

## ÍNDIX

<b>ÍNDIX</b> .....	<b>1</b>
<b>TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS</b> .....	<b>1</b>
<b>CAPÍTOL I OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL</b> .....	<b>1</b>
article 1. Objecte i àmbit territorial. ....	1
article 2. Principis de l'actuació urbanística d'aquest POUM. ....	1
article 3. Marc legal.....	1
article 4. El planejament territorial. ....	2
article 5. Plans directors urbanístics. ....	2
article 6. Compliment del POUM. ....	2
article 7. Iniciativa i competències. ....	2
article 8. Vigència i revisió. ....	3
<b>CAPÍTOL II CONTINGUT I SEGUIMENT DEL POUM</b> .....	<b>3</b>
article 9. Contingut del POUM. ....	3
article 10. Interpretació dels documents. ....	4
article 11. Seguiment del POUM. ....	4
article 12. Modificació i adaptació. ....	4
article 13. Actualització i informació urbanística. ....	5
<b>TÍTOL II. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM</b> .....	<b>7</b>
<b>CAPÍTOL I FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT I CATÀLEGS</b> .....	<b>7</b>
article 14. Desenvolupament del POUM en relació amb la classificació del sòl. ....	7
article 15. Plans de millora urbana. ....	7
article 16. Plans parcials urbanístics.....	7
article 17. Plans parcials de delimitació. ....	9
article 18. Plans especials en tota classe de sòl en el desenvolupament del POUM. ....	9
article 19. Catàleg de béns històrics, arquitectònics i naturals a protegir. ....	10
article 20. Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable. ....	10
<b>CAPÍTOL II INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA</b> .....	<b>10</b>
article 21. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada. ....	10
article 22. Polígons d'actuació urbanística.....	11
article 23. Sistemes actuació urbanística.....	11
article 24. Projectes de reparcel·lació i expropiació. ....	12
article 25. Projectes d'urbanització. ....	12
article 26. Unitats mínimes d'adjudicació dels aprofitaments (UMAA). ....	12
article 27. Delimitació de projecte unitari (dPU). ....	12
article 28. Contribucions especials en l'obtenció i/o execució de sistemes. ....	13
article 29. Ocupació directa per a l'execució de sistemes. ....	13
article 30. Concessions administratives i gestió de les expropiacions a càrrec dels concessionaris. ....	13
article 31. Convenis urbanístics.....	13
<b>CAPÍTOL III INSTRUMENTS DE POLITICA DE SOL I HABITATGE</b> .....	<b>14</b>
article 32. Patrimoni públic de sòl i habitatge.....	14
article 33. Plans locals d'habitatge. ....	14
article 34. Indicadors socials.....	14
article 35. Instruments urbanístics per a l'obtenció de sòl per a habitatge de protecció pública. .....	15
article 36. Projecte de delimitació per a l'adquisició de patrimoni públic. ....	15
article 37. Delimitació d'àrees de templeig i retracte. ....	16
article 38. Gestió de l'habitatge protegit.....	16
<b>CAPÍTOL IV INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS: MOBILITAT, MEDI NATURAL I         PAISATGE</b> .....	<b>16</b>

article 39.	Instruments normatius ambientals del POUM.....	16
article 40.	Indicadors ambientals.....	16
article 41.	Riscos en el planejament i la seva execució.....	16
article 42.	Estudis ambientals en el desenvolupament del POUM.....	16
article 43.	Cartes, catàlegs i directrius de paisatge.....	17
article 44.	Estudis d'impacte i integració paisatgística.....	17
article 45.	Plans i estudis de mobilitat urbana i estudis de mobilitat generada.....	18
article 46.	Ordenances ambientals i de paisatge.....	19
<b>CAPÍTOL V</b>	<b>LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES.....</b>	<b>19</b>
article 47.	Actes subjectes a llicència urbanística.....	19
article 48.	Innecessarietat de la llicència urbanística.....	20
article 49.	Llicències en sòl urbà.....	20
article 50.	Llicències en sòl no urbanitzable.....	20
article 51.	Llicències provisionals.....	20
article 52.	Llicències en construccions i usos fora d'ordenació.....	21
article 53.	Llicències en construccions i usos amb volum disconforme amb el planejament.....	22
article 54.	Llicències simultànies a la urbanització amb condicions prèvies a la llicència.....	23
<b>TÍTOL III.</b>	<b>RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....</b>	<b>25</b>
<b>CAPÍTOL I</b>	<b>CONCEPTES I ESTRUCTURA DEL RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....</b>	<b>25</b>
article 55.	Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl.....	25
article 56.	Classificació del sòl.....	25
article 57.	Qualificació del sòl.....	27
article 58.	Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació.....	30
article 59.	Paràmetres urbanístics dels sectors i de la qualificació urbanística.....	30
article 60.	Les condicions i paràmetres de l'ordenació detallada de la qualificació urbanística en els plànols d'ordenació.....	31
article 61.	Ajust de límits en els plànols d'ordenació i de les superfícies corresponents.....	31
<b>TÍTOL IV.</b>	<b>SISTEMES URBANÍSTICS.....</b>	<b>35</b>
<b>CAPÍTOL I</b>	<b>DISPOSICIONS GENERALS.....</b>	<b>35</b>
article 62.	Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics.....	35
article 63.	Tipus de sistemes urbanístics i identificació.....	35
article 64.	Els Plans directors urbanístics i els Plans especials autònoms.....	36
article 65.	Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes.....	36
article 66.	Desenvolupament dels sistemes urbanístics a través de plans especials.....	36
article 67.	Gestió i execució dels sistemes urbanístics.....	36
article 68.	La compatibilitat de diferents sistemes i aprofitaments en el sòl, vol i subsòl.....	37
article 69.	Protecció dels sistemes i règim jurídic relacionat amb les llicències.....	37
<b>CAPÍTOL II</b>	<b>SISTEMA DE COMUNICACIONS.....</b>	<b>38</b>
article 70.	Definició i tipus.....	38
<b>SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA VIARI. CLAU X.....</b>	<b>39</b>	
article 71.	Definició i identificació.....	39
article 72.	Titularitat.....	40
article 73.	Normes de mobilitat aplicables.....	40
article 74.	Regulació de l'ordenació segons tipus.....	40
article 75.	Condicions dels projectes d'urbanització dels sistemes viaris.....	42
article 76.	Regulació de les edificacions.....	42
article 77.	Aparcaments públics i privats.....	42
article 78.	Proteccions del sistema viari.....	43
<b>SECCIÓ SEGONA. SISTEMA PORTUARI. CLAU SP.....</b>	<b>44</b>	
article 79.	Definició i identificació.....	44
article 80.	Titularitat.....	44
article 81.	Regulació.....	44



<b>CAPÍTOL III</b>	<b>SISTEMA D'ESPAIS LLIURES</b> .....	<b>45</b>
	article 82. Definició i tipus.....	45
	<b>SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA D'ESPAIS VERDS. CLAU V</b> .....	<b>45</b>
	article 83. Definició i tipus.....	45
	article 84. Regulació.....	45
	<b>SUBSECCIÓ PRIMERA. SISTEMA DE PARCS TERRITORIALS. CLAU V1</b> .....	<b>46</b>
	article 85. Definició i identificació.....	46
	article 86. Titularitat.....	47
	article 87. Règim general. Condicions d'ús i d'ordenació.....	47
	<b>SUBSECCIÓ SEGONA. SISTEMA DE PARCS URBANS. CLAU V2</b> .....	<b>48</b>
	article 88. Definició i identificació.....	48
	article 89. Titularitat.....	48
	article 90. Règim general. Condicions d'ús i d'ordenació.....	48
	<b>SUBSECCIÓ TERCERA. SISTEMA DE PLACES I JARDINS URBANS. CLAU V3</b> .....	<b>50</b>
	article 91. Definició i identificació.....	50
	article 92. Titularitat.....	50
	article 93. Règim general. Condicions d'ús i d'ordenació.....	50
	<b>SECCIÓ SEGONA. SISTEMA HIDROGRÀFIC. CLAU SH</b> .....	<b>52</b>
	article 94. Definició i identificació.....	52
	article 95. Titularitat.....	52
	article 96. Règim general. Condicions d'ús i d'ordenació.....	52
	article 97. Condicions de protecció i millora del sistema hidrogràfic.....	53
	<b>SECCIÓ TERCERA. SISTEMA COSTANER. CLAU SC</b> .....	<b>54</b>
	article 98. Definició i identificació.....	54
	article 99. Titularitat.....	54
	article 100. Règim general. Condició d'ús i d'ordenació aplicables a qualsevol tipus de qualificació i classificació del sòl.....	54
<b>CAPÍTOL IV</b>	<b>SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS</b> .....	<b>55</b>
	article 101. Definició i tipus. Identificació.....	55
	<b>SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA D'EQUIPAMENT COMUNITARI. CLAU SE</b> .....	<b>55</b>
	article 102. Definició i identificació.....	55
	article 103. Titularitat.....	56
	article 104. Règim general. Condicions d'ús i d'ordenació.....	56
	<b>SECCIÓ SEGONA. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS. CLAU ST</b> .....	<b>57</b>
	article 105. Definició i identificació.....	57
	article 106. Titularitat.....	57
	article 107. Règim general. Condicions d'ús i d'ordenació.....	57
<b>CAPÍTOL V</b>	<b>SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL. CLAU SD</b> .....	<b>58</b>
	article 108. Definició i identificació.....	58
	article 109. Titularitat.....	58
	article 110. Règim general. Condicions d'ús i d'ordenació.....	59
<b>TÍTOL V.</b>	<b>SÒL URBÀ</b> .....	<b>61</b>
<b>CAPÍTOL I</b>	<b>DISPOSICIONS GENERALS</b> .....	<b>61</b>
	article 111. Estructura de la ordenació i regulació del sòl urbà.....	61
	article 112. Desenvolupament i execució del sòl urbà.....	61
<b>CAPÍTOL II</b>	<b>REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ</b> .....	<b>62</b>

article 113. Les zones i subzones en sòl urbà.....	62
<b>SECCIÓ PRIMERA. ZONA RESIDENCIAL NUCLI ANTIC. CLAU R1.....</b>	<b>64</b>
article 114. Definició i subzones.....	64
article 115. Tipus de regulació volumètrica.....	64
article 116. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona residencial nucli antic. Clau R1.....	65
article 117. Paràmetres específics de la subzona R10, residencial nucli antic, de regulació de l'edificació existent.....	65
article 118. Paràmetres específics de la subzona R11, residencial nucli antic, illa compacta.....	66
<b>SECCIÓ SEGONA. ZONA RESIDENCIAL URBÀ TRADICIONAL. CLAU R2.....</b>	<b>67</b>
article 119. Definició i subzones.....	67
article 120. Tipus de regulació volumètrica.....	67
article 121. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona residencial urbà tradicional. Clau R2.....	67
article 122. Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, subzona de regulació de l'edificació existent. Clau R20.....	68
article 123. Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, subzona illa compacta. Clau R21.....	69
article 124. Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, subzona illa tancada. Clau R22.....	71
article 125. Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, subzona nucli rural. Clau R23.....	77
<b>SECCIÓ TERCERA. ZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ TANCADA. CLAU R3.....</b>	<b>82</b>
article 126. Definició i subzones.....	82
article 127. Tipus de regulació volumètrica.....	82
article 128. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona residencial, ordenació tancada. Clau R3.....	82
article 129. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació tancada, subzona regulació edificació existent. Clau R30.....	82
article 130. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació tancada, subzona illa compacta. Clau R31.....	83
article 131. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació tancada, subzona illa tancada. Clau R32.....	84
<b>SECCIÓ QUARTA. ZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ OBERTA. CLAU R4.....</b>	<b>96</b>
article 132. Definició i subzones.....	96
article 133. Tipus de regulació volumètrica.....	97
article 134. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona residencial, ordenació oberta. Clau R4.....	97
article 135. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació oberta, subzona de regulació de l'edificació existent. Clau R40.....	97
article 136. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació oberta, subzona de parcel·la mínima de 800 m2. Clau R41.....	98
article 137. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació oberta, subzona de parcel·la mínima de 2.000 m2. Clau R42.....	102
article 138. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació oberta, subzona de configuració unívoca. Clau R43.....	104
<b>SECCIÓ CINQUENA. ZONA RESIDENCIAL DE CASES AGRUPADES. CLAU R5.....</b>	<b>110</b>
article 139. Definició i subzones.....	110
article 140. Tipus de regulació volumètrica.....	111
article 141. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona residencial, cases agrupades. Clau R5.....	111
article 142. Regulació específica de la zona residencial de cases agrupades, subzona de regulació de l'edificació existent. Clau R50.....	111
article 143. Regulació específica de la zona residencial de cases agrupades, subzona de parcel·la mínima de 800 m2. Clau R51.....	112



article 144.	Regulació específica de la zona residencial de cases agrupades, subzona de parcel·la mínima de 2.000 m2. Clau R52.....	113
article 145.	Regulació específica de la zona residencial de cases agrupades, subzona de configuració unívoca. Clau R53. ....	118
<b>SECCIÓ SISENA. ZONA RESIDENCIAL DE CASES AÏLLADES. CLAU R6 .....</b>		<b>122</b>
article 146.	Definició i subzones. ....	122
article 147.	Tipus de regulació volumètrica.....	122
article 148.	Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona residencial, cases aïllades. Clau R6.....	123
article 149.	Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de regulació de l'edificació existent. Clau R60. ....	123
article 150.	Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 250 m2. Clau R61.....	124
article 151.	Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 400 m2. Clau R62.....	125
article 152.	Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 800 m2. Clau R63.....	128
article 153.	Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 1.500 m2. Clau R64.....	132
article 154.	Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 3.000 m2. Clau R65.....	135
<b>SECCIÓ SETENA. ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA, INDUSTRIAL. CLAU A1.....</b>		<b>137</b>
article 155.	Definició i subzones. ....	137
article 156.	Tipus de regulació volumètrica.....	137
article 157.	Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona d'activitat econòmica, industrial. Clau A1. ....	137
article 158.	Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, industrial, subzona de regulació de l'edificació existent. Clau A10. ....	137
article 159.	Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, industrial, subzona d'edificació aïllada parcel·la mitjana. Clau A11.....	138
article 160.	Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, industrial, subzona d'edificació aïllada parcel·la gran. Clau A12. ....	141
article 161.	Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, industrial, subzona d'edificació entre mitgeres. Clau A13.....	143
<b>SECCIÓ VUITENA. ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA, SERVEIS. CLAU A2 .....</b>		<b>144</b>
article 162.	Definició i subzones. ....	144
article 163.	Tipus de regulació volumètrica.....	144
article 164.	Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona d'activitat econòmica, serveis. Clau A2. ....	144
article 165.	Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, serveis, subzona de regulació de l'edificació existent. Clau A20.....	145
article 166.	Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, subzona residencial temporal. Clau A21. ....	146
article 167.	Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, serveis, subzona terciari / comercial. Clau A22. ....	148
article 168.	Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, serveis, subzona dotacions socioculturals. Clau A23.....	160
article 169.	Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, serveis, subzona lúdic / recreatiu. Clau A24. ....	160
<b>CAPÍTOL III ELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA (PAU).....</b>		<b>161</b>
article 170.	Tipus, objecte i naturalesa dels polígons d'actuació urbanística.....	161
article 171.	Paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística. ....	163
article 172.	Procediment i execució dels polígons d'actuació urbanística.....	164
<b>CAPÍTOL IV ELS PLANS DE MILLORA URBANA.....</b>		<b>165</b>
article 173.	Tipus, objecte i naturalesa dels plans de millora urbana.....	165



article 174. Paràmetres i condicions del plans de millora urbana.....	167
article 175. Desenvolupament i execució dels plans de millora urbana.....	168
<b>TÍTOL VI. SÒL URBANITZABLE .....</b>	<b>169</b>
article 176. Ordenació i regulació del sòl urbanitzable.....	169
article 177. Sectors de sòl urbanitzable delimitat.....	169
article 178. Paràmetres i condicions dels plans parcial de sòl urbanitzable delimitat.....	170
article 179. Desenvolupament i execució del sòl urbanitzable delimitat .....	172
<b>TÍTOL VII. SÒL NO URBANITZABLE .....</b>	<b>175</b>
<b>CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS.....</b>	<b>175</b>
article 180. Definició.....	175
article 181. Els espais oberts del planejament territorial.....	175
article 182. Sòls de més del 20% de pendent.....	176
article 183. Sòl subjecte a riscos.....	176
article 184. Tempteig i retracte en sòl no urbanitzable.....	176
<b>CAPÍTOL II ELEMENTS PRÒPIES DEL SÒL NO URBANITZABLE.....</b>	<b>177</b>
article 185. Elements propis del sòl no urbanitzable.....	177
article 186. Xarxa viària rural.....	178
article 187. Característiques específiques de la xarxa de camins.....	179
article 188. Divisions i segregacions de finques.....	180
article 189. Tanques.....	181
article 190. Arbres i vegetació.....	181
article 191. Publicitat.....	182
article 192. Denegació de llicències motivades per la protecció del medi ambient.....	182
<b>CAPÍTOL III USOS EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE .....</b>	<b>182</b>
article 193. Disposicions generals. Règim dels usos per al sòl no urbanitzable.....	182
article 194. Disposicions generals. Construcció en sòl no urbanitzable.....	183
article 195. Construccions agràries.....	184
article 196. Construccions ramaderes.....	184
article 197. Construccions destinades a l'allotjament de persones temporeres.....	185
article 198. Habitatges familiars.....	185
article 199. Regulació de les activitats extractives.....	186
article 200. Condicions generals de les edificacions i instal·lacions d'interès públic.....	186
article 201. Condicions generals de les edificacions vinculades a obres públiques.....	187
article 202. Xarxes de Transport d'energia elèctrica i telecomunicacions.....	187
article 203. Condicions generals per a la rehabilitació i reconstrucció de les masies i cases rurals. El catàleg de masies i cases rurals.....	188
article 204. Condicions generals per a la rehabilitació i reconstrucció d'altres construccions existents.....	188
article 205. Règim dels usos i edificacions existents en el sòl no urbanitzable.....	188
article 206. Inventari de les edificacions existents en el sòl no urbanitzable.....	189
<b>CAPÍTOL IV QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL NO URBANITZABLE .....</b>	<b>190</b>
article 207. Qualificació urbanística del sòl no urbanitzable.....	190
article 208. Rústic. Clau N1.....	190
article 209. Protecció. Clau N2.....	191
article 210. Protecció Sectorial. Clau N3.....	193
article 211. Activitat Autoritzada. Clau N4.....	195
<b>CAPÍTOL V PLANS ESPECIALS EN SÒL NO URBANITZABLE.....</b>	<b>197</b>
article 212. Plans especials en sòl no urbanitzable.....	197
article 213. Plans especials en sòl no urbanitzables previstos.....	197
<b>TÍTOL VIII. PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I NATURAL.....</b>	<b>203</b>
<b>CAPÍTOL I PLA ESPECIAL DEL PATRIMONI HISTÒRIC I ARQUITECTÒNIC.....</b>	<b>203</b>

article 214. Definició i identificació.....	203
article 215. Relació de béns protegits.....	203
<b>CAPÍTOL II CATÀLEG DE PAISATGE .....</b>	<b>211</b>
<b>SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS.....</b>	<b>211</b>
article 216. Objecte i marc de referència.....	211
article 217. Unitats de paisatge (clau UP).....	212
article 218. Classificació de les unitats de paisatge.....	212
article 219. Cèl·lules de paisatge (clau CP).....	213
article 220. Condicions generals per a les transformacions del sòl en els paisatges rurals.....	213
article 221. Plans especials de protecció del paisatge.....	214
<b>SECCIÓ SEGONA. CONDICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE .....</b>	<b>214</b>
article 222. Condicions de protecció mediambiental.....	214
article 223. Tanques.....	214
article 224. Publicitat.....	215
article 225. Xarxes de transport d'energia elèctrica i telecomunicacions.....	215
article 226. Adequació de les obres al medi.....	216
article 227. Condicions generals per a les edificacions aïllades.....	216
article 228. Estudis d'integració paisatgística.....	217
<b>SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DE LES UNITATS DE PAISATGE .....</b>	<b>218</b>
article 229. Unitat de paisatge UP-1 "Paratge dels Lladres".....	218
article 230. Unitat de paisatge UP-2 "Paratge del Nucli d'Ermedàs".....	219
article 231. Unitat de paisatge UP-3 "Paratge del Pla de Santa Margarida".....	219
article 232. Unitat de paisatge UP-4 "Paratge del Bruguerol".....	220
article 233. Unitat de paisatge UP-5 "Paratge de Farena".....	220
article 234. Unitat de paisatge UP-6 "Paratge de Ginesta - Ros Lluny".....	221
article 235. Unitat de paisatge UP-7 "Paratge de Vilaseca – Cap de Gall".....	221
article 236. Unitat de paisatge UP-8 "Paratge de la riera Grossa".....	222
article 237. Unitat de paisatge UP-9 "Paratge del Nucli de Llofríu".....	223
article 238. Unitat de paisatge UP-10 "Paratge de Can Llausàs".....	223
article 239. Unitat de paisatge UP-11 "Paratge forestal de la muntanyes Poues".....	224
article 240. Unitat de paisatge UP-12 "Paratge forestal del Puig Pelegrí".....	224
article 241. Unitat de paisatge UP-13 "Paratge forestal de Puig Gruí – Puig Rumi".....	225
article 242. Unitat de paisatge UP-14 "Paratge forestal del Puig dels Frares".....	226
<b>SECCIÓ QUARTA. DIRECTRIUS I REGLES COMPLEMENTÀRIES PER A LA PROTECCIÓ DEL PAISATGE .....</b>	<b>227</b>
article 243. Directrius.....	227
article 244. Regles complementàries.....	227
<b>SECCIÓ CINQUENA. CRITERIS D'ADEQUACIÓ PAISATGÍSTICA EN ZONA URBANA I PERIURBANA.....</b>	<b>228</b>
article 245. Condicions generals.....	228
<b>CAPÍTOL III CATÀLEG DELS ELEMENTS DEL PATRIMONI NATURAL .....</b>	<b>229</b>
article 246. Definició i identificació.....	229
article 247. Relació de béns protegits.....	229
<b>TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS .....</b>	<b>231</b>
<b>CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS .....</b>	<b>231</b>
article 248. Estructura dels paràmetres urbanístics.....	231
article 249. Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona urbanística.....	232
article 250. Jerarquia dels paràmetres urbanístics.....	233
article 251. Paràmetres bàsics d'un POUM.....	233
article 252. Paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica.....	234





article 253. Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic.....	234
article 254. Paràmetres propis d'un edifici.....	235
<b>CAPÍTOL II ELS PARÀMETRES D'ORDENACIÓ .....</b>	<b>236</b>
<b>SECCIÓ PRIMERA. PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS I POLÍGONS .....</b>	<b>236</b>
article 255. Superfície del sector i del polígon. Superfície computable del sector i del polígon.	236
article 256. Superfície computable del sector i del polígon.....	236
article 257. Índex d'edificabilitat bruta del sector i del polígon. ....	236
article 258. Sostre edificable màxim del sector i del polígon. ....	236
article 259. Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons.....	237
article 260. Densitat màxima d'habitatges bruta. ....	237
<b>SECCIÓ SEGONA. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA.....</b>	<b>237</b>
<b>SUBSECCIÓ PRIMERA. PARÀMETRES PROPIS DE LA PARCEL·LA .....</b>	<b>237</b>
article 261. Parcel·la i illa.....	237
article 262. Forma d'una parcel·la urbana: front, fons, fondària i laterals d'una parcel·la.....	238
article 263. Parcel·la mínima.....	238
article 264. Terreny i pendent de la parcel·la.....	238
article 265. Solar.....	239
<b>SUBSECCIÓ SEGONA. PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ REFERITS A LA PARCEL·LA.....</b>	<b>239</b>
article 266. Índex d'edificabilitat neta de parcel·la.....	239
article 267. Sostre edificable màxim de la parcel·la.....	240
article 268. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la.....	240
article 269. Ocupació màxima de la parcel·la.....	241
<b>SUBSECCIÓ TERCERA. PARÀMETRES EN RELACIÓ AMB LA PARCEL·LA.....</b>	<b>241</b>
article 270. Espai lliure de la parcel·la.....	241
article 271. Separacions mínimes i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions.....	242
article 272. Modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la per edificar.....	242
article 273. Tanques a espai públic i entre veïns.....	244
<b>SECCIÓ TERCERA. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER.....</b>	<b>244</b>
<b>SUBSECCIÓ PRIMERA. PARÀMETRES PROPIS DEL CARRER .....</b>	<b>244</b>
article 274. Alineació del vial.....	244
article 275. Amplada del vial o carrer.....	244
article 276. Rasants del vial i de l'alineació del vial.....	244
<b>SUBSECCIÓ SEGONA. PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ EN RELACIÓ AMB EL CARRER.....</b>	<b>245</b>
article 277. Alineació de l'edificació respecte del carrer.....	245
article 278. Front principal i front secundari.....	245
article 279. Fondària edificable.....	246
article 280. Paret mitgera.....	247
article 281. Pati d'illa.....	247
article 282. Pati davanter i pati posterior de la parcel·la.....	248
article 283. Edificacions en els patis d'illa i tanques.....	248
<b>SECCIÓ QUARTA. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI.....</b>	<b>248</b>
article 284. Edificació principal, edificació auxiliar i instal·lacions.....	248
article 285. Sostre d'un edifici.....	249
article 286. Envoltant màxima d'un edifici i volum d'un edifici.....	249
article 287. Façanes d'un edifici.....	250
article 288. Nombre màxim de plantes.....	250
article 289. Alçària reguladora màxima d'un edifici (h) i el seu punt d'aplicació (p).....	250
article 290. Planta baixa.....	254
article 291. Planta soterrani.....	259
article 292. Planta altell.....	259
article 293. Planta pis i planta àtic.....	259



article 294. Planta sotacoberta.....	259
article 295. Coberta.....	260
article 296. Alçada lliure i construïda d'una planta.....	260
article 297. Cossos sortints.....	260
article 298. Espais oberts d'un edifici.....	261
article 299. Elements tècnics i compostius d'un edifici.....	261
article 300. Patis de llum.....	262
article 301. Patis de ventilació.....	262
<b>CAPÍTOL III ELS PARÀMETRES D'ÚS .....</b>	<b>262</b>
article 302. Definicions generals.....	262
article 303. Classificació dels usos.....	263
<b>SECCIÓ PRIMERA. ELS USOS SEGONS LA FUNCIO .....</b>	<b>263</b>
article 304. Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos generals i usos específics.....	263
article 305. Residencial.....	265
article 306. Terciari i serveis.....	265
article 307. Industrial, logístic i tecnològic (productius).....	273
article 308. Agrari i recursos naturals.....	275
article 309. Equipaments i dotacions públiques.....	275
article 310. Serveis tècnics i mediambientals.....	276
article 311. Mobilitat.....	277
article 312. Lleure i ambiental.....	277
<b>SECCIÓ SEGONA. ELS USOS SEGONS EL DOMINI .....</b>	<b>278</b>
article 313. Classificació dels usos segons el domini.....	278
<b>SECCIÓ TERCERA. PERMISSIBILITAT I LIMITACIONS GENERALS DELS USOS .....</b>	<b>278</b>
article 314. Classificació dels usos segons la seva permissibilitat.....	278
article 315. Condicions de permissibilitat dels usos.....	279
article 316. Classificació dels usos segons el seu caràcter provisional o disconforme.....	280
article 317. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl.....	280
article 318. Desenvolupament de la regulació dels usos.....	281
<b>SECCIÓ QUARTA. USOS URBANÍSTICS I ACTIVITATS AMBIENTALS .....</b>	<b>281</b>
article 319. Definició d'activitat classificada.....	281
article 320. Regulació específica dels usos i les activitats.....	281
article 321. Usos en soterrani.....	282
article 322. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.....	282
article 323. Regulació supletòria.....	282
article 324. Simultaneïtat d'usos.....	283
article 325. Mesures tècniques correctores.....	283
article 326. Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega.....	283
article 327. Condicions de la càrrega i descàrrega.....	283
<b>SECCIÓ CINQUENA. PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'ÚS APARCAMENT .....</b>	<b>284</b>
article 328. Regulació general de l'aparcament.....	284
article 329. Condicions dels estacionaments als Plans Parcial, als Plans Especials i als Plans de Millora Urbana.....	284
article 330. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions.....	284
article 331. Superfície d'aparcament.....	285
article 332. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries.....	285
article 333. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament.....	286
<b>DISPOSICIONS .....</b>	<b>289</b>
<b>DISPOSICIONS TRANSITÒRIES .....</b>	<b>289</b>
<b>DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA .....</b>	<b>289</b>



<b>DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA</b> .....	<b>289</b>
<b>DISPOSICIONS ADDICIONALS</b> .....	<b>289</b>
<b>DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA</b> .....	<b>289</b>
<b>DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA</b> .....	<b>290</b>
<b>DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA</b> .....	<b>290</b>
<b>ANNEXES</b> .....	<b>290</b>
<b>ANNEX 1. FITXES ÀMBITS</b> .....	<b>290</b>
<b>1A FITXES PAU</b> .....	<b>290</b>
<b>1B FITXES PMU</b> .....	<b>290</b>
<b>1C FITXES SUD</b> .....	<b>290</b>
<b>1D FITXES ÀMBITS INFRAESTRUCTURES COMUNES</b> .....	<b>290</b>
<b>ANNEX 2. RELACIÓ D'ESPÈCIES VEGETALS</b> .....	<b>291</b>
<b>ANNEX 3. NORMATIVA AMBIENTAL GENERAL D'APLICACIÓ AL PLANEJAMENT DERIVAT DEL POUM DE PALAFRUGELL</b> .....	<b>295</b>
<b>CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS</b> .....	<b>295</b>
article 1. Objecte.....	295
article 2. Tipus de disposicions: Normes i directrius. ....	295
<b>CAPÍTOL II ENERGIA</b> .....	<b>295</b>
article 3. Enllumenat exterior. ....	295
article 4. Sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació: estalvi energètic. ....	295
article 5. Sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació: energies renovables. ....	296
article 6. Sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació: ventilació i orientació. ....	296
article 7. Sostenibilitat i ecoeficiència en la urbanització: repercussió en estalvi energètic. ...	297
<b>CAPÍTOL III CICLE DE L'AIGUA</b> .....	<b>297</b>
article 8. Prevenció del risc d'inundació.....	297
article 9. Minimització del consum d'aigua i foment de l'estalvi i de la reutilització. ....	297
article 10. Protecció del medi i dels recursos hídrics. ....	298
article 11. Aigua de piscines.....	298
<b>CAPÍTOL IV CONTAMINACIÓ ACÚSTICA</b> .....	<b>298</b>
article 12. Condicions acústiques per als projectes d'urbanització i d'espais lliures. ....	298
article 13. Condicions acústiques en les edificacions. ....	299
<b>CAPÍTOL V CONTAMINACIÓ LLUMINOSA</b> .....	<b>299</b>
article 14. Instal·lacions d'enllumenat exterior. ....	299
<b>CAPÍTOL VI PROTECCIÓ DEL SÒL</b> .....	<b>299</b>
article 15. Prevenció de l'erosió i reutilització de sòls.....	299
<b>CAPÍTOL VII MATERIALS I RESIDUS</b> .....	<b>300</b>
article 16. Sostenibilitat en els materials i sistemes constructius.....	300
article 17. Previsió d'espais en habitatges.....	300
article 18. Recollida de residus.....	300
<b>CAPÍTOL VIII MOBILITAT</b> .....	<b>300</b>



article 19.	Disseny de les xarxes de mobilitat.....	300
article 20.	Aparcament fora de la via pública.....	301
article 21.	Reserva d'espai per a magatzem en els locals comercials.....	301
article 22.	Reserva d'espai per a càrrega i descàrrega.....	301





## TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

### CAPÍTOL I OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL

#### article 1. Objecte i àmbit territorial.

L'objecte d'aquest PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM) és l'ordenació urbanística integral del municipi de Palafrugell, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.

El present POUM és el resultat de la Revisió del planejament general vigent corresponent a l'Adaptació Cartogràfica i Modificació del Pla General, que es va aprovar definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 19 de maig de 1999, i de la seva adaptació a la legislació urbanística vigent a Catalunya.

#### article 2. Principis de l'actuació urbanística d'aquest POUM.

És un objectiu essencial del Pla d'ordenació, i de l'actuació urbanística, la garantia del desenvolupament sostenible del municipi de Palafrugell. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

#### article 3. Marc legal.

El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística la legislació sectorial vigent aplicable i d'acord amb les restants disposicions aplicables.

La referència a la legislació urbanística vigent, feta tant en aquest article com en els preceptes successius, s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les Lleis aprovades pel seu Parlament, els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació urbanística de l'Estat en allò que no sigui contradictori, modifiqui ni vulneri les competències de la Comunitat Autònoma de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme, habitatge i medi ambient.

En aquest sentit, la utilització de determinades abreviatures en les presents Normes Urbanístiques s'entendran referides a les següents disposicions legals segons es detalla a continuació:

A - Legislació urbanística de la Generalitat de Catalunya.

- Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU): Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, ja incorporant les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre Protecció de la Legalitat Urbanística (RPLU).

B - Legislació urbanística estatal.

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el Text refós de la Ley de Suelo. (LS)



La referència a la legislació sectorial vigent que es faci en aquestes Normes Urbanístiques s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment (legislació comunitària, estatal, autonòmica o local).

El Pla, conjuntament amb el planejament que desenvolupa, conforme amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

#### **article 4. El planejament territorial.**

Les determinacions del present Pla s'estableixen en coherència amb el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament el 14 de setembre de 2010 per acord del Govern de Catalunya.

El present Pla compleix amb el manament del PTPCG que pel que fa al sistema d'assentaments atorga a Palafrugell el rang de polaritat comarcal i hi estableix una estratègia de creixement potenciat o estratègic.

#### **article 5. Plans directors urbanístics.**

El present POUM incorpora les determinacions dels Plans Directors Urbanístics del Sistema Costaner 1 i 2 aprovats definitivament el 16 de juny de 2005 i el 16 de desembre de 2005 respectivament.

Tanmateix, respecte de l'aprovació de plans directors urbanístics amb incidència sobre el terme municipal de Palafrugell, el present Pla s'haurà d'adaptar a les seves determinacions, en els terminis que aquest estableixi, sens perjudici de l'entrada en vigor immediata del Pla director i salvant les disposicions transitòries que inclogui.

#### **article 6. Compliment del POUM.**

1. Les determinacions del POUM vincularan tant a l'Administració pública com als particulars.
2. Tindran, a més de vinculant, caràcter preferent les disposicions sobre medi ambient i mesures de protecció del patrimoni històric i artístic, o de zones d'interès, legalment establertes, tant les incloses en aquest POUM, com les emanades dels organismes estatals o locals.
3. L'obligatorietat d'observança d'aquest Pla comporta les limitacions que s'estableixen a l'article 108 del TRLU respecte als edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme, i per a la concessió de llicències provisionals es tindrà en compte el que estableixen aquestes Normes.

#### **article 7. Iniciativa i competències.**

1. El desenvolupament d'aquest POUM correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament de Palafrugell en la seva qualitat d'administració actuant. Poden ser també administració actuant els consorcis urbanístics i les societats de capital íntegrament públic, quan així ho prevegin els seus estatuts. Hi intervindran també, les diferents administracions públiques en el marc de les respectives competències específiques.
2. Així mateix, els particulars podran proposar i redactar plans i projectes urbanístics, en el marc de les seves competències i en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent i, concretament, en els articles 101 i 102 del TRLU.
3. L'Ajuntament, en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.



## **article 8. Vigència i revisió.**

1. La vigència d'aquest Pla s'inicia el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya d'acord amb els termes que disposa l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de Bases de Règim Local (LBRL), i mantindrà la seva vigència, de forma indefinida, mentre no es produeixi la seva revisió.

2. S'estableix com a termini mínim de dotze anys per a procedir a la revisió ordinària del Pla, sens perjudici de la revisió anticipada quan concorrin alguna de les circumstàncies que s'estableixen a l'apartat següent, o que, sense que concorrin aquestes circumstàncies, procedeixi la revisió anticipada d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent.

3. Seran circumstàncies que justifiquin la revisió d'aquest Pla d'ordenació les següents:

a) Quan s'aprovi un planejament territorial d'àmbit superior, en el supòsit que alteri substancialment les previsions d'aquest POUM en el municipi de Palafrugell.

b) Quan s'hagin complert dotze anys de la seva vigència.

c) Quan es produeixi l'alteració o variació substancial en les previsions de població, habitatge, usos i intensitats d'ocupació o de l'estructura general del territori o bé la necessitat de modificar substancialment la classificació del sòl.

e) Quan disposicions d'ordre superior o la pròpia evolució social obliguin a la previsió d'espais públics més extensos o l'adveniment d'exigències més grans que les previstes per equipaments comunitaris, com a conseqüència del desenvolupament econòmic i social.

f) Altres circumstàncies sobrevingudes que afectin a factors bàsics del planejament o que en les disposicions urbanístiques de rang superior així ho determinin.

## **CAPÍTOL II CONTINGUT I SEGUIMENT DEL POUM**

### **article 9. Contingut del POUM.**

L'obligatorietat del POUM derivarà dels següents documents que l'integren, segons preveu l'article 59 del TRLU:

- a) La memòria descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis complementaris que escaiguin.
- b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori i de traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament de gas i d'energia elèctrica, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents als altres serveis establerts pel pla.
- c) Les normes urbanístiques.
- d) El catàleg de béns a protegir.
- e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
- f) La documentació mediambiental adequada (informe de sostenibilitat ambiental i memòria ambiental).
- g) La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit, assequible i dotacional.





**article 10. Interpretació dels documents.**

1. Les determinacions del POUM i concretament aquestes Normes Urbanístiques, s'interpretaran d'acord amb el seu contingut, amb subjecció als objectius i finalitats expressats a la Memòria als que s'ha de referir la correcta interpretació de la Normativa d'aquest Pla.

2. En la interpretació de les determinacions del POUM que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació prevaldran aquells que siguin d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, aquells en què la definició de les determinacions sigui més acurada.

3. Si es produeixen dubtes en la interpretació de la regulació de les previsions del POUM en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament menor. Aquesta interpretació es farà extensiva a d'altres disposicions a les que el POUM es pugui referir i a les dels plans que el desenvolupin, d'acord amb la determinació l'article 10.1 del TRLU, que diu:

“10.1. Els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents d'igual rang normatiu es resolen atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes. En el supòsit que es doni un conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic i que no pugui ésser resolt atenent els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixi la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.”

4. En tot allò no previst o insuficientment regulat en el planejament executiu que desenvolupi aquest POUM s'aplicarà, amb caràcter subsidiari, la Normativa Urbanística del POUM.

Quan la delimitació dels polígons o sectors presenti algunes incoherències urbanístiques, es podrà ajustar degudament justificat, com seria ajustar-se als límits de la propietat, en un percentatge màxim d'un 3% de l'àmbit i, en aquest cas, prevaldran els paràmetres relatius sobre els absoluts.

5. No obstant, en els casos en què la interpretació literal de les disposicions del POUM, resultin solucions que puguin atemptar contra l'esperit en general del Pla o que impedeixin l'acompliment del destí d'una determinada finca o que resultin situacions contradictòries tècnicament impossibles o absurdes, la Junta de Govern Municipal previ informe tècnic, podrà acordar la solució que estimi més adequada.

**article 11. Seguiment del POUM.**

D'acord amb el que preveu l'article 59.4 del TRLU i el 76.2 del RLU, l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar, atès que el POUM no incorpora el Programa d'Actuacions Urbanística Municipal, s'actualitzarà cada 6 anys. En el marc de l'actualització de l'agenda, únicament es podran alterar les determinacions que li són pròpies i en cap cas es podrà classificar i qualificar sòl.

**article 12. Modificació i adaptació.**

1. Qualsevol altra alteració de les determinacions del Pla que es produeixi, que no es correspongui amb cap dels supòsits previstos en l'article precedent, tindrà la consideració de modificació, fins i tot en el cas que la citada alteració comporti variacions aïllades en la classificació o qualificació del sòl.

2. La proposta de modificació haurà de raonar i justificar la coherència de la proposta de modificació amb les previsions del POUM, la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. Així mateix s'haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència de la modificació proposada, en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

3. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla se subjectarà a les mateixes normes aplicables per a la seva formació.



4. En cas que la modificació proposada comporti un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació d'usos, s'hauran d'incrementar proporcionalment les reserves per a espais lliures públics, així com per a dotacions i equipaments de titularitat pública, d'acord amb les previsions de l'article 100 del TRLU.

5. En cas que la modificació proposada comporti una diferent zonificació o ús urbanístic de les zones verdes, espais lliures, zones esportives o espais destinats a equipaments esportius, previstos pel Pla com a sistemes generals o locals, s'estarà al procediment previst en l'article 98.2 del TRLU, amb l'excepció prevista a l'apartat 5, del propi article.

No s'entendrà com a modificació de zones verdes i esportives regulades a l'article 98 del TRLU la concreció de la localització dels espais lliures que se situïn en un lloc diferent de l'assenyalat en la documentació gràfica indicativa del Pla, sempre que es respectin les seves dimensions i qualitat.

6. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 5 de l'article 98 del TRLU han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que no es perjudiquen els aspectes qualitius ni quantitius dels espais afectats.

7. La previsió mitjançant planejament parcial o especial de majors superfícies de sòl destinades a sistemes, respecte dels estàndards o percentatges mínims fixats per aquest POUM, no requerirà la seva modificació.

8. Aquest POUM haurà d'adaptar-se a les determinacions que els Plans Directors Urbanístics amb incidències sobre el terme municipal de Palafrugell en els termes que es fixin, sens perjudici de l'entrada en vigor immediata del Pla Director i salvant les disposicions transitòries que inclogui.

### **article 13. Actualització i informació urbanística.**

Permanentment es durà a terme un procés d'actualització gràfica del Pla incorporant les modificacions de planejament general que es considerin executives i vigents en cada moment. Els documents resultants del procés d'actualització tindran únicament caràcter informatiu.

Aquells documents del Pla que es sotmetin a consulta pública continua, com són les pàgines webs, i que sigui producte d'actualitzacions, tindran un advertiment exprés que únicament tenen caràcter informàtic.





## TÍTOL II. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM

### CAPÍTOL I FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT I CATÀLEGS

#### article 14. Desenvolupament del POUM en relació amb la classificació del sòl.

El present POUM és d'aplicació directa al sòl urbà, llevat on és prevista la redacció de plans de millora urbana. En el sòl urbà no consolidat on només calgui la cessió obligatòria i gratuïta de la part de vialitat que afecta a la finca concreta, no caldrà de la delimitació prèvia de cap polígon d'actuació i es podrà realitzar la citada cessió prèvia o simultàniament a la urbanització i/o edificació.

#### article 15. Plans de millora urbana.

1. En el sòl urbà no consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé la realització d'operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament de poblacions i altres similars.

2. En el sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats a l'article 29.a del TRLU, així com regular la composició volumètrica i de façanes.

3. Quan es tracti d'operacions de millora urbana no previstes per aquest POUM caldrà la prèvia o simultània modificació d'aquest, a excepció dels supòsits en els quals no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

4. Els plans de millora urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents.

Ahora, han de contenir les previsions i documentació prevista als articles 65 i 66 del TRLU i articles 90 i 91 del RLU a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 del TRLU, pel que fa a reserva de sòl, que hauran de respectar el que determina aquest POUM en cada cas.

5. Els plans de millora urbana concretaran les reserves necessàries per a sistemes locals en cas que no ho hagi fet el planejament urbanístic general. La concreció d'aquests sistemes i en especial del sistema d'espais lliures no comportarà modificació de POUM, sempre que no es disminueixi la seva superfície, ja que la localització d'aquests en el planejament derivat es considera indicativa.

6. El criteri general respecte de la delimitació d'un Pla de millora quan confronta amb un carrer suposa normalment la delimitació per l'eix del citat carrer. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una més lògica i racional construcció de l'espai urbà, en el benentès que la part del cost de la urbanització del semivial fora de l'àmbit del Pla de millora, podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les contribucions especials corresponents sobre les finques directament beneficiades d'aquesta obra urbanitzadora.

#### article 16. Plans parcials urbanístics.

1. Per al desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat previst en aquest POUM, es redactaran els plans parcials urbanístics corresponents.

2. Els plans parcials urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació prevista als articles 65 i 66 del TRLU i articles 79-89 del RLU i normes concordants. A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.

3. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir el grau de precisió suficient per a permetre la seva immediata execució, incloent:



- L'assenyalament de les alineacions i rasants de la vialitat.
  - La qualificació del sòl.
  - La regulació dels paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, i que serveixen per definir els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. Es podrà preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives, especificant gràficament dites alternatives o concretant els paràmetres que admeten variació, sense alterar l'aprofitament.
  - La regulació dels usos.
  - La determinació detallada de l'augment de demanda d'abastament d'aigua que generarà el seu desenvolupament i aportaran certificat emès per l'organisme competent conforme aquest disposa de capacitat suficient per poder abastar aquesta demanda.
  - L'estimació de la producció prevista d'aigües residuals, tant en quantitat com en qualitat.
  - La concreció opcional de les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques. Les obres d'urbanització bàsiques comprenen les relatives al sanejament -incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals-, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclòs el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Alternativament, es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.
  - L'establiment de les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments per executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ésser modificats pel POUM.
  - La localització dels terrenys on materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública i l'establiment dels terminis obligatoris en què s'han d'iniciar i acabar l'edificació d'aquests habitatges.
4. Tanmateix els plans parcials urbanístics hauran de preveure, si és el cas, la delimitació de polígons i definir el sistema d'actuació aplicable a cadascun i establir totes aquelles condicions de gestió i els terminis a promoure els instruments corresponents per executar les obres d'urbanització i edificació, sens perjudici que aquests puguin ser modificats per un PAUM.
5. Els plans d'etapes dels plans parcials no podran preveure un termini superior a sis anys per a l'execució de la urbanització del sector. En el cas de delimitar més d'un polígon, caldrà que el Pla defineixi l'ordre de prioritat entre ells per a la seva execució. En tot cas, s'haurà de justificar l'adequació del pla parcial al PAUM, si aquest ha estat aprovat i tramitat per l'Ajuntament.
6. Quan els plans parcials urbanístics siguin d'iniciativa privada, hauran de complir a més de les determinacions anteriors, les especificacions i obligacions requerides en els articles 101 i 102 del TRLU.
7. Els plans parcials destinats, totalment o parcialment, a usos industrials hauran d'incorporar les directrius emanades de la Direcció General del Patrimoni Natural del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya que els siguin d'aplicació, així com també hauran d'observar les determinacions que estableixi al respecte la legislació sectorial vigent en matèria de protecció del medi ambient.
8. Els plans parcials urbanístics podran completar les previsions d'aquest POUM, però no modificar-les.
9. En ocasió de la tramitació d'un pla parcial urbanístic, l'Ajuntament de Palafrugell concretarà les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents, a fi de possibilitar-ne la valoració i el pagament ulterior a càrrec dels propietaris afectats.
10. El criteri general respecte de la delimitació d'un pla parcial quan confronta amb un carrer, suposa normalment la delimitació per l'eix del carrer esmentat. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres



d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una més lògica i racional construcció de l'espai urbà, en el benentès que la part del cost de la urbanització del semivial fora de l'àmbit del pla parcial, podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les corresponents contribucions especials sobre les finques directament beneficiades d'aquesta obra urbanitzadora.

#### **article 17. Plans parcials de delimitació.**

Si d'alguna modificació del present document de POUM, que no contempla sectors de sòl urbanitzable no delimitat, se'n considerés la seva delimitació, prèvia a la seva transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable no delimitat, cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla parcial de delimitació.

#### **article 18. Plans especials en tota classe de sòl en el desenvolupament del POUM.**

1. A més dels plans especials definits i previstos per aquest POUM, es podran desenvolupar plans especials per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en els articles 67 del TRLU i 92 del seu reglament, sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica d'aquest Pla i que no contradiguin les seves Normes bàsiques.

2. D'acord amb el que preveu l'art. 67.1 del TRLU, també es poden elaborar plans especials per a l'execució directa d'obres corresponents a la infraestructura del territori o a elements determinants del desenvolupament urbà, pel que fa a l'assenyalament i localització de les infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres i/o aèries, a la infraestructura hidràulica general, a l'abastament d'aigua, sanejament, subministrament d'energia elèctrica i resta de sistemes urbanístics generals i altres d'anàlogues d'acord amb les previsions d'aquest POUM, amb la col·laboració de les administracions competents en la matèria i de les entitats subministradores directament implicades en cada cas. La formulació i tramitació d'aquests plans és preceptiva quan la infraestructura afecta diversos municipis o diferents classes de sòl.

3. Tal com s'estableix a l'article 92 del RLU, els plans especials urbanístics no previstos pel Pla d'ordenació urbanística municipal han de justificar la necessitat de la seva formulació i compatibilitat amb el planejament urbanístic general. A aquest efecte, es consideren compatibles amb el planejament urbanístic general, i no requereixen la seva modificació prèvia:

a) Els plans especials urbanístics que, sense alterar els usos principals establerts pel planejament general, estableixen restriccions d'ús per ordenar la incidència i els efectes urbanístics ambientals i sobre el teixit urbà que les activitats produeixen sobre el territori o per tal d'impedir la desaparició o l'alteració dels béns que integren el patrimoni cultural, de les zones d'un gran valor agrícola, forestal o ramader, de zones deltaïques o d'espais rurals o periurbans o del paisatge.

b) Els plans especials que tenen per objecte implantar nous sistemes urbanístics de caràcter general o local o modificar els previstos pel planejament urbanístic general, sempre que les infraestructures o elements a implantar compleixin algun dels requisits següents:

Primer. Que s'implantin en sòl no urbanitzable o en sòl urbanitzable no delimitat i que no entrin en contradicció amb les previsions establertes pel planejament urbanístic general.

Segon. Que siguin previstos en un pla o en un projecte aprovat d'acord amb la legislació sectorial i que aquesta imposi la qualificació de sistema dels terrenys per exercir les competències pròpies dels ens supramunicipals.

Tercer. Que siguin previstos en un projecte aprovat d'acord amb la legislació sectorial i que no entrin en contradicció amb les previsions establertes pel planejament urbanístic general.

c) Els plans especials urbanístics que siguin necessaris per implantar les infraestructures o per desenvolupar altres determinacions establertes per un pla director urbanístic que no requereix l'adaptació prèvia del Pla d'ordenació urbanística municipal.



d) Els plans especials que modifiquen el destí concret dels terrenys qualificats pel planejament urbanístic general com a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris, o el seu caràcter local o general, tot mantenint la qualificació com a sistema d'equipaments comunitaris.

e) Els plans especials que tinguin per objecte la implantació en sòl no urbanitzable de qualsevol dels usos admissibles d'acord amb l'article 47 del TRLU, sempre que no entrin en contradicció amb les previsions establertes pel planejament urbanístic general.

f) Els plans especials per implantar i executar els serveis urbanístics bàsics, les infraestructures de telecomunicacions i altres infraestructures d'interès local.

4. Els plans especials urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació prevista a l'article 67 del TRLU i als articles 93 i 94 del RLU i normes concordants.

#### **article 19. Catàleg de béns històrics, arquitectònics i naturals a protegir.**

El municipi de Palafrugell té establerta la relació dels béns protegits pel seu interès arquitectònic, arqueològic, històric, cultural, científic o paisatgístic a través de la figura del Pla Especial de Protecció i d'Intervenció en el Patrimoni Històric de Palafrugell (PEPIPHP).

En tant que no es produeixi la revisió d'aquest PEPIPHP, vigent des de l'any 2007, es mantenen les determinacions i proteccions que aquest estableix per a les unitats arquitectòniques, paisatgístiques i arqueològiques catalogades.

#### **article 20. Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable.**

En sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats per la Llei d'Urbanisme, s'admet la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials.

El municipi de Palafrugell disposa, d'acord amb el que estableix l'article 50 del TRLU, el Pla Especial de Masies i Cases Rurals, que inclou un catàleg amb les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació de les masies i cases rurals per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgística o socials.

El referit catàleg podrà ser revisat per complementar-lo d'acord amb la nova determinació de l'article 47 del TRLU, que contempla la possibilitat de reconstruir i rehabilitar altres construccions de les considerades anteriorment, sempre que siguin anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general, i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.

Igualment, es podran incloure edificacions a rehabilitar corresponents a construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu. Aquestes noves intervencions es podran destinar als usos contemplats a l'article 47.3.bis del TRLU.

## **CAPÍTOL II INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA**

#### **article 21. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada.**

1. L'execució del planejament es realitza bé per gestió integrada, per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació complets, amb la finalitat de repartir equitativament les càrregues i beneficis derivats de l'ordenació i per executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris; o bé mitjançant la gestió aïllada, consistent en actuacions puntuals o aïllades, especialment en sòl urbà, en aquells supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu de les càrregues i dels beneficis derivats de l'ordenació urbanística.





2. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant integrades com aïllades, també és part de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés, sens perjudici dels deures establerts a l'article 42 del TRLU.

#### **article 22. Polígons d'actuació urbanística.**

1. Aquest POUM conté la delimitació dels diferents polígons d'actuació urbanística, els quals vénen grafats en els plànols d'ordenació i regulats detalladament en les fitxes normatives corresponents.

2. Es podrà modificar l'àmbit dels polígons d'actuació delimitats per aquest Pla o pel planejament urbanístic derivat amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert a l'article 119 del TRLU.

3. En sòl urbà la delimitació de nous polígons d'actuació s'efectuarà a través de la modificació d'aquest Pla o pel PAUM. No obstant això, la delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es podrà efectuar d'acord amb el que disposa l'article 119 del TRLU.

4. El criteri general respecte de l'àmbit inclòs en un polígon d'actuació suposa la delimitació per l'eix dels carrers de la major part dels polígons. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una més lògica i racional construcció de l'espai urbà, en el benentès que la part del cost de la urbanització del semivial fora de l'àmbit del polígon d'actuació, podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les corresponents contribucions especials sobre les finques directament beneficiades d'aquesta obra urbanitzadora.

#### **article 23. Sistemes actuació urbanística.**

1. L'execució de la gestió del planejament es realitzarà mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació previstos a l'article 121 del TRLU, que són el de reparcel·lació i el d'expropiació. El sistema de reparcel·lació es pot dur a terme a través de les modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària. El sistema d'expropiació pot portar-se a terme d'acord amb el que preveu l'article 155 del TRLU, mitjançant la gestió indiferenciada, o bé per mitjà d'una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegra de l'Ajuntament.

2. En aquells casos en que aquest Pla no ho prevegi, l'administració, en ocasió de l'aprovació del planejament derivat o, si escau, del polígon, determinarà el sistema d'actuació i la modalitat aplicables, segons les necessitats, els mitjans econòmics -financers amb que compta, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin, seguint el procediment establert a l'article 119 del TRLU.

3. Els polígons d'actuació d'iniciativa particular han de preveure, el sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica o bé de compensació per concertació.

4. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, si s'incompleix l'obligació d'urbanitzar, o bé la d'edificar, en cas que el planejament urbanístic la determini, l'administració, un cop declarat l'incompliment, pot expropiar els terrenys de què es tracti, i poden ésser beneficiaris de l'expropiació l'administració actuant, si no té competència expropiatòria, la persona concessionària de la gestió urbanística integrada o la Junta de compensació corresponent.

5. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, els propietaris tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització, obligació que es pot complir mitjançant la cessió de terrenys edificables, situats dins o fora del polígon d'actuació, excepte en el supòsit a què es refereix l'article 147.2 del TRLU.

6. En el sistema de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació pot determinar, com a alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la Junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no discriminació. En les modalitats de compensació bàsica i de compensació per concertació, el projecte ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a la Junta de compensació o bé, si



n'és part integrant, a l'empresa urbanitzadora; en la modalitat de cooperació, la proposta d'adjudicació és a favor de l'administració actuant o bé, si escau, dels concessionaris de la gestió urbanística integrada.

7. En tot cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en el Programa d'actuació municipal o Pla d'etapes corresponent, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls per a dotacions públiques que determini aquest Pla o planejament derivat.

#### **article 24. Projectes de reparcel·lació i expropiació.**

Els projectes de reparcel·lació es redactaran d'acord amb les determinacions i continguts establerts en l'article 126 del TRLU i article 130 i següents del RLU.

Els projectes d'expropiació es redactaran d'acord amb les determinacions i continguts establerts en els articles 152-155 del TRLU.

#### **article 25. Projectes d'urbanització.**

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obra que tenen per finalitat posar en pràctica l'execució material de les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i del planejament derivat en els àmbits d'actuació.

2. Els projectes d'urbanització podran fer referència a la totalitat de les obres d'urbanització o únicament a les obres d'urbanització bàsiques, que comprenen les relatives al sanejament -incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals-, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclòs el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. En aquest segon cas s'haurà de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització.

3. Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen.

4. La seva documentació ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació referenciat degudament i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus, el pressupost i el pla d'etapes. Quan el projecte d'urbanització comprèn solament les obres d'urbanització bàsiques, ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització sens perjudici que els projectes d'urbanització els concretin.

#### **article 26. Unitats mínimes d'adjudicació dels aprofitaments (UMAA).**

En el desenvolupament dels sectors de planejament, delimitats pel Pla, es podran definir Unitats mínimes d'adjudicació d'aprofitament (UMAA), enteses com la porció mínima de sòl sobre la qual es poden adjudicar aprofitaments o drets resultants del projecte de reparcel·lació. Les UMAA podran ser divisibles en parcel·les de dimensió inferior d'acord amb la superfície de parcel·la mínima que normativament s'estableixi.

#### **article 27. Delimitació de projecte unitari (dPU).**

En el desenvolupament dels sectors de planejament, delimitats pel Pla, es podran delimitar àmbits de projecte unitari, per tal de garantir la concepció unitària que caracteritza l'ordenació, evitant que l'execució parcial d'alguna de les seves determinacions desvirtui el seu caràcter homogeni.



**article 28. Contribucions especials en l'obtenció i/o execució de sistemes.**

1. Quan no sigui possible delimitar polígons o unitats d'actuació, o integrar la realització en aquests, l'execució dels sistemes generals i les actuacions aïllades en sòl urbà, es farà seguint el procediment expropiador.

2. Si d'aquesta execució se'n deriven beneficis per als sectors confrontants o propers, es podrà repercutir les despeses, inclosa la indemnització expropiadora, en la mesura del benefici, mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats. La delimitació de l'àrea per l'obra, amb la relació de propietaris afectats, es farà al pla o al projecte d'urbanització o d'obres.

**article 29. Ocupació directa per a l'execució de sistemes.**

En aquells casos que l'administració actuant requereixi l'obtenció de terrenys afectats per aquest POUM o per qualsevol planejament derivat a qualsevol tipus de sistema urbanístic general o local, aquesta podrà tramitar l'ocupació directe d'aquests terrenys, a partir de la publicació de l'aprovació definitiva del planejament conforme el que determinen els articles 156 del TRLU i 215 i següents del RLU.

Es podrà tramitar l'ocupació directa quan la qualificació de sistema estigui clarament definida, bé per l'aprovació definitiva del planejament derivat, o bé per manca d'aquest que l'ordenació del Pla estableixi de manera vinculant que un espai estigui destinat a sistema urbanístic encara que estigui adscrit a un sector urbanitzable o de sòl urbà no consolidat.

**article 30. Concessions administratives i gestió de les expropiacions a càrrec dels concessionaris.**

Sobre el sòl destinat a equipaments, que en execució del POUM sigui de titularitat pública, l'administració competent podrà atorgar concessions administratives o altres instruments jurídics admesos en dret per a la construcció i explotació de l'equipament corresponent.

**article 31. Convenis urbanístics.**

D'acord amb la legislació urbanística vigent l'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores. Aquests convenis podran establir, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM, el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient, sempre que no siguin contraris a la llei i a l'interès públic.

Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic. En aquest sentit, seran objectius prioritaris dels convenis urbanístics l'obtenció de majors espais públics per la ciutat i el compliment del principi constitucional (art. 47 de la Constitució) pel qual la comunitat participarà en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.

El contingut dels convenis serà incorporat a les figures de planejament o execució urbanística més adients. Les obligacions que s'hagin establert i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat.

Per tenir plena validesa, els convenis urbanístics requeriran l'aprovació o ratificació de l'òrgan de govern municipal que en tingui legalment atribuïda la facultat.



### CAPÍTOL III INSTRUMENTS DE POLITICA DE SOL I HABITATGE

#### **article 32. Patrimoni públic de sòl i habitatge.**

Tal com s'estableix a l'article 160 del TRLU el patrimoni públic de sòl i d'habitatge és constituït pels edificis i el sòl susceptible de destinar a les finalitats següents:

- a) Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- b) Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
- c) Intervenir en el mercat immobiliari per abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- d) Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

#### **article 33. Plans locals d'habitatge.**

1. Tal com estableix i regula la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, els plans locals d'habitatge són un instrument de planificació i programació que poden aprovar els ajuntaments per tal de determinar les propostes i els compromisos municipals en política d'habitatge i són la proposta marc per concertar polítiques d'habitatge amb l'administració de la Generalitat.

2. L'Ajuntament de Palafrugell disposa d'un Pla local de l'habitatge (PLH) aprovat l'any 2011. Per aquesta raó la memòria social d'aquest POUM es fa en coherència amb el PLH vigent, actualitzant-ne la informació.

#### **article 34. Indicadors socials.**

La memòria social del POUM es remet, i incorpora en alguns dels apartats, al PLH atenent que aquest conté els continguts que defineix el reglament. Els indicadors socials considerats són:

- Sobre la població:

Anàlisi del padró municipal de població posant èmfasi en l'estructura d'edats (infants, joves i persones grans) i la distribució de gènere per a tal de detectar possibles desequilibris així com l'anàlisi dels fluxes migratoris.

Indicadors: Augment/decreixement de la població, estructura segons sexe i edat, població estrangera segons nacionalitat, creixement natural, saldo migratori, ràtio home/dona, índex de dependència juvenil, índex de dependència senil, índex d'envelliment.

- Sobre les llars:

Anàlisi dels principals perfils i col·lectius de demanda d'habitatge en el municipi amb especial atenció als joves en edat d'emancipació, les llars unipersonals i monoparentals i les llars formades per persones grans.

Anàlisi de la demanda exclosa del mercat de l'habitatge en funció de la distribució de la renda per llars i els preus de l'oferta existent i aproximació a les necessitats d'habitatge protegit.

Indicadors: tipologies de llars, nombre mitjà de persones per llar, llars segons trams d'ingressos, percentatge de llars excloses del mercat lliure de l'habitatge, esforç econòmic per l'accés a l'habitatge.



- Sobre la població en situació o risc d'exclusió social:

Explotació de la informació proporcionada pels serveis socials municipals, amb atenció especial a les problemàtiques relacionades amb l'habitatge.

Indicadors: nombre de persones que viuen en situació d'amuntegament, barraquisme, desnonaments, manca d'habitatge, habitatge deficient, manca de serveis i subministraments.

- Sobre la capacitat econòmica de la població:

Anàlisi de l'evolució de la renda i l'ocupació de les persones del municipi.

Indicadors: taxa d'activitat, taxa d'atur, població ocupada, taxa d'autocontenció, taxa d'autosuficiència.

- Sobre l'habitatge:

Anàlisi del parc d'habitatges existent.

Anàlisi de l'oferta i les característiques del mercat d'habitatge lliure de compra i de lloguer, tant d'obra nova com de segona mà.

Anàlisi del mercat d'habitatge amb protecció oficial i altres tipologies d'habitatge social.

Indicadors: ús dels habitatges existents (principal, secundari, vacant), nombre, tipologia, antiguitat, estat de conservació; volum de l'oferta del mercat lliure i protegit, tipologies, preus i distribució en el territori.

S'hauran de desenvolupar les eines necessàries de seguiment i avaluació dels diferents indicadors socials i caldrà, com a mínim, elaborar un informe anual que permeti observar el grau de desenvolupament i determinar les accions a realitzar. Alhora, es proposa una revisió amb més profunditat del document cada sexenni coincidint amb el moment de la revisió de l'agenda del POUM establert per la Llei d'urbanisme, per tal d'adequar i reformular, si s'escau, les polítiques d'habitatge a la realitat canviant del municipi i del context general.

**article 35. Instruments urbanístics per a l'obtenció de sòl per a habitatge de protecció pública.**

L'obtenció de sòl per a l'habitatge de protecció pública es determina en aquest POUM a partir de:

- Les reserves de sòl destinat a habitatge de protecció que s'estableixen en els diferents polígons i sectors que en aquest Pla es delimiten.

- Per la gestió econòmica dels recursos obtinguts de l'alienació del sòl obtingut per cessió gratuïta corresponents a l'aprofitament urbanístic que contempla la legislació vigent en els polígons i sectors de planejament destinats a usos residencials d'aquest POUM.

**article 36. Projecte de delimitació per a l'adquisició de patrimoni públic.**

1. L'adquisició per expropiació de les reserves de sòl previstes per l'article 161 del TRLU, es durà a terme prèvia la tramitació d'un projecte de delimitació per al patrimoni públic del sòl, per a la consecució de les finalitats previstes a l'article 160.5 del TRLU.

2. El procediment per a l'aprovació del projecte esmentat, s'ajustarà al procediment establert per a l'aprovació dels plans d'ordenació municipal, sent també aplicable allò previst a l'article 152 del TRLU.

3. El Projecte de delimitació es podrà tramitar simultàniament amb el de taxació conjunta, si escau, seguint cadascun la seva tramitació respectiva. També es podrà tramitar simultàniament amb el Programa d'actuació urbanística.



**article 37. Delimitació d'àrees de templeig i retracte.**

A l'efecte de constituir o incrementar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge i de facilitar el compliment dels seus objectius, els ajuntaments poden delimitar àrees en les quals les transmissions oneroses queden subjectes a l'exercici dels drets de templeig i retracte d'acord amb el que estableix l'article 172 del TRLU.

**article 38. Gestió de l'habitatge protegit.**

Tal com preveuen els articles 68.2h i 83.2e del RLU el planejament ha de fixar els terminis obligatoris per a l'inici i l'acabament de la construcció dels habitatges protegits. El Pla estableix els terminis corresponents per a l'inici de les obres, a comptar de que la parcel·la tingui condició de solar, i per a llur finalització, de la data de la llicència d'obra en la fitxa normativa de cada sector.

Les promocions d'habitatge protegit sobre terrenys de titularitat privada seran desenvolupades pels promotors d'acord amb els plans d'habitatge vigents en el moment de la seva execució. Els habitatges protegits a desenvolupar sobre terrenys adjudicats a l'Ajuntament podran ser executades directament per l'administració local, per altres organismes públics, o per altres agents d'acord amb el que estableixen els articles 165 a 171 del TRLU.

**CAPÍTOL IV INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS: MOBILITAT, MEDI NATURAL I PAISATGE**

**article 39. Instruments normatius ambientals del POUM.**

1. Respecte de les noves construccions, rehabilitacions i/o renovació d'edificis en el capítol 2 de l'Annex 3, d'aquestes normes s'estableixen els criteris ambientals i d'ecoeficiència a considerar.
2. S'adjunta l'annex 3 normativa ambiental general d'aplicació al planejament derivat del POUM de Palafrugell, on s'estableixen les normes i directrius ambientals que hauran de ser concretades en els documents que desenvolupin aquest POUM.

**article 40. Indicadors ambientals.**

Els indicadors ambientals en el marc de l'avaluació ambiental d'aquest POUM són els indicats en el document "*Indicadors per l'avaluació ambiental dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal. Model territorial i ocupació del sòl*" (Direcció General de Polítiques Ambientals del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, juliol de 2011).

**article 41. Riscos en el planejament i la seva execució.**

El planejament urbanístic i la seva execució tindran en compte l'existència dels riscos naturals presents al municipi, fet pel qual s'adaptaran a allò disposat en aquestes normes en referència al risc d'inundació, al risc d'incendi i als riscos geològics.

**article 42. Estudis ambientals en el desenvolupament del POUM.**

En el desenvolupament del POUM s'hauran de sotmetre a avaluació ambiental els plans i programes que estableix la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, amb les condicions, continguts i procediments que s'especifiquen.



#### **article 43. Cartes, catàlegs i directrius de paisatge.**

En el desenvolupament del POUM, s'hauran de considerar i integrar, si escau en el seu contingut, aquells criteris i determinacions que s'estableixin en els instruments de protecció, gestió i ordenació del paisatge que siguin vigents i d'aplicació d'acord amb el que estableix la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge:

##### 1. Catàlegs del paisatge

Els catàlegs del paisatge són els documents de caràcter descriptiu i prospectiu que determinen la tipologia dels paisatges de Catalunya, identifiquen llurs valors i llur estat de conservació i proposen els objectius de qualitat que han de complir. En aquest sentit, serà d'aplicació allò disposat per a la unitat de paisatge de la Costa Brava al Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines, aprovat definitivament al novembre de 2010.

##### 2. Directrius del paisatge.

1. Les directrius del paisatge són les determinacions que, basant-se en els catàlegs del paisatge, precisen i incorporen normativament les propostes d'objectius de qualitat paisatgística en els plans territorials parcials o en els plans directors territorials.

2. Els plans territorials parcials i els plans directors territorials determinen els supòsits en els quals les directrius són d'aplicació directa, els supòsits en els quals són d'incorporació obligatòria quan es produeixi la modificació o la revisió del planejament urbanístic i els supòsits en els quals les actuacions requereixen un informe preceptiu de l'òrgan competent en matèria de paisatge. Els plans territorials parcials i els plans directors territorials també poden determinar quan les directrius del paisatge són recomanacions per al planejament urbanístic, per a les cartes del paisatge i per a altres plans o programes derivats de les polítiques sectorials que afectin el paisatge. En aquest darrer supòsit, els plans o els programes que s'aprovin han d'ésser congruents amb les recomanacions de les directrius del paisatge.

##### 3. Cartes del paisatge

1. Les cartes del paisatge són els instruments de concertació d'estratègies entre els agents públics i els privats per aconseguir actuacions de protecció, gestió i ordenació del paisatge que tinguin per objectiu mantenir-ne els valors.

2. El Govern, els consells comarcals, els ajuntaments i les altres administracions locals poden impulsar l'elaboració de les cartes del paisatge.

3. El contingut de les cartes del paisatge ha de tenir en compte el que estableixen els catàlegs del paisatge que incideixen en llur àmbit.

4. El contingut de les cartes del paisatge que s'hagin formalitzat en absència de catàlegs del paisatge s'ha de tenir en compte en els catàlegs del paisatge que s'elaborin posteriorment.

5. Les cartes del paisatge han de tenir en compte els catàlegs del patrimoni cultural, artístic i natural d'àmbit municipal en els casos en què estiguin aprovats.

#### **article 44. Estudis d'impacte i integració paisatgística.**

En el desenvolupament del POUM es requerirà incorporar estudi d'impacte i integració paisatgística en els supòsits que estableix el Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística:

1. L'Estudi d'impacte i integració paisatgística es requereix en els següents supòsits:





1. D'acord amb el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat mitjançant el Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer i la Llei 2/2007, i el Reglament de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge, aprovat mitjançant el Decret 343/2006, és preceptiu l'informe d'impacte i integració paisatgística en els següents supòsits:

- a) Projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable als quals fa referència l'apartat 4 de l'article 47 del TRLU.
- b) Projectes de construccions i dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica a què fa referència l'apartat 6, lletra a) de l'article 47 del TRLU, quan superin algun dels següents paràmetres:
  - Ocupació en planta: 500 m<sup>2</sup>.
  - Sostre: 1.000 m<sup>2</sup>.
  - Alçada total: 7 m.
- c) Les destinades a habitatge familiar o a allotjament de treballadors temporers a què fan referència els apartats 6.a i 6.b de l'article 47 del TRLU.
- d) L'obertura i recuperació de vies d'accés, camins i drecceres i les estacions de subministrament de carburants i de prestació de serveis a la xarxa viària a què fan referència els apartats d i e de l'article 49 del TRLU.
- e) Plans especials urbanístics per a la ubicació de construccions de noves planta destinades a activitats de turisme rural o de càmping a què fa referència l'apartat 6 lletra e de l'article 47 del TRLU.
- f) En els supòsits en què així es requereixi pel planejament territorial o urbanístic: article 4.1 de les Directrius de Paisatge del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines.
- g) En tots aquells altres supòsits en què així ho estableixi qualsevol llei o disposició de caràcter general.

2. En qualsevol cas, aquest estudi ha d'integrar la documentació tècnica necessària per a la sol·licitud de llicència en el supòsit de:

- Infraestructures i instal·lacions que hagin de tenir una presència visual significativa en el territori.
- Edificacions aïllades en el territori, ja sigui en sòl no urbanitzable (edificacions agrícoles, ramaderes i activitats primàries en general) o en peces de sòl urbà que hagin de romandre aïllades.
- Edificacions situades en la franja perimetral dels nuclis urbans que hagin de tenir una presència important en la imatge exterior d'aquests.
- Transformacions de sòl que hagin d'afectar substancialment el paisatge rural.

3. Aquest estudi ha de ser informat preceptivament, d'acord amb el que estableix l'article 22.2 del Decret 343/2006.

4. El promotor o promotora del projecte és la persona obligada a presentar l'estudi d'impacte i integració paisatgística que haurà de ser elaborat per personal tècnicament competent.

5. Els estudis d'impacte i integració paisatgística hauran de tenir el contingut que es detalla a l'article 21 del Decret 343/2006, o el corresponent de la normativa que el substitueixi.

#### **article 45. Plans i estudis de mobilitat urbana i estudis de mobilitat generada.**



Amb l'objecte d'integrar el concepte de la mobilitat sostenible en l'ordenació dels instruments de desenvolupament del POUM, en aquests requerirà incorporar els estudis de mobilitat que estableix la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat i el Decret 244/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

#### **article 46. Ordenances ambientals i de paisatge.**

1. En el moment de redactar el present document l'Ajuntament de Palafrugell disposa de les ordenances de caire ambiental següents:

- Ordenança de residus (2009).
- Ordenança de sorolls i vibracions (2011).
- Reglament del servei d'abastament d'aigua potable (2005).
- Reglament del servei públic de prevenció d'incendis forestals (2009).

2. En la disposició addicional primera d'aquestes normes se citen les ordenances i instruments que l'Ajuntament haurà d'aprovar o adaptar amb posterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla com complement d'aquest.

## **CAPÍTOL V LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES**

#### **article 47. Actes subjectes a llicència urbanística.**

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 187 del TRLU. Tanmateix, és precís obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i corriols, inclosos els rurals i d'horta, la realització de tallafocs, l'excavació i extracció d'àrids, la tala d'arbres, l'obertura, modificació o ampliació d'establiments industrials o comercials, els vivers i hivernacles i, en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny i/o a la imatge del territori.

En aplicació del títol primer i la disposició addicional tercera de la Llei estatal 12/2012, de 26 de desembre, de mesures urgents de liberalització del comerç i de determinats serveis, les estacions o instal·lacions radioelèctriques utilitzades per a la prestació de serveis de comunicacions electròniques disponibles per al públic únicament estaran subjectes a llicència urbanística en els casos següents:

- Quan ocupin una superfície superior a 300 m<sup>2</sup>, computant a tal efecte tota la superfície inclosa dins de la tanca de la estació o instal·lació.
- Quan hi hagi impacte en el patrimoni històric - artístic.
- Quan es faci ús privatiu i ocupació de bens de domini públic.
- Quan tinguin impacte en espais naturals protegits, si es tracta d'instal·lacions de nova construcció.

També restaran subjectes a llicència, autorització o permís municipal les activitats que així ho requereixin, en aplicació de la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, tant per ser implantades com per a qualsevol canvi substancial que s'hi pretengui introduir un cop autoritzades, en els termes previstos per la pròpia Llei i la normativa de desenvolupament.

2. En general, estarà subjecte a l'obtenció de llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat per aquest POUM, per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin, i per les ordenances reguladores corresponents.



3. La necessitat d'obtenir autoritzacions d'altres administracions públiques, no deixa sense efecte l'exigència d'obtenir la llicència municipal.

4. Les llicències tindran caràcter públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada, els quals requeriran les autoritzacions que, en cada cas, correspongui.

5. Quan els actes d'edificació i ús del sòl es projectin en terrenys de domini públic, s'exigirà també llicència, sens perjudici de les autoritzacions o concessions que sigui pertinent atorgar per part dels ens titulars del domini públic.

#### **article 48. Innecessarietat de la llicència urbanística.**

Les obres d'urbanització que s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització i/o planejament urbanístic derivat degudament aprovat per l'Ajuntament, les que s'executin com a compliment d'una ordre municipal i sota la direcció de les d'infraestructures de l'Ajuntament, i les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació, no requeriran la llicència municipal preceptiva. En aquest últim cas es requerirà la declaració de la innecessarietat de la llicència de parcel·lació per part de l'Ajuntament.

#### **article 49. Llicències en sòl urbà.**

1. Els terrenys situats en sòl urbà on se sol·liciti edificar-hi, hauran de fer façana a la via pública, oberta en tota la seva extensió, que compti com a mínim amb els serveis de xarxa d'aigües potables, evacuació d'aigües residuals, explanació del vial, encintat de les voravies i subministrament d'energia elèctrica.

2. En els sòls que reuneixin els serveis relacionats a l'apartat anterior i els que hi falti la pavimentació del carrer, l'enllumenat públic, l'enjardinament o qualsevol altre requisit exigible als propietaris, es podrà sol·licitar llicència de conformitat amb l'article 40 del RPLU. Si el terreny donés a més d'una via, els compromisos als quals es refereix aquest article s'estendran a tots els carrers que el terreny hi faci façana.

3. Això no obstant, es podrà atorgar llicència d'edificació condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització o de reurbanització quan concorrin les circumstàncies exposades a l'article 39 RPLU.

4. En el sòl urbà no consolidat, no es podran atorgar llicències d'edificació, fins que aquest hagi obtingut la consideració de consolidat i, en qualsevol cas, un cop s'hagin formalitzat les cessions obligatòries i gratuïtes determinades d'acord amb el planejament, procedint a la distribució equitativa de beneficis i càrregues entre els propietaris del sector i executant o assegurant l'execució simultània o successiva de l'obra d'urbanització conforme al planejament aprovat i/o projecte d'urbanització.

#### **article 50. Llicències en sòl no urbanitzable.**

1. Qualsevol activitat, instal·lació o edificació en sòl no urbanitzable, s'haurà de subjectar a les condicions, documents i procediments establerts en el TRLU i en aquest POUM per a cada cas. Tot això sens perjudici de les autoritzacions de les altres administracions competents per raó de la matèria que es tracti.

2. Per a l'obtenció de llicència en el sòl no urbanitzable, a més del compliment de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries, i les específiques determinades per a cada cas en aquestes Normes, s'observaran, amb caràcter general, els requisits i procediments establerts als articles 47 a 51 del TRLU i els articles corresponents del RPLU.

#### **article 51. Llicències provisionals.**

Es poden autoritzar obres i usos de caràcter provisional d'acord amb el que estableixen els articles 53 i 54 del TRLU.



## **article 52. Llicències en construccions i usos fora d'ordenació.**

1. Resten en situació de fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades a l'article següent, les construccions, les instal·lacions i els usos que per l'aprovació del planejament quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, cessament o enderrocament. També resten en aquesta situació les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament respecte dels quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades pel capítol II del títol setè del TRLU 1/2010.

2. Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest Pla, es podran mantenir mentre no s'executin obres de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent en més d'un 50%, tant si es realitzen en una o en diverses fases. En la resta de casos, les tanques hauran de ser enderrocades i situades en el lloc que assenyala l'alineació d'aquest POUM i s'hauran de cedir i urbanitzar els sòls de sistemes ocupats amb anterioritat.

3. La situació de fora d'ordenació de construccions i instal·lacions comportarà el règim jurídic següent, d'acord amb el que estableix l'article 108 del TRLU 1/2010:

### A. Obres prohibides i obres autoritzables:

#### a. Obres prohibides:

- obres de consolidació;
- obres d'augment de volum;
- obres de modernització; i
- obres que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions.

#### b. Obres autoritzables:

- amb caràcter general, petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornament i conservació de l'immoble.

c. El valor de les obres que s'autoritzin no serà, en cap cas compensat en els expedients expropiadors, de reparació o de compensació.

d. L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la anotació marginal corresponent de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, en els termes previstos per l'article 76 del Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.

### B. Usos i activitats autoritzables:

a. Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, es podran continuar realitzant fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc, sempre que l'ús no esdevingui incompatible amb el nou planejament.

b. Les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat, sempre que no comporti la realització d'obres prohibides en la zona que es tracti, i no dificulti l'execució del planejament, es podrà autoritzar mitjançant llicència a precari, amb les condicions establertes a l'apartat 3.A.d del present article.

c. S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense més condicions, sempre que no generin atorgament de nova llicència.

d. L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà, en cap cas, compensat en els expedients expropiadors, de reparació o de compensació.



4. Els arrendataris, titulars de drets de superfície, usuaris o explotadors per qualsevol títol jurídic de les obres o instal·lacions autoritzades i dels usos autoritzats en edificis i instal·lacions fora d'ordenació han d'acceptar, davant l'Ajuntament, l'assumpció de les mateixes obligacions que corresponen als propietaris de la finca, per poder exercitar llurs drets, igualment sense dret a percebre indemnització.

### **article 53. Llicències en construccions i usos amb volum disconforme amb el planejament.**

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM, o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament, estaran en situació de volum o ús disconforme.

2. A l'efecte del que estableix el punt anterior, s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre alçada, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl que es tracti.

3. La situació de volum disconforme comportarà el règim jurídic següent:

#### **A. Obres autoritzades:**

a. En cas que l'edificació o instal·lació superi el volum i/o edificabilitat màxima del solar:

- Es permeten obres de consolidació, rehabilitació i canvi d'ús, però no les d'increment de volum i/o sostre.

- En cas que la part d'edifici que genera la disconformitat s'enderroqui i el volum i/o sostre resultant no superi el màxim permès, s'aplicarà la regulació de l'apartat següent.

b. En cas que l'edificació o instal·lació no superi el volum i/o sostre màxim que el planejament permet a la parcel·la:

- Es permeten les obres de consolidació, rehabilitació i canvi d'ús, respectant les condicions del planejament.

- En el cas que no se superi un percentatge màxim del 20% de disconformitat, es permet increment de volum i/o sostre fins al màxim d'aquesta disconformitat i sempre que no se superi el volum i/o edificabilitat màxima permesa. A les zones urbanístiques qualificades com a clau R6, zona d'edificació unifamiliar aïllada, en el cas que es produeixi la situació de volum disconforme per causa de l'incompliment del paràmetre de separació a límits de parcel·la, el percentatge màxim del 20% de disconformitat es calcularà dividint el sòl ocupat fora dels límits edificables per la superfície total de parcel·la fora dels límits edificables.

#### **B. Usos i activitats autoritzables:**

a. Quan la disconformitat radiqui en l'ús, es podrà mantenir l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament. En el cas que aquest fos industrial, s'haurà d'adaptar als límits de molèstia de nocivitat, d'insalubritat i de perill que, per a cada zona, estableixi aquest POUM i les ordenances reguladores corresponents.

b. En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en les disposicions transitòries d'aquest POUM, planejament que el desenvolupi o de les ordenances corresponents. En qualsevol cas, aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent.

c. Pel que fa a la possible instal·lació de noves activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, es podrà concedir llicència, sempre que no es requereixi una



Llicència d'obres que no s'ajusti a les determinacions establertes a l'apartat 1 d'aquest article, i que la nova activitat s'ajusti a les condicions bàsiques definides per aquest POUM.

**article 54. Llicències simultànies a la urbanització amb condicions prèvies a la llicència.**

1. Es podrà atorgar llicència d'edificació condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització o de reurbanització quan concorrin les circumstàncies següents:

- Quan sigui aprovat el planejament derivat corresponent i/o el projecte d'urbanització.
- Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos de l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, segons informe dels tècnics municipals sobre aquests extrems.
- Haurà de ser ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació, si aquesta fos necessària.

Les condicions que estableixin les llicències municipals, al respecte, es poden fer constar al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària.

En tot cas, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

2. Les fiances que es constitueixin per garantir el compliment dels compromisos assenyalats en l'article 40 del RPLU podran ésser presentats per entitats bancàries o d'assegurances d'acord amb la legislació vigent.







### TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

#### CAPÍTOL I CONCEPTES I ESTRUCTURA DEL RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

##### article 55. Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl.

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb l'art. 24 de la TRLU, es determina en aquest POUM a partir de 3 instruments bàsics:

- a) La classificació del sòl en tot el terme municipal, amb tres classes de sòl bàsiques, sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.
- b) La qualificació del sòl, segons l'ordenació urbanística del sòl en sistemes i zones:
  - Els sistemes, com a conjunt d'elements d'interès general per al desenvolupament urbà i el funcionament del territori en tota classe de sòl.
  - Les zones, per a la determinació de l'aprofitament privat de les parcel·les en sòl urbà i en les resultants del planejament derivat, i en el sòl no urbanitzable segons el tipus i nivell de protecció, als efectes de l'ús i gaudi de caràcter privatiu de les finques.

A cada àmbit de qualificació de sòl se li assignen paràmetres urbanístics relacionats amb la parcel·la, l'edificació i els usos, segons la naturalesa de cada zona o sistema.
- c) La inclusió del sòl en un sector de planejament derivat o en un polígon d'actuació urbanística, àmbits de desenvolupament i de gestió integrada del POUM, d'acord amb els paràmetres corresponents de cessió de sòl públic i d'intensitats d'edificació segons usos definits. Les parcel·les incloses en un mateix sector o polígon, mentre que no es desenvolupin i s'executin, tenen el mateix règim urbanístic del sòl.

##### article 56. Classificació del sòl.

1. Aquest POUM classifica el sòl del terme municipal, pel que fa a l'estructura bàsica de la regulació del seu règim urbanístic, en tres classes de sòl bàsiques segons els conceptes de delimitació següents:

- a) Sòl urbà: delimitació sobre la base del concepte de sòl urbanitzat i consolidat per a l'edificació d'acord amb l'article 26 de la TRLU, inclosos els àmbits de millora i remodelació urbanes, pendents d'un procediment de planejament derivat, de gestió, o només d'urbanització, per assolir la condició de solar segons l'article 29 de la TRLU.  
Aquest POUM regula aquesta classe de sòl en el títol V d'aquestes normes.
- b) Sòl urbanitzable: delimitació d'àmbits d'acord amb el desenvolupament urbanístic sostenible definit en l'article 3 de la TRLU, per a garantir el futur creixement de la població i de l'activitat econòmica segons l'article 33 de la TRLU, i que s'haurà de desenvolupar mitjançant els plans parcials corresponents.  
Aquest POUM regula aquesta classe de sòl en el títol VI d'aquestes normes.
- c) Sòl no urbanitzable: delimitació sobre la base del concepte global d'espais oberts que es protegeixen del procés d'urbanització d'acord amb els criteris de sostenibilitat definits en l'article 3 i el que determina l'article 32 de la TRLU.  
Aquest POUM regula aquesta classe de sòl en el títol VII d'aquestes normes.

2. En el sòl urbà, el POUM estableix dues categories que comporten un règim urbanístic del sòl diferents:

- a) Sòl urbà consolidat. Tenen aquesta condició, d'acord amb l'article 30 del TRLU, el conjunt del teixit urbà amb solars urbanitzats i edificats, i parcel·les amb ordenació urbanística detallada per



aquest POUM, pendents només d'urbanització per assolir la condició de solar segons l'article 29 de la TRLU.

Els sòls inclosos en polígons d'actuació urbanística delimitats amb l'únic objecte de millorar o completar la urbanització d'acord amb el que determina l'article 30.b de la TRLU, són també sòl urbà consolidat. Així mateix, tenen aquesta consideració els sòls inclosos en plans de millora urbana, l'objecte dels quals és la regulació de la composició volumètrica i de façanes, segons l'article 70.1.b de la TRLU.

b) Sòl urbà no consolidat. Tenen aquesta condició, d'acord amb l'article 31.2 del TRLU, el sòl urbà inclòs en àmbits sotmesos a una gestió urbanística integrada per actuacions de transformació o reordenació, o una gestió puntual per a cessions o adquisicions de sòl públic, i l'execució de la corresponent urbanització. Amb aquesta finalitat té la consideració de sòl urbà no consolidat:

- El sòl inclòs dins l'àmbit d'un sector sotmès a un pla de millora urbana pendent d'ordenació urbanística detallada amb cessions de sòl públic.
- El sòl inclòs dins l'àmbit d'un polígon d'actuació urbanística, amb ordenació urbanística detallada, que contingui cessions de sòl públic.
- Aquelles parcel·les o conjunt de parcel·les afectades parcialment per un vial, no incloses en un àmbit de gestió de forma expressa, però que han de cedir gratuïtament el sòl afectat de vial, prèviament a la llicència urbanística d'edificació.

3. En el sòl urbanitzable, el POUM defineix sectors o àmbits de creixement, pendents de planejament derivat i ordenació urbanística detallada, diferenciant dues categories:

a) Sòl urbanitzable delimitat. Són àmbits amb sectors delimitats que poden ser discontinus, dels quals el seu règim urbanístic del sòl, mentre no es desenvolupi el sector mitjançant els plans parcials urbanístics corresponents, és regulat per l'índex de l'edificabilitat brut, la densitat o intensitats dels usos principals i compatibles, i els estàndards de les reserves mínimes per als sistemes, d'acord amb l'article 65 del TRLU.

4. En el sòl no urbanitzable, el règim urbanístic del sòl es diferencia per ser un sòl protegit i exclòs del procés d'urbanització, pel seus valors naturals, agraris, paisatgístics, forestals o d'un altre tipus, i com a espai obert per garantir la utilització racional del territori segons un model de desenvolupament urbanístic sostenible, així com per la concurrència d'altres criteris establerts pel planejament territorial o urbanístic, d'acord amb l'article 32 de la TRLU.

El sòl no urbanitzable es qualifica d'acord amb l'article 58.9.a del TRLU, en sistemes i zones segons la naturalesa del sòl, depenent de la seva funció i usos en aquest territori obert, la seva morfologia natural, i els diversos graus de protecció ambiental, patrimonial, paisatgística o d'altre tipus.

El planejament territorial parcial estableix tres tipus bàsics d'espais oberts, que es superposen a la qualificació urbanística establint normes i condicions coincidents o addicionals a cada sistema o zona segons es trobi en un o altre tipus.

Els tipus d'espais oberts establerts pel planejament territorial, la qualificació del sòl establerta per aquest POUM, i la regulació precisa de la TRLU referent al sòl no urbanitzable, en especial el Catàleg de masies i cases rurals, són els instruments que determinen el règim urbanístic d'aquesta classe de sòl, i regulen els usos, les construccions, les instal·lacions, i qualsevol alteració o intervenció en el terreny i elements naturals d'aquests espais oberts.

5. La delimitació de cada classe i categoria de sòl, és definida en els plànols d'ordenació núm. "O.X". Les parcel·les afectades pel sistema viari que no estan incloses en un polígon d'actuació són àmbits de la categoria de sòl urbà no consolidat, però no són identificats específicament com a tals en els plànols de la classificació del sòl ni en els plànols d'ordenació.



La regulació urbanística específica de cada classe de sòl és detallada en els títols V, VI i VII d'aquestes normes i en els plànols d'ordenació segons les qualificacions, els paràmetres i les proteccions sobre el sòl.

#### **article 57. Qualificació del sòl.**

1. La qualificació del sòl és l'instrument bàsic que concreta el règim urbanístic del sòl en sòl urbà i en sòl no urbanitzable del POUM, i en el planejament derivat posterior dels àmbits que el POUM determina, pendents de desenvolupar i de qualificar, per tal de regular en cada cas els paràmetres urbanístics corresponents i associats a cada àmbit de qualificació urbanística.

2. Amb aquesta finalitat, s'estableixen dos tipus bàsics en la qualificació del sòl:

a) Els sistemes urbanístics, són els sòls que es qualifiquen per una funció pública en el territori, en relació amb les infraestructures per a la mobilitat, els equipaments comunitaris, les infraestructures dels serveis tècnics, els espais lliures i els àmbits d'habitatge dotacional públic, amb independència de la classe de sòl en què es trobin.

La qualificació del sòl de sistema, si encara no és públic, legitima a l'Administració pública competent per adquirir-lo mitjançant els instruments de gestió urbanística corresponents. La qualificació de sistema urbanístic en el sòl classificat com a no urbanitzable i els sistemes que no hagin de ser necessàriament de titularitat pública, no genera el dret a expropiació per ministeri de llei conforme al que estableix l'article 114 del TRLU.

Aquest POUM regula els sistemes urbanístics amb detall en el títol IV d'aquestes normes.

b) Les zones són els sòls amb ús i aprofitament privats d'acord amb el següent:

- En l'ordenació detallada del sòl urbà definida per aquest POUM i en el planejament derivat es qualifica el sòl en zones diferenciant els diferents teixits urbans, i vinculant a cada qualificació els paràmetres urbanístics de parcel·lació, edificació i usos, d'acord amb els articles 68.2.a i 80.a del RLU.

- En sòl no urbanitzable es diferencien zones o àmbits segons la morfologia, naturalesa i ús del sòl, i el seu nivell de protecció, d'acord amb l'article 68.8.a del RLU.

Es poden establir subzones per a cada zona, amb les seves especificitats concretes, si s'escau, depenent dels diversos paràmetres urbanístics, el tipus d'edificació i el tipus de regulació volumètrica que s'estableixi, d'acord amb el que es determina en el capítol I del títol IX de les disposicions generals dels paràmetres urbanístics.

La regulació de les zones en sòl urbà és detallada en el títol V, i la regulació de les zones o àmbits en els espais oberts del sòl no urbanitzable en el títol VII.

La regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà també serà aplicable pel planejament derivat que es desenvolupi, amb les corresponents subzones, siguin les definides en aquestes normes o altres més específiques.

3. La codificació i nomenclatura de la qualificació urbanística del sòl d'aquest POUM s'emmarca en l'estructura bàsica de la codificació urbanística del Mapa urbanístic de Catalunya (MUC) elaborat per la Generalitat de Catalunya, per tal d'unificar criteris en la qualificació urbanística en tot Catalunya.

Es determinen en aquest POUM els sistemes i les zones següents, amb la corresponent correlació amb el Mapa urbanístic de Catalunya:



SISTEMES		CLAU
<b>MOBILITAT</b>		
	<b>VIARI</b>	<b>SX</b>
	Xarxa territorial bàsica	SX1
	Xarxa bàsica local	SX2
	Xarxa complementària	SX3
	Xarxa aparcament	SX5
	Xarxa viària rural	Xr
	<b>PORTUARI</b>	<b>SP</b>
<b>ESPAIS LLIURES</b>		
	<b>HIDROGRÀFIC</b>	<b>SH</b>
	<b>COSTANER</b>	<b>SC</b>
	<b>ESPAIS VERDS</b>	<b>SV</b>
	Parcs territorials	SV1
	Parcs urbans	SV2
	Places i jardins	SV3
<b>EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS</b>		
<b>EQUIPAMENTS</b>		<b>SE</b>
	Docent	SE1
	Sanitari- assistencial	SE2
	Administratiu- proveïment	SE3
	Cultural- social- religiós	SE4
	Esportiu	SE5
	Reserva- sense ús assignat	SE7
<b>SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS</b>		<b>ST</b>
	Aigua	ST1
	Energia	ST2
	Depuració	ST3
	Residus	ST4
	De nova creació/Reserva	ST6
<b>HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC</b>		<b>SD</b>
<b>ZONES EN SÒL URBÀ</b>		<b>CLAU</b>
<b>NUCLI ANTIC</b>		<b>R1</b>
	Regulació edificació existent	R10
	Illa compacta	R11
<b>URBÀ TRADICIONAL</b>		<b>R2</b>
	Regulació edificació existent	R20
	Illa compacta	R21
	Illa tancada	R22
	Nucli rural	R23
<b>ORDENACIÓ TANCADA</b>		<b>R3</b>
	Regulació edificació existent	R30
	Illa compacta	R31
	Illa tancada	R32
<b>ORDENACIÓ OBERTA</b>		<b>R4</b>
	Regulació edificació existent	R40
	Parcel·la mínima 800 m2	R41
	Parcel·la mínima 2000 m2	R42



	Configuració unívoca	R43
<b>CASES AGRUPADES</b>		<b>R5</b>
	Regulació edificació existent	R50
	Parcel·la mínima 800 m2	R51
	Parcel·la mínima 2000 m2	R52
	Configuració unívoca	R53
<b>CASES AÏLLADES</b>		<b>R6</b>
	Regulació edificació existent	R60
	Parcel·la mínima 250 m2	R61
	Parcel·la mínima 400 m2	R62
	Parcel·la mínima 800 m2	R63
	Parcel·la mínima 1500 m2	R64
	Parcel·la mínima 3000 m2	R65
<b>INDUSTRIAL</b>		<b>A1</b>
	Regulació edificació existent	A10
	Edificació aïllada parcel·la mitjana	A11
	Edificació aïllada parcel·la gran	A12
	Edificació entre mitgeres	A13
<b>SERVEIS</b>		<b>A2</b>
	Regularització edificació existent	A20
	Residencial temporal	A21
	Terciari/Comercial	A22
	Dotacions socioculturals	A23
	Lúdic/Recreatiu	A24
<b>ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE</b>		<b>CLAU</b>
<b>RUSTIC</b>		<b>N1</b>
<b>PROTECCIÓ</b>		<b>N2</b>
	Protecció territorial	PT
	Protecció especial	PE
<b>PROTECCIÓ SECTORIAL</b>		<b>N3</b>
	PEIN	N3 PEIN
	CPEIN	N3 C PEIN
	C1	N3 C1
	C2	N3 C2
	C3	N3 C3
<b>ACTIVITAT AUTORITZADA</b>		<b>N4</b>
	Càmping/Turisme rural	N41
	Establiment Hotelier	N42
	Industrial/Serveis	N43
	Aparcament/ Caravàning	N44
	Dotacions Esportives	N45
	Dotacions Lúdiques	N46
<b>ZONES EN SÒL URBANITZABLE</b>		<b>CLAU</b>
<b>DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL</b>		<b>D1</b>
<b>DESENVOLUPAMENT ACTIVITAT ECONÒMICA</b>		<b>D2</b>
<b>DESENVOLUPAMENT MIXT</b>		<b>D3</b>
<b>ZONES EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT</b>		<b>CLAU</b>
<b>TRANSFORMACIÓ</b>		<b>M1</b>
<b>CONSERVACIÓ</b>		<b>M2</b>
<b>MIXTOS</b>		<b>M3</b>

4. La qualificació urbanística bàsica que aquest POUM defineix en sòl urbà, és aplicable tant en l'ordenació detallada del sòl urbà com en el planejament derivat que ha d'esdevenir sòl urbà consolidat, establint les subzones que es requereixin en cada cas per regular les diferències en els paràmetres i condicions corresponents, en el marc d'una mateixa zona bàsica o tipus de teixit urbà.



5. El règim urbanístic del sòl segons cada qualificació urbanística, pot incidir al sòl, subsòl i vol d'una parcel·la, i depèn dels paràmetres urbanístics associats i de les condicions d'ordenació detallades en els plànols, d'acord amb el que s'estableix en els següents articles 59 i 60.

#### **article 58. Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació.**

1. El règim urbanístic del sòl inclòs en sectors de planejament derivat o polígons d'actuació urbanística amb actuacions de transformació urbanística que delimita aquest POUM en sòl urbà, tenen la condició bàsica de ser sòl urbà no consolidat.

Segons el que determina l'article 68.3 i 4 del RLU, mentre que aquests àmbits no s'executin i assoleixin la condició de sòl urbà consolidat, el règim urbanístic del sòl es determina segons els paràmetres d'ordenació dels sectors i polígons, els usos generals, els estàndards mínims de sistemes urbanístics, i altres condicions d'ordenació, en relació amb el conjunt de l'àmbit delimitat, que afecta per igual a tot el sòl o parcel·les incloses en el sector o polígon.

2. En els sectors de planejament derivat, siguin en sòl urbà o sòl urbanitzable, d'acord amb el model d'ordenació i els paràmetres definits per a cada sector, aquest POUM estableix una ordenació indicativa amb traç discontinu segons els usos principals i tipologies bàsiques (1), i pot definir elements estructurants amb la delimitació precisa de sistemes urbanístics vinculants pel planejament derivat.

El planejament derivat s'ha de projectar i elaborar amb la mateixa codificació bàsica de la qualificació urbanística de sistemes i zones del sòl urbà, amb les subzones pròpies que es considerin necessàries, segons el projecte urbanístic de cada sector, ja que una vegada executat tindrà la condició de sòl urbà, d'acord amb l'article 26.b de la TRLU.

3. En els àmbits de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, el POUM concreta la qualificació urbanística i les condicions d'ordenació corresponents, essent àmbits propis de gestió urbanística amb ordenació urbanística detallada amb sistemes i zones o subzones. Mentre no s'aprovi el projecte de reparcel·lació corresponent, les parcel·les incloses inicials tenen el mateix règim urbanístic del sòl. Quan s'executi el projecte d'urbanització i les parcel·les resultants siguin solars, cada parcel·la tindrà un règim urbanístic del sòl diferent segons cada qualificació del sòl.

#### **article 59. Paràmetres urbanístics dels sectors i de la qualificació urbanística.**

Els paràmetres urbanístics associats als sectors o polígons, i a les diferents qualificacions són determinats pel règim urbanístic del sòl. Es defineixen i es regulen amb caràcter genèric en el títol IX d'aquestes normes urbanístiques.

Amb caràcter específic, els paràmetres dels sectors i polígons són definits en l'articulat o en els annexos normatius corresponents. Pel que fa als paràmetres vinculats a les qualificacions urbanístiques del POUM, en els títols del IV al VII són detallats segons es tracti de sistemes, sòl urbà, sòl urbanitzable, o sòl no urbanitzable, respectivament. A més, alguns paràmetres, depenent del tipus de regulació volumètrica, són definits en els plànols d'ordenació, d'acord amb l'article 60.

1. Els paràmetres urbanístics d'ordenació.

Els paràmetres urbanístics d'ordenació dels sectors i de la qualificació urbanística estan definits en el capítol II del títol IX d'aquestes normes i s'estructuren en els apartats següents:

- a) Referits als sectors i polígons
- b) Referits a la parcel·la
- c) Referits al carrer
- d) Referits a l'edifici

2. Els paràmetres urbanístics d'ús.

Els paràmetres urbanístics d'ús dels sectors i de les zones i sistemes es regulen en el capítol III del títol IX i s'estructuren segons la classificació següent:



- a) Segons la seva funció, es determinen uns usos generals, i dins d'aquests usos es precisen els diferents usos específics, tenint en compte la funció i acció humana sobre el territori.
- b) Segons el domini, es determinen usos de domini públic i usos de domini privat.
- c) Segons la permissibilitat, es determinen usos admesos i usos prohibits, i altres condicions i limitacions segons l'entorn.

A cada sector de planejament derivat i a cada polígon d'actuació se li assignen usos generals, que en algun dels casos són mixtos, especificant quins són els usos generals compatibles i simultanis que s'admeten en cada sector concret. En alguns casos s'indica la proporció mínima o màxima, o amb paràmetres absoluts, referits al sostre edificable màxim, dels diferents usos generals admesos.

A cada sistema, zona o subzona, depenent de la seva naturalesa, se li assignen usos generals, i si escau, se'n precisen d'específics, regulant la seva permissibilitat.

**article 60. Les condicions i paràmetres de l'ordenació detallada de la qualificació urbanística en els plànols d'ordenació.**

1. Els paràmetres urbanístics d'ordenació definits en aquestes normes urbanístiques, depenent del tipus d'ordenació volumètrica de la zona, poden concretar-se també en els plànols d'ordenació detallada, i es relacionen i complementen amb aquestes normes urbanístiques. Alguns d'aquests paràmetres gràfics són determinants pel sostre edificable màxim de la parcel·la, i d'altres només són condicions d'ordenació en el marc d'una volumetria flexible.

2. En els plànols d'ordenació es distingeixen tres tipus de condicions d'ordenació:

- a) Les condicions d'ordenació volumètrica i d'espais no edificables, segons les determinacions i paràmetres propis d'una ordenació volumètrica flexible o definida, regulada en l'article 257 i en el capítol II dels paràmetres urbanístics d'ordenació del títol IX.
- b) Les proteccions d'àmbits, edificacions o elements catalogats pel patrimoni arquitectònic, històric o natural, es regulen d'acord amb el títol VIII d'aquestes normes urbanístiques. En el cas que una parcel·la contingui elements catalogats identificats en els plànols d'ordenació, li correspon un règim urbanístic del sòl diferent de les zones de l'illa on es situa. L'edifici, jardí o element, identificats com a part d'un catàleg de protecció, amb la simbologia o codi corresponent, suposa sistemàticament la creació d'una subzona en l'àmbit de la parcel·la, dins de la zona general on es troba, perquè se li apliquen paràmetres diferents.
- c) Proteccions de sistemes urbanístics, definint àmbits no edificables o amb condicions específiques, en les diferents qualificacions urbanístiques per aplicació de diferent legislació sectorial o per determinació del mateix POUM.

**article 61. Ajust de límits en els plànols d'ordenació i de les superfícies corresponents.**

1. En els processos de desenvolupament, gestió i execució del POUM, la precisió de qualsevol límit, sigui de la classificació dels sòl, dels sectors de planejament, dels polígons d'actuació o de la qualificació urbanística, s'ha d'interpretar en els plànols d'ordenació de més precisió o de menys escala.

En els límits de la classificació de sòl urbà i de sòl urbanitzable, relacionats directament amb el límit d'un sector, d'un polígon o d'un àmbit de qualificació urbanística, prevaldran els límits dels plànols d'ordenació que delimiten aquests instruments amb més detall, d'acord amb els següents apartats.

2. En relació amb els límits i superfícies dels sectors de planejament.

- a) Les superfícies dels sectors de planejament que aquest POUM descriu en els diferents documents alfanumèrics tenen caràcter informatiu.





b) En el cas que un sector de planejament inclogui o limiti amb domini públic maritimoterrestre o hidràulic, en el moment d'elaborar el planejament derivat, s'ha de precisar i diferenciar la superfície del sector que es delimita en els plànols i la superfície computable, d'acord amb el que determina l'article 256, per tal d'aplicar l'edificabilitat bruta i les densitats corresponents.

c) Els límits dels sectors de planejament dels plànols d'ordenació i de les seves corresponents superfícies, poden ajustar-se en el moment de desenvolupar el planejament derivat, sempre que es mantingui l'objectiu i la voluntat del límit que l'ordenació pretén, i els ajustos estiguin fonamentats per una informació més precisa que la es va tenir en compte en l'elaboració del POUM, d'acord amb els aspectes següents:

- Adaptació a límits i característiques naturals del terreny.
- Adaptació a límits de parcel·les.
- Adaptació a altres elements existents del territori que no s'han tingut en compte.

La suma dels ajustos possibles regulats no poden variar en més o menys d'un 3% de la superfície resultant dels límits dels sectors delimitats en el POUM, traspassats mimèticament a la cartografia que s'usi per desenvolupar el planejament derivat.

3. En relació amb els límits i la superfície dels polígons d'actuació urbanística i la superfície del sostre edificable màxim corresponent.

a) Les superfícies dels polígons d'actuació urbanística que aquest POUM descriu en els diferents documents alfanumèrics tenen caràcter informatiu.

b) Els límits dels polígons d'actuació dels plànols de l'ordenació detallada del sòl urbà del POUM, poden ajustar-se en el moment d'elaborar el projecte de reparcel·lació, d'acord amb el que es regula en l'anterior apartat 2.c. La cartografia a utilitzar per l'elaboració d'un projecte de reparcel·lació serà com a mínim a escala 1:500.

c) En el cas que aquesta adaptació de límits suposi també una variació de la superfície d'una zona, el sostre edificable màxim del polígon s'adaptarà, en més o menys, als paràmetres que corresponguin a la qualificació ajustada.

4. En relació amb els límits de la qualificació urbanística.

a) Els límits d'una qualificació d'un sistema urbanístic vinculat i delimitat com a condició d'ordenació dins d'un sector de planejament, poden ajustar-se en l'ordenació del planejament derivat, però no la seva situació general. S'han de mantenir en tot cas, els paràmetres de sistemes que es consideren bàsics, d'acord amb el que es regula en l'article 255.2.

b) Els límits de la qualificació de l'ordenació detallada de sòl urbà que es vincula a l'aplicació dels paràmetres urbanístics corresponents, es poden ajustar en el tràmit de la concessió de llicència, només quan un plànol de més precisió ho justifiqui a partir d'un límit de parcel·la o carrer existents, respectant la voluntat d'ordenació que el planejament ha volgut pretendre.

En aquest cas, l'ajust no pot superar la distància de 0,5 m perpendicular a la línia del plànol en cada un dels seus punts.

5. En relació amb els límits de condicions i paràmetres de l'ordenació volumètrica definida en el planejament.

a) En el cas d'edificacions situades en relació amb el vial, en el tràmit de la llicència urbanística, es poden ajustar alineacions i profunditats edificables dibuixades en els plànols d'ordenació amb un marge de 0,5 m, sempre i quan es respecti la voluntat del planejament pel que fa a l'alineació de carrers o patis d'illa ja configurats i existents i, per tant, es consideri un error del planejament general.

b) En el cas de volumetries definides d'edificacions situades en relació a la parcel·la o a l'illa, es poden ajustar alineacions de l'edificació amb un marge de 0,5 m sempre que es compleixin les condicions següents:





- Que sigui una alineació que no tinguin relació directa o enfrontada amb l'espai públic.
- Que es compleixin les distàncies mínimes entre edificacions dins dels espais privats que, amb caràcter general, aquest POUM les fixa en 10 m.
- Que es mantingui la mateixa superfície de l'ocupació en planta de l'edificació principal dibuixada en el planejament, i no suposi cap variació en el sostre edificable màxim resultant de la parcel·la.





## TÍTOL IV. SISTEMES URBANÍSTICS

### CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

#### article 62. Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics.

1. Els sistemes són aquell conjunt de terrenys d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà, atesa la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, d'infraestructures i espais lliures públics en general.

2. El POUM estableix les determinacions generals dels sistemes sens perjudici del que estableixi, de manera més específica, la legislació sectorial vigent en cadascuna de les matèries respectives que afectin a cada sistema.

#### article 63. Tipus de sistemes urbanístics i identificació.

1. Els sistemes urbanístics generals són els terrenys d'ordenació urbana que configuren l'estructura general i orgànica del territori.

2. Són sistemes locals o complementaris aquells que completen, a nivell de sector, l'estructura definida pels sistemes generals. La regulació dels sistemes locals s'estableix en aquestes Normes urbanístiques, però la seva concreció es farà en el desenvolupament de cada sector.

3. La distinció entre sistemes generals i sistemes locals fa referència al seu ordre i jerarquia en relació amb l'ordenació urbanística, però no afecta al seu règim jurídic que és el mateix en ambdós casos.

4. En els diferents sectors de desenvolupament delimitats en el sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable, s'identifiquen amb la corresponent clau alfanumèrica entre parèntesi (N) aquells sistemes que tenen caràcter indicatiu. Les determinacions corresponents a la posició, mida i destí d'aquests sistemes s'estableixen en els articles corresponents a cada sector de desenvolupament i en els plànols d'ordenació d'aquest POUM. La modificació d'aquestes determinacions precisarà la justificació expressa sobre l'adopció d'un model diferent a l'establert en aquest Pla.

5. Els sistemes previstos per aquest POUM i les seves claus identificatives són les següents:

#### SISTEMES DE COMUNICACIÓ

Sistema viari	clau SX
Sistema portuari	clau SP

#### SISTEMES D'ESPAIS LLIURES

Sistemes d'espais verds	clau SV
Sistema hidrogràfic	clau SH
Sistema Costaner	clau SC

#### SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS

Sistema d'equipaments	clau SE
Sistema de serveis tècnics	clau ST

#### SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL

Sistema d'habitatge dotacional	clau SD
--------------------------------	---------



**article 64. Els Plans directores urbanístics i els Plans especials autònoms.**

1. Els plans directores urbanístics, de conformitat amb el planejament territorial, i atenent a les exigències del desenvolupament supramunicipal, poden establir la concreció i delimitació d'espais per a sistemes de grans infraestructures o per a qualsevol altre tipologia de sistemes que requereixin un abast supramunicipal.

2. Es poden aprovar plans especials urbanístics autònoms per a implantar en el territori infraestructures no previstes en el planejament territorial o urbanístic relatives als sistemes urbanístics de comunicacions o d'equipament comunitari, de caràcter general o local, llevat que la legislació sectorial aplicable a aquestes infraestructures reguli instruments específics per a executar-les vinculants per al planejament urbanístic.

Els plans especials urbanístics autònoms, a més de les facultats que l'article 67.3 del TRLU determina per als plans especials urbanístics de desenvolupament no previstos expressament en el planejament territorial o urbanístic, poden qualificar el sòl necessari per a la implantació de la infraestructura com a sistema urbanístic, de caràcter general o local, sense possibilitat, però, d'alterar la qualificació del sòl reservat per aquest planejament per a sistemes urbanístics generals.

**article 65. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes.**

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació.

2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada en els casos següents:

- Quan ho determini aquest POUM o el planejament diferit que el desenvolupi.
- Quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del Pla i la seva titularitat i objectius no siguin contradictoris amb les determinacions assenyalades per aquest Pla.

3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveu l'article següent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla.

**article 66. Desenvolupament dels sistemes urbanístics a través de plans especials.**

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla sobre els sistemes es podrà fer mitjançant plans parcials, quan aquests estiguin relacionats amb sectors de sòl urbanitzable o per mitjà d'un pla especial en qualsevol classificació del sòl. En sòl urbà es podran delimitar plans de millora urbana.

2. La regulació més detallada dels sistemes es podrà fer mitjançant plans especials, ja siguin temàtics, o per àmbits territorials concrets.

3. Es poden elaborar plans especials, tant per ajustar alineacions d'un sistema viari, com per determinar i justificar els paràmetres bàsics d'ordenació i ús d'un equipament o d'un sistema d'habitatges dotacionals. També per establir proteccions ambientals i altres aspectes d'ordenació en el sistema d'espais lliures.

**article 67. Gestió i execució dels sistemes urbanístics.**

1. Per la gestió i execució dels sistemes, així com per a la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn, d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.

2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest POUM seran adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM, o per expropiació forçosa. Exceptuant els sistemes de Parcs territorials (V1) que no requeriran necessàriament la seva titularitat pública.



3. El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del sector de planejament o polígon d'actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats de la millora.

4. En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i de serveis tècnics, un cop siguin de titularitat pública, es podran atorgar concessions administratives o altre procediment anàleg per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions definides en aquest POUM.

5. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que es puguin situar d'acord amb aquest POUM en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en tot cas, i sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

#### **article 68. La compatibilitat de diferents sistemes i aprofitaments en el sòl, vol i subsòl.**

1. Els terrenys que el planejament urbanístic reserva a sistemes urbanístics, que l'administració actuant ha obtingut o ha d'obtenir mitjançant cessió obligatòria o expropiació urbanístiques, s'han de destinar íntegrament a l'ús públic previst, sens perjudici del règim de compatibilitat d'usos regulat per aquest article.

2. El planejament urbanístic pot preveure que el subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública es destini a usos diferents dels atribuïts al sòl, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema. Aquesta compatibilitat d'usos diferents només pot comportar una qualificació d'aprofitament privat en subsòl si el planejament urbanístic ordena nous sistemes urbanístics, no previstos en el planejament urbanístic anterior, que no són exigibles en compliment dels estàndards mínims establerts per la legislació urbanística o pel planejament urbanístic general. En el cas del sistema viari, la qualificació urbanística d'aprofitament privat del subsòl només es pot admetre si l'esmentat sistema no és part de la xarxa que estructura el teixit o la trama urbana.

3. El planejament urbanístic pot qualificar com a sistema de titularitat pública part de les edificacions existents, de les edificacions de nova construcció o del vol del subsòl dels immobles, per raó de la necessitat d'implantació d'equipaments comunitaris, com també per a facilitar l'accés dels vianants als sistemes viari i d'espais lliures. L'obtenció d'aquests sistemes es pot dur a terme per expropiació si l'immoble afectat no és part d'un polígon d'actuació urbanística que prevegi la cessió gratuïta del sistema.

4. Si, d'acord amb els apartats 2 i 3, el planejament urbanístic preveu la compatibilitat d'una qualificació urbanística d'aprofitament privat i la destinació a sistemes de titularitat pública del sòl, del vol del subsòl d'un terreny, es pot constituir el règim de propietat horitzontal més adequat d'entre els establerts per la legislació civil catalana, amb les limitacions i servituds que siguin procedents per a la protecció del domini públic.

5. El règim de compatibilitat que regula aquest article no impedeix l'ús privatiu dels béns de domini públic que, d'acord amb la legislació sobre patrimoni de les administracions públiques, no comporta la transformació o la modificació d'aquest domini.

#### **article 69. Protecció dels sistemes i règim jurídic relacionat amb les llicències.**

1. Aquest POUM delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.

2. Entre els diferents espais de protecció de sistemes, aquest POUM contempla els següents:



- a) Protecció del sistema viari: S'estarà al que disposa aquest POUM i la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies, autonòmiques, municipals o vies rurals:
- Llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres de l'Estat.
  - Reial decret 1812/1994, de 2 de setembre, pel que s'aprova el Reglament general de carreteres de l'Estat.
  - Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, del Text refós de la Llei de carreteres.
  - Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres de Catalunya.
- Així mateix, caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals, segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal.
- b) Protecció del sistema hidràulic (fonts i cursos d'aigua): S'estarà al que disposa aquest POUM i a la legislació vigent:
- Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües.
  - Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del domini públic hidràulic (d'ara endavant RDHP).
- c) Protecció dels equipaments: S'estarà al que estableix aquest POUM en cada cas. Concretament, pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent:
- Decret 42/1981, de 16 de febrer, sobre construccions en cementiris.
  - Decret 250/1987, de 7 de juliol, pel qual s'aproven normes de policia sanitària mortuòria.
- d) Protecció dels serveis tècnics: S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants.
- e) Protecció del domini públic marítim terrestre: S'estarà al que disposa aquest POUM i la legislació vigent:
- Llei 2/2013, de 29 de maig, de protecció i ús sostenible del litoral i modificació de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes.
  - Reial Decret 876/2014, de 10 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament General de Costes.

3. La legislació sectorial a la qual es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, s'ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda, en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui i que derogui l'anterior.

4. Els espais de protecció de sistemes podran ser utilitzats per al pas d'infraestructures i vials, sempre que no es contradiguin amb les condicions de l'espai que protegeixen.

5. No podran ser autoritzades en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al qual es refereix la protecció i, prèviament a la concessió de llicències, o bé caldrà obtenir l'autorització corresponent de l'ens competent, o bé es concedirà sense perjudici d'obtenir la necessària autorització.

## CAPÍTOL II SISTEMA DE COMUNICACIONS

### article 70. Definició i tipus.

1. Els sistemes per a la mobilitat inclou aquells sistemes que conformen la xarxa de comunicacions del territori. Els sòls destinats per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal a sistema per a la mobilitat s'inclouen en el sistema viari.



2. Aquest Pla estableix les determinacions generals del sistema per a la mobilitat, sens perjudici de l'aplicació del que estableixi, de manera més específica, la legislació sectorial que afecti a aquests sistemes.

## SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA VIARI. CLAU X

### article 71. Definició i identificació.

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau X.

3. Aquest POUM estableix els tipus de vies següents:

1. Xarxa viària territorial, clau X1. Són les vies que creuen el terme municipal. El projecte, conservació, finançament, ús i explotació de les carreteres observaran el que disposa el Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de carreteres, i el seu Reglament, aprovat pel Reial decret 293/2005 de 18 de novembre.

Consta de les següents carreteres:

- C-31 (Eix Costaner dels Eixos sud-oest – nord-est) del Vendrell a Figueres: Consta dels següents trams de les antigues nomenclatures:

ANTIGA NOMENCLATURA	PUNT D'INICI	PUNT FINAL
C-255 de Girona a Palamós	C-257, Palamós	GI-655, Palafrugell
GI-655	C-255, Palafrugell	GI-650, Palafrugell
GI-650	GI-655, Palafrugell	GI-640, Torroella de Montgrí

- C-66 (dels Eixos sud-est - nord-est) de Palafrugell a Besalú: Consta dels següents trams de les antigues nomenclatures:

ANTIGA NOMENCLATURA	PUNT INICI	PUNT FINAL
C-255 de Girona a Palamós	GI-655, Palafrugell	C-150, Girona (Campdorà)

2. Xarxa viària bàsica urbana, clau X2. Està conformada pels carrers que defineixen l'estructura urbana, per la seva posició, les activitats que localitzen i els sectors urbans que relacionen.

Consta de les següents carreteres:

- Gi-654, d'accés a Palafrugell, des de Mont-Ras en Sòl Urbà.
- Gi-V-6531, de Begur a Palafrugell per Esclanyà
- Gi-V-6542, de Palafrugell a Tamariu.
- Gi-P-6543, de Palafrugell a Calella.
- Gi-V-6544, de Llafranc al Camí de Palafrugell, de la Gi-V-6546 a la Gi-P-6543.



- Gi-V-6546, Autovia de Palafrugell a Calella i Llafranc.
- Gi-V-6591, de Llafranc a Tamariu.

3. Complementària de vialitat, clau X3. Comprèn espais complementaris dels anteriors, podent significar diferents finalitats en funció de la categoria de sòl al qual complementen, ja sigui espais per a vianants en les àrees dels carrers o espais de protecció i complementaris de la vialitat en el cas de les carreteres i vialitat territorial.

4. Xarxa peatonal i de carrers de prioritat invertida, clau Xp. Està formada pel conjunt de carrers en els quals, o bé és exclusivament de vianants, o bé es considera prioritària la mobilitat dels vianants respecte de la rodada. Es concentra majoritàriament al nucli antic de Palafrugell.

5. Els aparcaments, clau X5. Comprèn els sòls específicament destinats a aquesta finalitat d'aparcament.

6. Xarxa viària rural, Clau Xr. Està integrada per aquells camins rurals i forestals que configuren l'estructura bàsica global del sòl no urbanitzable, que respon als objectius fonamentals de permetre l'accessibilitat general al territori, facilitar les tasques de vigilància, prevenció i extinció d'incendis forestals així com el reconeixement de recorreguts vinculats al patrimoni natural, paisatgístic i arquitectònic. S'estableixen una sèrie de categories de camins rurals que es relacionen a l'article 186 d'aquestes Normes, i que inclouen els camins de ronda, les vies verdes i els senders excursionistes.

#### **article 72. Titularitat.**

1. El sòl qualificat de sistema viari, tant general com local, serà generalment de titularitat pública, amb les excepcions que es citen a continuació.

2. Els camins rurals, clau Xr, que siguin de propietat privada abans de l'aprovació d'aquest POUM, podran mantenir el mateix règim de propietat. La modificació de la seva titularitat passant a pública es definirà mitjançant un pla especial. No obstant això, en el cas que s'hagi d'expropiar un camí rural dels definits per aquest POUM, aquest actuarà com a instrument legitimador per a la seva expropiació. A nivell informatiu es consideraran públics aquells camins que així recull l'inventari aprovat per l'Ajuntament, però caldrà que mitjançant un Pla Especial se li atorgui de manera inequívoca aquesta categoria, bé per la pròpia titularitat ja pública del camí, o bé per la seva obtenció i destí públic del camí.

#### **article 73. Normes de mobilitat aplicables.**

1. En l'obtenció, projecte, finançament, construcció, ús, explotació i conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent.

2. Les línies que delimiten la xarxa viària en sòl urbà i sòl urbanitzable en els plànols d'ordenació, indiquen la magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.

3. Les condicions que regulen l'entorn de la xarxa viària es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

#### **article 74. Regulació de l'ordenació segons tipus.**

1. La xarxa viària territorial, clau X1.

a. Ús dominant: comunicacions. Bàsicament trànsit rodat intermunicipal.

b. Usos compatibles: d'infraestructures vinculats al viari i de suport al transport rodat.

- Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.





2. La xarxa viària bàsica, clau X2.

- a. Ús dominant: comunicacions. Trànsit rodat, de vianants i aparcament en superfície.
- b. Usos compatibles: serveis tècnics vinculats al viari i aparcament en subsòl.
- c. Usos condicionats: serveis tècnics destinats a la instal·lació d'ascensors vinculats a edificis plurifamiliars en els quals es justifiqui la impossibilitat de situar l'ascensor en sòl privat i sempre que, es garanteixi el manteniment de la funcionalitat i la qualitat de l'espai públic on se situïn.
  - Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.
  - Aparcament en subsòl. Els aparcaments situats en el subsòl podran ser de titularitat pública o privada. L'explotació dels aparcaments de titularitat pública podrà ser pública o privada, mitjançant concessió administrativa.

3. La xarxa viària dels complements de vialitat, clau X3.

- a. Ús dominant: comunicacions. Trànsit rodat i de vianants.
- b. Usos compatibles: Aparcament, espais lliures.
- c. Usos condicionats: serveis tècnics destinats a la instal·lació d'ascensors vinculats a edificis plurifamiliars en els quals es justifiqui la impossibilitat de situar l'ascensor en sòl privat i sempre que, es garanteixi el manteniment de la funcionalitat i la qualitat de l'espai públic on se situïn.
  - Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

4. La xarxa de carrers de prioritat invertida, clau X4.

- a. Ús dominant: comunicacions. Trànsit de vianants. L'Ajuntament acordarà sobre aquestes vies l'ús preferent de vianants, amb limitacions a l'ús de vehicles, tant de manera singular com a través de l'execució del planejament o redactant l'instrument de planejament o de projecte necessari. Altrament, aquesta determinació es podrà ampliar a més vies del municipi de Palafrugell mitjançant modificació del planejament general o pel desenvolupament del planejament derivat

5. Aparcaments, clau X5.

- a. Ús dominant: comunicacions. Aparcament de vehicles.
- b. Usos compatibles: espais lliures.

6. La xarxa viària rural, clau Xr.

- a. Ús dominant: comunicacions. Trànsit rodat i de vianants. També ramats i cavalcadures.
- b. Usos compatibles: aparcament, espais lliures.
  - L'administració competent decidirà sobre les condicions generals d'ús dels diferents camins.
  - Tanmateix, es podrà establir la restricció de pas únicament als vehicles no destinats a l'activitat agrícola. Els projectes d'urbanització i conservació dels camins hauran de respondre a aquestes necessitats d'ús assignades, fent compatibles els usos propis del sòl agrícola, ramader o forestal amb aquells usos orientats al lleure i el passeig.



- L'amplada màxima dels camins rurals es fixa a l'article 187 d'aquestes Normes. Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats.

No obstant l'anterior, els plans especials que es desenvolupin en el sòl no urbanitzable, determinaran i concretaran la jerarquia i les característiques específiques dels camins rurals en atenció a la seva funció.

#### **article 75. Condicions dels projectes d'urbanització dels sistemes viaris.**

1. Els plans derivats o projectes d'urbanització que s'elaborin per a l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny, així com a les característiques de l'edificació i els àmbits que conformen, sense disminuir-ne la superfície establerta pel Pla.

2. En el sòl urbanitzable els plans parcials urbanístics i en el sòl urbà els plans de millora urbana, ajustaran la xarxa viària necessària per al seu desenvolupament d'acord amb les que són determinacions fonamentals del traçat dels plànols d'ordenació. Els plans parcials urbanístics no podran disminuir, en cap cas, la superfície de la xarxa viària que disposa aquest POUM i concretament la que resulta de l'aplicació de les determinacions fonamentals per a cada sector de planejament i dels percentatges mínims de cessió que s'assignen per al sistema viari.

3. En aquells àmbits urbans o urbanitzables localitzats en espais on la zonificació acústica determini nivells importants d'afectació a població es preveuran mesures de reducció del soroll com poden ser paviment sonoreductor o elements de control de la velocitat.

#### **article 76. Regulació de les edificacions.**

1. D'acord amb el que s'estableix en el Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, del Text refós de la Llei de carreteres i el seu reglament, i la Llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres de l'Estat i el seu reglament, s'estableixen, les zones següents:

- La línia d'edificació s'estableix a banda i banda de la carretera. En la zona compresa entre la línia i la carretera es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, incloses les subterrànies, llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i el manteniment de les construccions existents. La línia d'edificació s'ha de situar, respecte de l'aresta exterior de la calçada, a cinquanta metres en les autopistes, les vies preferents i les variants que es construeixen amb l'objecte de suprimir les travesseres de població, i a vint-i-cinc metres en la resta de carreteres

2. A la resta del sistema viari tant si és de titularitat de la Diputació o de l'Ajuntament, la línia d'edificació s'ajustarà a la regulació concreta de cada zona que estableix aquest POUM.

#### **article 77. Aparcaments públics i privats.**

1. La part del sistema viari destinat a aparcament es pot desenvolupar a l'aire lliure, en edificacions sobre rasant i en el subsòl d'edificacions, i es poden compatibilitzar amb aprofitaments privats constituint règims de propietat horitzontal d'acord amb les determinacions de l'article 68.

2. Segons la seva titularitat pública o privada, s'identifiquen en els plànols amb el sub-codi "a" o "b", respectivament, i segons la seva tipologia s'identifiquen en els plànols si es refereixen a l'aire lliure, codi 0, al vol, codi +1 (o el núm. de planta) o al subsòl, codi -1 (o el núm. de planta).

3. A les àrees d'aparcament amb codi 0 només és possible l'edificació de petites construccions de fins a 3,5 metres d'alçada vinculades a les instal·lacions de control, manteniment i serveis. Quan estiguin compreses dins àmbits de parcs del sistema urbà o parcs urbans les àrees d'aparcament es pavimentaran amb sistemes permeables i es dotaran d'arbrat.

4. A les àrees d'aparcament en edifici, els espais per a aparcament són aquells terrenys de titularitat pública o privada, oberts al públic, destinats a l'estacionament de vehicles dins d'una edificació. Per a



aquests espais, el pla defineix el perímetre regulador de l'edificació en els plànols d'ordenació. Per a la construcció dins de cadascuna d'aquestes zones s'haurà de redactar un pla especial en el qual es defineixi l'alçada de l'edificació, que no ultrapassarà el promig de les alçades permeses a les zones confrontants, les característiques dels accessos, i les condicions de composició arquitectònica i materials de les façanes.

5. A les àrees d'aparcament fixades sota rasant, els espais poden ser terrenys de titularitat pública o privada edificables exclusivament al subsòl per a ser destinats a aparcament soterrani, públic o privat, però amb servitud de pas públic en la seva superfície.

6. Les àrees d'aparcament en espai obert es pavimentaran i s'ordenaran d'acord amb el seu funcionament propi i es sistematitzaran amb la plantació d'arbrat per a millorar la qualitat ambiental de l'entorn i facilitar la seva integració paisatgística amb l'àrea urbana pròxima. Els límits o façanes del mateix tindran un tractament adequat, afavorint l'enjardinament amb espècies pròpies de l'àmbit.

#### **article 78. Proteccions del sistema viari.**

1. D'acord amb el que s'estableix en el Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, del Text refós de la Llei de carreteres i el seu reglament, i la Llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres de l'Estat i el seu reglament, s'estableixen, les zones següents:

- La zona de domini públic comprèn els terrenys ocupats o d'ocupació futura prevista en el projecte constructiu per a la carretera i els seus elements funcionals i, llevat que excepcionalment es justifiqui per raons geotècniques del terreny que és innecessària, una franja de terreny, a cada costat de la via, mesurada des de l'aresta exterior de l'esplanació, de vuit metres d'amplada en les autopistes i les vies preferents i els seus ramals i de tres metres en les carreteres convencionals. D'acord amb la legislació sectorial vigent, en la zona de domini públic es prohibeix qualsevol tipus d'activitat, incloent la instal·lació de serveis i els seus elements auxiliars, camins de serveis, tanques, plantacions i /o proteccions acústiques a excepció dels elements vinculats a mesures estructurals preventives del risc químic per transport de mercaderies perilloses.

- La zona de servitud consisteix en dues franges de terreny, a banda i banda de la carretera, delimitades interiorment per la zona de domini públic definida en l'article 34 i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació, a una distància de vint-i-cinc metres en les autopistes i vies preferents i de vuit metres en la resta de carreteres, mesurades des de les arestes esmentades. En aquesta zona s'hauran de respectar les restriccions establertes en la legislació sectorial vigent.

- La zona d'afectació consisteix en dues franges de terreny a banda i banda de la carretera, delimitades interiorment per la zona de servitud i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació, a una distància de cinquanta metres en les carreteres convencionals de la xarxa bàsica i de trenta metres en la resta de carreteres de les altres xarxes, mesurades des de les arestes esmentades. En els sòls compresos per la zona d'afectació. En la zona d'afectació, l'execució de qualsevol tipus d'activitat, la realització d'obres o instal·lacions, fixes o provisionals, el canvi d'ús o de destinació i la plantació o la tala d'arbres requereixen l'autorització prèvia del departament competent en matèria de carreteres, sens perjudici d'altres competències concurrents.

- La línia d'edificació s'estableix a banda i banda de la carretera. En la zona compresa entre la línia i la carretera es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, incloses les subterrànies, llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i el manteniment de les construccions existents. La línia d'edificació s'ha de situar, respecte de l'aresta exterior de la calçada, a cinquanta metres en les autopistes, les vies preferents i les variants que es construeixen amb l'objecte de suprimir les travesseres de població, i a vint-i-cinc metres en la resta de carreteres.



## SECCIÓ SEGONA. SISTEMA PORTUARI. CLAU SP

### **article 79. Definició i identificació.**

Comprenen els espais que en el moment de la redacció del POUM estan reservats per a l'ús exclusiu de ports, que en el municipi de Palafrugell es limita al Port esportiu de Llafranc.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau SP.

### **article 80. Titularitat.**

El sòl qualificat de sistema portuari serà de titularitat pública.

### **article 81. Regulació.**

1. Els ports se sotmetran a la legislació sectorial vigent en cada moment, actualment la Llei 5/1998, de 17 d'abril, de Ports de Catalunya i el seu desplegament reglamentari. La finalitat de dita legislació és establir l'organització portuària de la Generalitat i regular-ne la planificació, la construcció, la modificació, la gestió, la utilització i el règim de policia.

2. La planificació portuària, d'acord amb l'art. 31 de la Llei de Ports, correspon al Pla de ports de Catalunya. La seva formulació i redacció correspon al DTiS i l'aprovació al Govern de la Generalitat. Atès que es tracta d'un Pla territorial sectorial, el POUM ha de ser coherent amb les seves determinacions.

3. No és una determinació pròpia del POUM preveure la construcció, modificació o ampliació dels ports. D'acord amb l'art. 36 de la Llei de Ports, el planejament urbanístic general ha de qualificar els ports existents com a sistema general portuari i contenir les determinacions bàsiques relatives a l'accessibilitat, connectivitat, edificabilitat, volumetria, usos i aquelles que consideri d'interès general en el marc de les competències urbanístiques.

4. D'acord amb l'art. 37 de la Llei de ports, el sistema general portuari s'ha de desenvolupar mitjançant un Pla especial urbanístic que es tramitarà i aprovarà d'acord amb la legislació urbanística.

5. Les edificacions, instal·lacions i activitats ubicades dintre del sistema general portuari estan sotmeses a llicència urbanística, a excepció d'aquelles exemptes expressament per la Llei de Ports de Catalunya.

6. El desenvolupament del port esportiu de Llafranc es regeix per les determinacions del projecte aprovat que disposa de concessió administrativa. En el supòsit de voler modificar dites determinacions, o que sigui necessari arran de l'aprovació del Pla de ports de Catalunya, caldrà realitzar el Pla especial urbanístic del port esportiu, tal com preveu l'art. 37 de la Llei de ports de Catalunya.

7. En caràcter general, en els espais on no es permet la construcció d'edificis, s'admeten els usos propis del sistema de comunicacions i els vinculats amb l'activitat del port esportiu que no requereixin la construcció d'edificis, inclòs la marina seca, estacions de servei, grues torre, etc. També s'admetran les activitats tipus esportives, recreatives o vinculades amb el lleure, amb les construccions i instal·lacions mínimes necessàries per la desenvolupament de l'activitat, que hauran de desenvolupar-se en una única planta i no podran ocupar més d'un 2% de l'àmbit del Port esportiu.

8. En cas de que es redacti el Pla especial urbanístic previst a l'apartat anterior, aquest podrà incrementar els usos admesos en el sòl, i si s'escau, en el subsòl.



### CAPÍTOL III SISTEMA D'ESP AIS LLIURES

#### article 82. Definició i tipus.

En consideració a la funció que realitzen en el conjunt del sistema urbà i a la seva implantació sobre el territori el pla distingeix els següents tipus o categories d'espais lliures:

Sistemes d'espais verds	SV
Sistema Hidrogràfic	SH
Sistema Costaner	SC

El present Pla estableix les determinacions generals del sistema d'espais lliures, sens perjudici del que estableixi de manera més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a aquest sistema.

#### SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA D'ESP AIS VERDS. CLAU V

#### article 83. Definició i tipus.

1. El sistema d'espais verds de Palafrugell inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa d'espais forestals, agrícoles i zones verdes urbanes, interrelacionada a través de l'ordenació d'eixos cívics i carrers de vianants, itineraris paisatgístics i recorreguts de vianants.

2. El sistema d'espais verds ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat i del seu entorn no urbanitzat.

3. Els sòls que aquest Pla destina a sistemes d'espais verds, s'inclouen en una de les categories següents:

- Sistema de parcs territorials	Clau V1
- Sistema de parcs urbans	Clau V2
- Sistema de places i jardins	Clau V3

4. Els espais verds públics s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements vegetals adients al destí de l'espai i seguint criteris de sostenibilitat del medi natural. Per això s'haurà d'estudiar el disseny més adient que permeti reduir el consum de recursos naturals i afavoreixi la protecció de la biodiversitat.

5. Els sòls que en la tramitació d'algun planejament derivat es preveu que es qualifiquin com espais lliures als plànols d'ordenació tot i no ser vinculants, es grafia amb la clau SV4

#### article 84. Regulació.

1. Els espais verds que es deriven del desenvolupament del planejament derivat s'adscriuran a algun dels subsistemes assenyalats en aquest POUM i s'ajustaran a les condicions que es detallen a continuació.

Els espais definits com a places i jardins (V3) es podran situar en terrenys amb pendent superior al 20% però no computaran a l'efecte del compliment dels estàndards d'espais lliures.

Els espais lliures que se situen sota les línies d'alta tensió no computaran a l'efecte del compliment dels estàndards d'espais lliures. Sempre que en el sector a desenvolupar es trobin espais naturals, boscos o arbres catalogats, caldrà que els espais definits com a elements del sistema de parcs i jardins urbans s'adaptin a la seva delimitació física per tal que es pugui assolir l'objectiu de conservació, recuperació i millora d'aquests i les comunitats vegetals que en ells s'hi troben.



L'ordenació dels espais que resultin del cas d'aplicar el punt anterior haurà de vetllar per tot allò que reguli aquests elements catalogats, minimitzant els moviments de terres previstos i evitant intervencions agressives en el paisatge.

Els nous sòls del sistema definits com a places i jardins (V3) hauran de comptar amb tots els elements d'urbanització i equipament necessaris per garantir la seva funcionalitat: mobiliari, jocs infantils, enllumenat, sistemes de reg localitzat automatitzats.

L'ordenació dels nous sòls de sistemes d'espais verds també hauran de respectar i integrar adequadament la vegetació arbòria existent.

Tots els nous sòls del sistema de parcs urbans i places i jardins (V2 i V3) que es creïn comptaran amb abastament d'aigua, preferentment del freàtic, com a servei propi del sector, o bé fer les prolongacions de la xarxa existent necessàries.

2. Per tal d'ordenar els nous espais verds amb criteris de sostenibilitat eficients es procurarà que la concentració de la superfície d'elements del sistema de parcs i jardins urbans de cada sector sigui d'un 50% com a mínim en una sola peça. La resta no es podrà fraccionar en porcions sense sentit.
3. Els elements del sistema de parcs urbans i places i jardins que es generin de superfície total inferior a 500 m<sup>2</sup> no es consideraran, ni podran computar a efectes de compliment dels estàndards assenyalats en els diferents sectors de planejament. De la condició anterior se n'exceptuen els polígons i sectors de superfície inferior a 10.000 m<sup>2</sup> de sòl que desvirtuen la naturalesa de l'espai lliure.
4. Es podrà destinar un percentatge màxim d'un 20% d'aquests espais a l'ús d'aparcament sempre garantint el correcte tractament del mateix, i en conseqüència s'integrarà en zones arbrades i preferentment sense modificar la coberta del sòl.
5. En el seu disseny s'utilitzaran espècies pròpies de l'entorn i en tot cas es prohibeix utilitzar les espècies invasores indicades en l'Annex 2 de les presents normes.

## **SUBSECCIÓ PRIMERA. SISTEMA DE PARCS TERRITORIALS. CLAU V1**

### **article 85. Definició i identificació.**

1. El sistema de parcs territorials comprèn aquelles àrees de sòl no urbanitzable directament relacionades amb l'àrea urbana a través de la xarxa de camins rurals i del sistema de carrers preferentment peatonals, format pels vials verds que envolten els nuclis urbans que cal promocionar per les seves funcions mediambientals i d'especial interès paisatgístics per tal de potenciar-ne l'ús d'esbarjo i lleure, tot conservant i regenerant la poca massa arbòria existent.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau V1.
3. El parcs territorials que aquest Pla determina estan delimitats als plànols d'ordenació del sòl no urbanitzable, i són:
  - Parc Avinguda del Mar.
  - Parc del Coll de Morena
  - Cala Pedrosa
  - Cap Roig
  - El Cau
4. Tanmateix, podran formar part del sistema de Parc territorials aquells sòls que amb el desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal siguin de titularitat pública en virtut de les cessions derivades del planejament o per un altre sistema d'adquisició de sòls dels previstos en la legislació urbanística vigent.



#### **article 86. Titularitat.**

1. El sòl qualificat com a sistema de parcs territorials per aquest Pla no requereix, necessàriament, la seva titularitat pública.
2. La determinació de la titularitat pública d'aquests sòls vindrà fixada, si s'escau, mitjançant els planejaments especials que els desenvolupi, els quals actuaran com a títol legitimador de l'expropiació.
3. En aquells casos en que es mantingui la titularitat privada de la totalitat o de part d'aquests terrenys qualificats com a sistema de parcs territorials, els propietaris d'aquests sòls hauran de complir estrictament amb l'objecte, les funcions i la regulació urbanística establerta en aquestes Normes, en el planejament especial de desenvolupament i en la legislació sectorial vigent.

#### **article 87. Règim general. Condicions d'ús i d'ordenació.**

1. En l'obtenció, el projecte, el finançament, l'ús, l'explotació i la conservació dels diferents parcs territorials, s'observaran els preceptes establerts en aquestes Normes i els que es determinaran mitjançant els corresponents plans especials que s'hauran d'elaborar per a desenvolupar l'ordenació d'aquest sector.
2. En desenvolupament de les previsions contingudes en aquest POUM, s'elaborarà un pla especial corresponent al parc territorial identificat en aquestes Normes, amb la finalitat de preservar i conservar les seves característiques ecològiques, paisatgístiques i arqueològiques i ordenar adequadament el seu ús d'esbarjo i lliure.
3. Mentre no s'aprovin el pla especial seran aplicables els criteris definits per a la zona de sòl no urbanitzable fixada als plànols entre parèntesi, restringint els usos admesos al forestal i/o agrícola existent.
4. En qualsevol cas es garantirà la conservació dels sistemes naturals i seminaturals d'aquests espais, i es determinaran les condicions per a la seva regeneració i millora.
5. Ús dominant: lleure i ambiental, d'acord amb el que estableix l'article 312 d'aquestes Normes.
6. Usos compatibles: educatiu i cultural.
  - S'admeten aquests usos sempre i quan siguin activitats compatibles amb els objectius del sistema i complementàries de l'ús d'esbarjo i lleure, i de protecció i promoció de la natura i el medi ambient.
  - S'admeten usos esportius que es desenvolupin a l'aire lliure.
7. L'ampliació o la restricció dels usos compatibles i la determinació del règim de la titularitat es regularà mitjançant l'elaboració d'un pla especial.
8. Mentre no es redactin els corresponents plans especials, en els sòls qualificats de sistema d'espais de parcs territorials no s'admetrà cap tipus de construcció nova. El Pla Especial haurà de determinar si les edificacions existents residencials quedaran en règim de fora d'ordenació.
9. En els sòls qualificats de sistema de parcs territorials no s'admetrà l'obertura de nous camins ni accessos, i els existents hauran de ser urbanitzats conforme a la seva condició d'espais de protecció paisatgística.
10. Per a l'ordenació detallada de l'espai de parc territorial que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita, es redactarà un pla especial d'acord amb el que s'estableix a l'article 31 d'aquestes Normes
11. El Pla especial establirà les determinacions d'acord amb els objectius establerts.





## SUBSECCIÓ SEGONA. SISTEMA DE PARCS URBANS. CLAU V2

### article 88. Definició i identificació.

1. Formen el sistema de parcs urbans tots els parcs situats en sòl urbà o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau V2.
3. S'han grafiat, en els plànols d'ordenació del Pla, els elements i àrees incloses en el Catàleg de béns del PEPIPH mitjançant els codis i símbols corresponents a l'element i al seu nivell de protecció, de manera que quedi identificat que la seva regulació normativa és la que s'estableix en la fitxa del Catàleg corresponent, independentment de la qualificació urbanística on estigui localitzat.
4. Aquest POUM identifica els parcs urbans, clau V2. Inclou espais oberts urbans de grans dimensions (generalment majors a 5.000 m<sup>2</sup>), destinats a l'esbarjo de la població, amb components de vegetació més o menys complexos: a part de l'arbrat hi podem trobar entapissants, arbustos, gespes, etc. Normalment compten amb graus d'utilització per part de la població d'intensitat mitja.

### article 89. Titularitat.

El sòl qualificat com a parc urbà serà de titularitat pública.

### article 90. Règim general. Condicions d'ús i d'ordenació.

1. En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels parcs i jardins urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si escau, els fixats mitjançant el corresponent pla parcial o pla especial.
2. Ús dominant: lleure i ambiental, d'acord amb el que estableix l'article 312 d'aquestes Normes.
3. Usos compatibles:
  - Aquells usos i activitats de caràcter públic que no interfereixin amb les funcions de descans i esbarjo de la població, tals com educatiu, sociocultural o esportiu. S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirectament en règim de concessió administrativa.
  - Aparcament en subsòl. Els aparcaments situats en el subsòl podran ser de titularitat pública o privada d'acord amb el que s'estableix a l'article 34.2 del RLU. L'explotació dels aparcaments de titularitat pública podrà ser pública o privada, mitjançant concessió administrativa. Els aparcaments en subsòl hauran de tenir una superfície mínima, de manera que garanteixi la seva viabilitat tècnica i funcional i minimitzi la seva afectació en superfície.
4. Usos condicionats:
  - Comerç petit: Es permet provisionalment sempre i quan estigui vinculat a la celebració d'esdeveniments esportius, culturals o socials, i estigui localitzat en el seu àmbit funcional.
5. Els parcs urbans en general s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús al qual es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.
6. Aquells elements del sistema de parcs que mantinguin una coberta de vegetació autòctona s'ordenaran de manera que es preservi aquesta coberta, sempre que la funcionalitat de l'espai ho permeti. L'ordenació procurarà també la conservació, quan existeixi, de l'estructura tradicional de paisatge rural en aquests espais.





7. Les edificacions o instal·lacions al servei dels usos admesos dins dels parcs urbans hauran d'acomplir les determinacions següents:

a. No s'admeten, amb l'excepció en el cas que es justifiqui, les edificacions i les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva o jocs infantils que ocupin més del 5% de la superfície total de la zona verda i amb una alçada màxima de 4,00 metres. Les edificacions admeses només podran ser destinades a l'ús dominant de l'espai lliure.

b. Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs.

8. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes a través d'aquests sòls qualificats de parcs urbans sempre que es defineixin les zones de pas i accés a les edificacions al corresponent projecte d'urbanització ordenant-les convenientment per a aquesta utilització, i sempre que no s'alteri la funcionalitat ni la capacitat de la destinació pròpia de l'espai lliure públic.

9. De forma particular, el tractament i ordenació en el sistema de parcs urbans s'ajustaran al següent:

a. Permetre la conservació, recuperació i millora d'espais naturals i del paisatge urbà.

b. Satisfer les necessitats de lleure, descans i gaudi dels ciutadans.

c. Adaptació a les condicions concretes del lloc: orientació, exposició al sol, dimensió, etc.

El potencial accés a les parcel·les i edificacions privades, en cap cas, no comportarà una pèrdua de la qualitat i quantitat de sòl qualificat dins d'aquest subsistema. L'Ajuntament podrà establir en quins casos concrets no s'admetrà l'accés als habitatges i propietats a través d'aquests sòls.

Aquests espais, s'ordenaran, en la major part de la seva extensió, amb superfícies toves de paviments naturals i amb plantacions d'espècies arbustives, entapissants i arbres.

L'ús de paviments durs no permeables en aquests espais verds serà limitat, i no podrà ser superior al 5% de la superfície total de cada espai.

Només s'admetran les construccions complementàries de servei de l'espai: fonts, pèrgoles, casetes d'eines, quadres de comandament, etc. En tot cas, no superaran el 5% d'ocupació i s'hauran d'integrar estètica i paisatgísticament en l'entorn. L'alçada màxima d'aquestes edificacions serà de 4 metres i amb una sola planta útil. La instal·lació d'elements construïts corresponents a altres sistemes s'ubicaran en els espais qualificats com a sistemes de serveis tècnics o sistema d'equipaments comunitaris.

Sempre que sigui possible s'ordenarà l'estacionament vinculat, en superfície qualificada com a sistema viari.

Tots els elements d'aquest subsistema de parcs urbans, així com els serveis i/o equipaments que en ells s'hi trobin seran adaptats, segons les determinacions d'accessibilitat de la normativa vigent.

La tria d'espècies vegetals per a l'ordenació d'aquests espais, que seran les relacionades a l'annex 2 haurà de respectar els següents criteris:

a) Estar ben adaptades a les condicions climàtiques del medi. No necessàriament seran espècies autòctones, però no s'utilitzaran espècies amb demostrat comportament invasor.

b) Estar ben adaptades a les condicions particulars del medi físic: orientació, pendent, il·luminació, vent, cobertura del sòl, tipus de sòl, etc.

c) Estar ben adaptades a l'espai disponible, tant en el moment de la seva implantació com tenint en compte el seu desenvolupament futur.

d) Afavorir l'augment de la biodiversitat de l'espai urbà.



e) Tenir requeriments de manteniment mínims.

En el cas específic, dels sòls corresponents al futur parc Nord del municipi, vinculats al desenvolupament de diversos sectors, en la seva ordenació caldrà incorporar en la mesura del possible els següents objectius ambientals: restauració de la vegetació natural de la zona i ampliació de les àrees forestals existents, protecció i potenciació de la fauna i creació de nous hàbitats naturals.

### **SUBSECCIÓ TERCERA. SISTEMA DE PLACES I JARDINS URBANS. CLAU V3**

#### **article 91. Definició i identificació.**

1. Formen el sistema de places i jardins urbans tots els situats en sòl urbà o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població.
2. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau V3.
3. S'han grafiat, en els plànols d'ordenació del Pla, els elements i àrees incloses en el Catàleg de béns del PEPIPH mitjançant els codis i símbols corresponents a l'element i al seu nivell de protecció, de manera que quedi identificat que la seva regulació normativa és la que s'estableix en la fitxa del Catàleg corresponent, independentment de la qualificació urbanística on estigui localitzat.
4. Aquest POUM identifica les places i jardins urbans, clau V3. Corresponen a espais verds urbans de dimensions petites o mitjanes o (generalment inferiors a 5.000 m<sup>2</sup>) destinats a l'esbarjo de la població. Aquests espais poden presentar components de vegetació complexos (entapissants, arbusts, gespes, arbres, etc) i elements de mobiliari i enllumenat. En general estan vinculats a la trama de vials urbans i en són complementaris. Espais pensats per acollir graus d'utilització per part de la població d'intensitat mitjana o alta i que requereixen actuacions de manteniment i neteja constants.

#### **article 92. Titularitat.**

El sòl qualificat com a places i jardins urbans serà de titularitat pública.

#### **article 93. Règim general. Condicions d'ús i d'ordenació.**

1. En l'obtenció, finançament, ús i conservació de les places i jardins urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si escau, els fixats mitjançant el corresponent pla parcial o pla especial.
2. Ús dominant: lleure i ambiental, d'acord amb el que estableix l'article 312 d'aquestes Normes.
3. Usos compatibles:
  - Aquells usos i activitats de caràcter públic que no interfereixin amb les funcions de descans i esbarjo de la població, tals com educatiu, sociocultural o esportiu. S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirectament en règim de concessió administrativa.
  - Aparcament en subsòl. Els aparcaments situats en el subsòl podran ser de titularitat pública o privada d'acord amb el que s'estableix a l'article 68. L'explotació dels aparcaments de titularitat pública podrà ser pública o privada, mitjançant concessió administrativa. Els aparcaments en subsòl hauran de tenir una superfície mínima, de manera que garanteixi la seva viabilitat tècnica i funcional i minimitzi la seva afectació en superfície.
  - Aparcament en superfície. Només serà admès quan sigui necessari per l'accés i gaudi de l'espai públic, i en una proporció màxima del 10% de la superfície. S'exceptuen d'aquesta limitació els espais lliures públics situats en àrees comercials de grans dimensions que requereixen pel seu funcionament la utilització d'aquest espai per a aparcament complementari a



l'ordinari. Aquesta utilització no podrà comportar la transformació de les característiques inicials de l'espai lliure públic.

#### 4. Usos condicionats:

- Comerç petit: es permet provisionalment sempre i quan estigui vinculat a la celebració d'esdeveniments esportius, culturals o socials, i estigui localitzat en el seu àmbit funcional.

5. Les places i jardins urbans en general s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús al qual es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.

6. Aquells elements del sistema de places i jardins urbans que mantinguin una coberta de vegetació autòctona s'ordenaran de manera que es preservi aquesta coberta, sempre que la funcionalitat de l'espai ho permeti. L'ordenació procurarà també la conservació, quan existeixi, de l'estructura tradicional de paisatge rural en aquests espais.

7. Les edificacions o instal·lacions al servei dels usos admesos dins de les places i jardins urbans hauran d'acomplir les determinacions següents:

- a. No s'admeten, amb l'excepció en el cas que es justifiqui, les edificacions i les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva o jocs infantils que ocupin més del 5% de la superfície total de la zona verda i amb una alçada màxima de 4,00 metres. Les edificacions admeses només podran ser destinades a l'ús dominant de l'espai lliure.

- b. Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs.

8. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes a través d'aquests sòls qualificats de places i jardins urbans sempre que es defineixin les zones de pas i accés a les edificacions al corresponent projecte d'urbanització ordenant-les convenientment per a aquesta utilització, i sempre que no s'alteri la funcionalitat ni la capacitat de la destinació pròpia de l'espai lliure públic.

9. De forma particular, el tractament i ordenació en el sistema de places i jardins urbans s'ajustaran al següent:

- a. Satisfer les necessitats de lleure, descans i gaudi dels ciutadans.
- b. Permetre la conservació, recuperació i millora del paisatge urbà.
- c. Adaptació a les condicions concretes del lloc: orientació, exposició al sol, dimensionament, etc.

El potencial accés a les parcel·les i edificacions privades, en cap cas comportarà una pèrdua de la qualitat i quantitat de sòl qualificat dins d'aquest subsistema. L'Ajuntament podrà establir en quins casos concrets no s'admetrà l'accés als habitatges i propietats a través d'aquests sòls.

Aquests espais, s'ordenaran preferentment amb superfícies toves de paviments naturals i amb plantacions d'espècies arbustives, entapissants i arbres.

L'ús de paviments durs no permeables en aquests espais verds serà limitat a les necessitats socials concretes de cada espai i no podrà ser superior al 30% de la superfície total de cada espai, sent recomanable que no superi el 20%.

Només s'admetran les construccions complementàries de servei de l'espai: fonts, pèrgoles, casetes d'eines, quadres de comandament, etc. En tot cas, no superaran el 5% d'ocupació i s'hauran d'integrar estèticament i paisatgísticament en l'entorn. L'alçada màxima d'aquestes edificacions serà de 4 metres i amb una sola planta útil. La instal·lació d'elements construïts corresponents a altres sistemes s'ubicaran en els espais qualificats com a sistemes de serveis tècnics o sistema d'equipaments comunitaris.



Sempre que sigui possible s'ordenarà l'estacionament vinculat als espais verds en superfície qualificada com a sistema viari.

La tria d'espècies vegetals per a l'ordenació d'aquests espais, que seran les relacionades a l'annex 2 haurà de respectar els criteris següents:

- a) Estar ben adaptades a les condicions climàtiques del medi. No necessàriament seran espècies autòctones, però no s'utilitzaran espècies amb demostrat comportament invasor.
- b) Estar ben adaptades a les condicions particulars del medi físic: orientació, pendent, il·luminació, vent, cobertura del sòl, tipus de sòl, etc.
- c) Estar ben adaptades a l'espai disponible, tant en el moment de la seva implantació com tenint en compte el seu desenvolupament futur.
- d) Afavorir l'augment de la biodiversitat de l'espai urbà.
- e) Tenir requeriments de manteniment mínims.

Comptaran amb sistemes automatitzats de reg localitzat. Sempre que sigui possible es regaran amb aigua de captacions existents provinents del freàtic.

## SECCIÓ SEGONA. SISTEMA HIDROGRÀFIC. CLAU SH

### article 94. Definició i identificació.

1. La delimitació del sistema hidrogràfic s'ha fet coincidir amb la de la zona fluvial, que correspon a les zones inundables amb període de retorn de 10 anys. A part de la seva funció pròpiament hidràulica presenta interès en relació al paisatge del municipi, el potencial com a connectors biològics, i en el manteniment de la biodiversitat. Cal contemplar la xarxa hidràulica des del punt de vista sistèmic a nivell de conca i en relació amb els recursos hídrics i l'aquífer

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau SH.

### article 95. Titularitat.

El sòl qualificat de sistema hidrogràfic serà preferentment de titularitat pública. Són de domini públic els elements i espais qualificats així per la legislació d'aigües vigent.

### article 96. Règim general. Condicions d'ús i d'ordenació.

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació dels rius, canals i barrancs, s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial, sens perjudici del que determinin aquelles altres administracions amb competències sobre aquesta matèria.

2. No s'admet cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

3. Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables, a excepció de les instal·lacions al servei del sistema corresponent.

4. D'acord amb l'article 6 del Reial decret 849/1986 (RDPH), els marges de les lleres públiques estan subjectes, en tota la seva extensió longitudinal:

- a) A una zona de servitud de 5 metres d'amplada per a ús públic. Aquesta zona té les finalitats establertes a l'article 7.1 del RDPH. Qualsevol actuació en ella estarà sotmesa a l'especificat a



l'article 7.2. del RDPH. Les autoritzacions per a les plantacions d'espècies arbòries en aquesta zona, requeriran autorització administrativa prèvia.

b) A una zona de policia de 100 metres d'amplada a la qual es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que es desenvolupin, segons allò establert en l'article 9 del RDPH. Per poder realitzar obres en zona de policia de lleres, caldrà disposar de la corresponent autorització prèvia (instruint-se l'expedient davant l'Agència Catalana de l'Aigua, obtenint la autorització corresponent per part de l'organisme hidràulic competent), a menys que el POUM o altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'administració, haguessin estat informats per l'organisme hidràulic competent i hagueren recollit les oportunes previsions formulades a l'efecte. En tot cas, s'estarà al previst als articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH.

Les actuacions sobre les lleres públiques hauran de tenir en compte l'establert pel document "Guia tècnica, recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial", redactats per l'Agència Catalana de l'Aigua, el març de 2002 o altres documents posteriors d'aplicació.

5. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres i les desforestacions de marges. Amb caràcter general, es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera, així com les seves condicions per a la seva regeneració i millora.

6. L'abocament o conduccions de residus domèstics, industrials o ramaders es realitzarà de manera controlada amb la corresponent depuradora i conduccions subterrànies assegurant la netedat i continuïtat de les condicions naturals i assegurant la no contaminació de les capes freàtiques. Requerirà llicència municipal i autorització d'abocament de l'Agència Catalana de l'Aigua. Es consideraran infraccions d'especial gravetat els abocaments que puguin contribuir a la contaminació de les aigües subàlvies.

7. Les administracions públiques competents per raó de la matèria establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització dels rius i torrents, seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals tot permetent el pas de vianants i el pas restringit de vehicles en aquells casos que aquest Pla preveu expressament o s'estimi pertinent.

8. Les rases que es realitzin per a la conducció de l'aigua, vinculades a l'activitat agrícola o forestal, no formaran part del sistema hidràulic. No obstant això, en la seva execució es garantirà el sistema natural del recorregut de les escorrenties d'aigua, de manera que les actuals conques dels rius i els torrents, no es vegin afectades significativament pels possibles canvis de superfície de recepció.

#### **article 97. Condicions de protecció i millora del sistema hidrogràfic.**

1. El tractament del sistema hidrogràfic es farà d'acord amb els objectius de conservació i restauració dels hàbitats aquàtics i de ribera, incloent cabals, paisatge, vegetació i fauna.

Dins d'aquesta clau, a més del que ja es troba condicionat per la legislació sectorial urbanística i ambiental, es defineixen les limitacions als usos i activitats següents:

- Les actuacions sobre les lleres públiques hauran de tenir en compte l'establert als "Criteris d'intervenció en Espais Fluvials" redactades per l'Agència Catalana de l'Aigua, el març de 2002 o altres documents posteriors d'aplicació. En referència a les obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals, i les seves modificacions, guals, etc.) i encreuaments de conduccions o serveis sota les lleres, cal aplicar el document tècnic redactat per l'Agència Catalana de l'Aigua "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial", o altres documents posteriors d'aplicació.

- L'abocament o conduccions de residus domèstics, industrials o ramaders es realitzarà de manera controlada amb la corresponent depuradora i conduccions subterrànies assegurant la netedat i continuïtat de les condicions naturals i assegurant la no contaminació de les capes freàtiques. Requerirà llicència municipal i autorització d'abocament de l'Agència Catalana de l'Aigua.

- Les administracions públiques competents per raó de la matèria establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització dels



rius i torrents, seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals tot permetent el pas de vianants i el pas restringit de vehicles en aquells casos en què aquest Pla ho preveu expressament o s'estimi pertinent.

2. Durant la fase d'instal·lació de les infraestructures soterrades de conducció d'aigües es tindrà cura de preservar al màxim l'estructura i funcionalitat del bosc de ribera i si fos indispensable la seva afecció. Caldrà posteriorment dur a terme una recuperació i restauració ambiental que garanteixi el bon estat del sistema un cop finalitzades les actuacions.

3. Les línies aèries elèctriques, de telefonia i similars s'hauran de disposar de manera que els seus suports no ocupin zones inundables amb flux i velocitat apreciable. Així mateix, els seus traçats longitudinals en l'espai fluvial s'hauran de situar fora de la zona ocupada pel bosc de ribera.

Les infraestructures soterrades de conducció d'aigües, matèries primeres o similars se situaran, sempre que sigui possible, fora de les terrasses baixes de les zones morfodinàmicament actives i de risc d'erosió.

4. Es prohibeixen totes aquelles actuacions que puguin comportar alteracions o deterioraments substancials dels ecosistemes i de les característiques paisatgístiques, geològiques i hídriques d'aquests elements, excepte en trams urbans i on calgui intervenir per motius de risc hidrològic.

5. S'evitarà sempre que sigui possible el traçat d'infraestructures canalitzades, i si per raons degudes a condicionats justificables, no es pogués respectar l'anterior criteri, es construiran adequadament les defenses necessàries de l'obra tenint en compte el règim d'avingudes, l'erosió potencial total, la naturalesa del fons de la llera i la seva capacitat de desguàs, així mateix es regenerarà tota la flora i fauna afectada.

### SECCIÓ TERCERA. SISTEMA COSTANER. CLAU SC

#### **article 98. Definició i identificació.**

1. Són béns de domini públic marítim terrestre estatals (DPMT) aquells terrenys que es defineixen als articles 3, 4 i 5 de la Llei 22/88, de 28 de juliol, de costes, amb les modificacions introduïdes a la Llei 2/2013, de 29 de maig, de protecció i ús sostenible del litoral, i als articles del títol primer del Real Decreto 876/2014, de 10 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament General de Costes. En aquests terrenys només s'admeten els usos relacionats amb la utilització del mar o de les platges.

2. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau SC.

#### **article 99. Titularitat.**

El sòl qualificat de sistema costaner ocupat pel domini públic marítim terrestre serà de titularitat pública, amb independència de la possibilitat de l'atorgament de concessions administratives.

#### **article 100. Règim general. Condició d'ús i d'ordenació aplicables a qualsevol tipus de qualificació i classificació del sòl.**

1. El domini públic marítim terrestre situat en el terme municipal de Palafrugell ha estat delimitat per diferents Ordres ministerials que es recullen en els plànols del POUM, corresponents a ordenació detallada del sòl urbà i del sòl no urbanitzable. El DPMT estarà subjecte a les disposicions establertes en la legislació sectorial vigent en cada moment, actualment al títol III de la Llei de Costes i el seu Reglament.

2. La zona de servitud de protecció (ZSP) recau sobre una franja de 20 o 100 metres d'amplada, segons la classificació del sòl a l'entrada en vigor de la Llei de Costes fos com a sòl urbà o no, mesurada terra endins des del límit interior de la ribera del mar. S'identifica en els plànols corresponents a qualificació del sòl i ordenació detallada del sòl urbà i en els plànols de sòl no urbanitzable. Els usos de la zona de servitud de protecció s'ajustaran a allò disposat als art. 24 i 25 de la Llei de Costes, i la seva modificació, havent de comptar amb l'autorització de l'òrgan competent de la Generalitat de Catalunya, de conformitat



amb els articles 48 i 49 del RD 1112/92, pel qual es modifica parcialment el Reglament de la Llei de Costes.

3. La zona de servitud de trànsit (ZST) es defineix a l'article 27 de la Llei de Costes i s'identifica en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable.

4. S'haurà de garantir el respecte a les servituds de trànsit i accés al mar establerts en els articles 27 i 28 de la Llei de Costes, i l'article 52 del Reglament, respectivament, i el compliment de les condicions assenyalades a l'article 30 per la zona d'influència, en qualsevol classificació i qualificació de sòl.

5. Les obres i instal·lacions existents a l'entrada en vigor de la Llei de Costes, situades en la zona de DPMT, es regularan per allò establert a la Disposició Transitòria Quarta de la Llei de Costes 22/1988, amb les modificacions introduïdes a la Llei 2/2013, de 29 de maig.

6. Les instal·lacions de la xarxa de sanejament hauran d'acomplir les condicions establertes a l'article 44.6 de la Llei de Costes, i a la seva modificació, i concordants del seu Reglament.

7. D'acord amb l'apartat segon de la disposició addicional cinquena de la Llei de Costes, l'eficàcia de les llicències urbanístiques municipals d'obres que incideixen en les determinacions de la Llei de Costes quedarà supeditada a l'obtenció de l'autorització o concessió corresponent.

8. Els elements inclosos en el Catàleg de béns protegits del PEPIPH i que se situen en terrenys de domini públic marítim terrestre, hauran d'acomplir les determinacions establertes en la Llei de Costes pel que fa a les concessions administratives. En qualsevol cas, s'haurà de tenir en compte que les edificacions i instal·lacions incloses al Catàleg, que es localitzin tant en terrenys de domini públic marítim-terrestre, com en servitud de protecció, estaran subjectes al que s'estableix a la Disposició Transitòria Quarta de la Llei de Costes, i les modificacions introduïdes a la Llei 2/2013, de 29 de maig.

9. Aquestes limitacions que estableix la Llei de Costes per al sistema costaner SC s'hauran de tenir en compte per a qualsevol tipus de sòl, independentment de la seva classificació i qualificació urbanística.

## **CAPÍTOL IV SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS**

### **article 101. Definició i tipus. Identificació.**

1. Comprèn aquest capítol la regulació dels sistemes d'equipaments comunitaris i de serveis tècnics, en tant que es tracta de sòls destinats a instal·lar dotacions d'interès públic i social necessaris en funció de les característiques demogràfiques i socioeconòmiques de la població.

2. Els sòls que aquest Pla destina a sistema d'equipaments comunitaris i de serveis tècnics, s'inclouen en una de les categories següents:

- Sistema d'equipaments comunitaris Clau SE
- Sistema de serveis tècnics Clau ST

### **SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA D'EQUIPAMENT COMUNITARI. CLAU SE**

#### **article 102. Definició i identificació.**

1. El sistema d'equipaments comunitaris inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques socioeconòmiques de la població.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau E.

3. S'han grafiat, en els plànols d'ordenació del Pla, els elements i àrees incloses en el PEPIPH mitjançant els codis i símbols corresponents a l'element i al seu nivell de protecció, de manera que quedi identificat





que la seva regulació normativa és la que s'estableix en la fitxa del Catàleg corresponent, independentment de la qualificació urbanística on estigui localitzat.

#### **article 103. Titularitat.**

1. Els sòls que el present POUM o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant generals com locals, seran en general de titularitat pública. S'exceptuen d'aquest caràcter general de titularitat pública i, per tant, podran tenir la titularitat privada aquells sòls que qualifiqui un planejament derivat per a equipament comunitari, sempre que la seva superfície no es comptabilitzi dins de l'estàndard d'equipament previst a l'article 65 del TRLU, així com els usos socioculturals destinats a les dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars. Aquests equipaments que puguin mantenir la titularitat privada o bé tenen l'epígraf "b" en el present Pla, o bé els hi aplicarà el planejament derivat que els qualifiqui.

2. No obstant això, el que s'estableix al punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents abans de l'entrada en vigor d'aquest POUM, siguin generals o locals, conservaran la seva titularitat privada sempre que puguin acreditar que vénen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús dominant pel qual aquest POUM ha qualificat el sòl o l'edificació, abans de la data esmentada. En cas que es produïxi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'administració podrà adquirir el sòl o l'edificació. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipaments que siguin de titularitat privada requerirà la prèvia assignació d'un ús concret i la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant un pla especial.

3. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament, i dels objectius d'aquest Pla.

#### **article 104. Règim general. Condicions d'ús i d'ordenació.**

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial.

2. Usos dominants: equipaments i dotacions d'acord amb el que estableix l'article 309 d'aquestes Normes, que tinguin interès públic social o comunitari.

3. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament així com els serveis tècnics i ambientals. En aquest sentit, el POUM reconeix com a compatibles els usos existents en els equipaments en el moment de l'aprovació inicial i que estiguin d'acord amb la definició anterior d'aquest mateix apartat.

4. Pel que fa a l'ús de cementiri, s'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent i, en concret, el que s'assenyala en el Decret 297/1997, de 25 de novembre, pel que s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria.

5. En els sòls destinats a equipaments que ja tenen un ús assignat en l'actualitat, aquest POUM determina aquest ús com a dominant. No obstant l'anterior el Pla assigna usos concrets a diferents equipaments en funció de les claus que s'identifiquen a continuació:

- Equipament Docent	Clau SE1
- Equipament Sanitari - assistencial	Clau SE2
- Equipament Administratiu - proveïment	Clau SE3
- Equipament Cultural - social - religió	Clau SE4
- Equipament Esportiu	Clau SE5
- Equipament Reserva - sense ús assignat	Clau SE7

6. El canvi dels usos assignats per aquest POUM als diferents equipaments requerirà el corresponent pla especial de assignació d'usos i la justificació que queden cobertes les necessitats derivades de la modificació.





7. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà on se situen i a les condicions ambientals del lloc.

8. L'ordenació de les dotacions i equipaments s'estableix en la regulació dels sòls urbà i urbanitzable. Les determinacions previstes per aquest últim són aplicables per els equipaments i dotacions emplaçats en sòl no urbanitzable.

9. Per als equipaments existents en sòl urbà consolidat regirà el tipus d'ordenació que envolta l'emplaçament de l'equipament i s'aplicaran les mateixes intensitats i condicions d'edificació, tret que raonablement hagin de ser diferents, cas en el qual s'haurà d'efectuar un pla especial urbanístic. Es podrà mantenir la volumetria de l'equipament en cas de substitució per un altre ús d'equipament.

En sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable regirà el tipus d'ordenació que envolta l'emplaçament de l'equipament, i el sostre màxim serà el resultant d'aplicar una edificabilitat d' $1 \text{ m}^2\text{sostre/m}^2\text{sòl}$  i, si de manera justificada cal ampliar-lo, caldrà la tramitació d'un pla especial urbanístic.

10. Els possibles equipaments privats que s'autoritzin precisaran de la tramitació del corresponent pla especial per a la seva assignació d'usos i per a la justificació de la seva integració en el conjunt consolidat.

11. En els sistemes d'equipament funerari es mantindrà una franja lliure d'edificació de 25 metres lliures d'edificació que no estiguin vinculades al mateix equipament funerari. Les edificacions existents que no compleixin amb aquestes distàncies quedaran en situació de volum i ús disconforme, i podran mantenir l'activitat actual sense que siguin admissibles millores amb ampliacions en aquesta franja, i en el moment que es tramiti un planejament derivat que afecti als terrenys ocupats per aquesta franja, s'haurà de garantir que la mateixa quedi lliure d'edificacions.

A partir de la franja lliure d'edificació de 25 metres s'hi podran autoritzar instal·lacions de caràcter industrial, serveis tècnics, equipaments comunitaris, habitatges unifamiliars i explotacions agropecuàries. Les edificacions plurifamiliars s'admetran a partir de 50 metres..

En qualsevol cas, caldrà sol·licitar informe sanitari vinculant al Departament de Sanitat per garantir el compliment del Decret 297/1977, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de Policia Sanitària Mortuòria.

## **SECCIÓ SEGONA. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS. CLAU ST**

### **article 105. Definició i identificació.**

1. El sistema de serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o de tractament de residus sòlids, deixalleria i altres possibles serveis de caràcter afí. Inclou també els serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat com són les estacions de servei, les benzineres, els serveis ITV, les bàscules, etc.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau ST.

### **article 106. Titularitat.**

El sòl destinat a sistema d'infraestructures podrà ser de titularitat pública o privada.

### **article 107. Règim general. Condicions d'ús i d'ordenació.**

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes, en els plans especials que es desenvolupin i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.



2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, així com també per les corresponents disposicions urbanístiques i especials dels plans que desenvolupin algun dels sectors on s'ubiquen.

3. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis definits abans, es podrà qualificar de sistema de serveis tècnics el sòl necessari seguint el que es disposa la legislació urbanística vigent. El pla especial que caldrà redactar vetllarà pel manteniment de les condicions ambientals i d'impacte paisatgístic del sector afectat.

4. Quan la implantació i desenvolupament d'algun dels serveis tècnics referenciats abans, s'hagi de situar en sòl classificat com a no urbanitzable caldrà respectar, a més del que s'estableix als apartats anteriors, tot allò previst al títol VII d'aquestes Normes.

5. Ús dominant: serveis tècnics o infraestructures.

6. Usos compatibles: aquells estrictament vinculats amb les instal·lacions de cadascun dels serveis que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica corresponent.

7. Amb caràcter vinculant a les condicions d'ús i funcional que es defineixen en aquest capítol, els serveis tècnics que ocupen reserves de sòl precises consten grafiades als plànols d'ordenació de la sèrie o.2.1 i o.2.2–Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable, d'aquest POUM.

8. Les condicions d'ordenació i edificació s'ajustaran a les definides pel sistema d'equipaments.

9. Tanmateix es respectaran les condicions següents:

a. L'índex d'edificabilitat net serà de 0,80 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl en general.

b. L'alçada màxima reguladora serà la que funcionalment exigeixi la instal·lació.

c. Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.

d. Aquelles instal·lacions en sòl no urbanitzable reconegudes com a sistemes de serveis tècnics per aquest POUM, podran reordenar o ampliar les instal·lacions fins un 20% acumulable. Si les necessitats són majors, caldrà tramitar un pla especial que ho justifiqui.

e. L'espai de protecció dels serveis tècnics i en particular de les línies aèries i subterrànies compliran la legislació sobre la matèria i la normativa particular.

## **CAPÍTOL V      SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL. CLAU SD**

### **article 108.      Definició i identificació.**

1. El sistema d'habitatge dotacional comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau SD.

### **article 109.      Titularitat.**

1. Els sòls que el present POUM o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'habitatge dotacional, seran de titularitat pública.



2. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa i finalitat d'aquest sistema, i dels objectius d'aquest Pla.

**article 110. Règim general. Condicions d'ús i d'ordenació.**

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial.

2. D'acord amb el s'estableix en el TRLU, tan sols es podrà definir el sistema d'habitatges dotacionals públics que estableix l'article 34.3 del TRLU, quan les reserves d'aquest sistema s'emplacin en sectors de planejament urbanístic derivat en substitució totalment o parcial de la reserva d'equipaments, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a equipaments públics. Aquestes reserves incloses en sectors no poden ésser superiors al 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals.

3. D'acord amb el que s'estableix en el TRLU, aquest planejament general o les seves modificacions posteriors podran determinar que la reserva de 20 m<sup>2</sup> per a cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificable per a equipaments de titularitat pública es destini, en determinats sectors, totalment o parcialment al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb el que estableix l'article 58.1.g del TRLU i amb les limitacions detallades en l'apartat anterior.

4. L'habitatge dotacional, segons estableix el TRLU, estarà exempt del pagament de les despeses d'urbanització derivades del desenvolupament i execució dels sectors o polígons d'actuació als quals s'assigni aquest sistema.

5. Els usufructuaris i les condicions de gaudi del sistema d'habitatge dotacional s'ajustaran al que s'estableixi en la legislació sectorial vigent en matèria d'habitatge.

6. Usos dominants: habitatge plurifamiliar d'acord amb el que estableix l'article 305 d'aquestes Normes, que tinguin interès públic social o comunitari.

7. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'habitatge.

8. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'habitatge dotacional s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents hàbitats, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà on se situen i a les condicions ambientals del lloc.

9. L'ordenació del sistema d'habitatge dotacional s'estableix en la regulació dels sòls urbà i urbanitzable.

10. Els habitatges dotacionals localitzats en sòl urbà s'hauran d'ajustar a les condicions d'edificació del seu entorn.





## TÍTOL V. SÒL URBÀ

### CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

#### article 111. Estructura de la ordenació i regulació del sòl urbà.

El sòl urbà d'aquest POUM es regula bàsicament pels instruments següents:

a) La qualificació urbanística de sòl urbà, amb sistemes i zones bàsiques de sòl urbà, establint, si s'escau subzones, i regulant en cada qualificació l'ordenació volumètrica de detall o mitjançant els paràmetres propis de cada zona i subzona, d'acord amb la regulació del capítol II següent.

b) Els polígons d'actuació urbanística, que són els àmbits de remodelació o millora urbana, amb qualificació i ordenació urbanística de detall, i que s'executen mitjançant el sistema d'actuació urbanística corresponent.

Els polígons d'actuació urbanística es regulen en el capítol III d'aquest títol V, i els paràmetres i condicions de més detall per a cada un d'ells, en les fitxes corresponents de l'annex normatiu 1.A.

c) Els sectors de plans de millora urbana, que són àmbits de transformació d'ús, de remodelació urbana, o de compleció del teixit urbà, estan pendents d'aquest planejament derivat que determinarà l'ordenació urbanística detallada mitjançant la qualificació urbanística i l'ordenació volumètrica precisa.

Els plans de millora urbana es regulen en el capítol IV d'aquest títol V, i els paràmetres i condicions de més detall en les fitxes corresponents de l'annex normatiu 1.B.

#### article 112. Desenvolupament i execució del sòl urbà.

1. En sòl urbà consolidat aquest POUM es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:

a) Les llicències urbanístiques en les parcel·les sobre sòl amb ordenació i qualificació urbanística detallada, que no estiguin pendents de cap cessió de sòl públic. Si les parcel·les encara no tenen la condició de solar, es tramitarà conjuntament l'obra d'urbanització necessària amb el dipòsit de la fiança prèvia, per a fer efectius els drets i deures dels propietaris del sòl urbà consolidat, que s'estableixen en els articles 37 i 38 del RLU.

b) La gestió urbanística aïllada mitjançant l'expropiació de sòl qualificat de sistemes públics no inclosos en polígons d'actuació urbanística, per part de l'Administració pública competent i, si escau el corresponent projecte d'urbanització o obra pública.

c) Els polígons d'actuació urbanística per a millores d'urbanització d'un àmbit sense sistemes públics pendents de cessió, mitjançant la reparcel·lació econòmica per a sufragar les despeses d'urbanització d'acord amb el projecte d'urbanització corresponent.

d) Els polígons d'actuació urbanística corresponents a actuacions de dotació, quan estigui aprovat i sigui executiu el projecte de reparcel·lació econòmica corresponent. En aquest cas, es podran concedir llicències, prèviament al pagament de la càrrega urbanística econòmica que es determini en el projecte de reparcel·lació.

e) Plans de millora urbana, no delimitats prèviament en el POUM, que sorgeixen del propi desenvolupament, per reordenacions volumètriques en una zona o parcel·la.



També es pot donar el cas de plans de millora urbana, no delimitats prèviament en el POUM, que proposin reordenacions urbanes en un àmbit inicial de sòl urbà consolidat, sense modificar aprofitaments i càrregues, ni l'estructura general dels sistemes urbanístics, ni les zones bàsiques de sòl urbà, i que esdevé no consolidat en el moment en que s'acorda un primer tràmit. Aquest tipus de PMU, d'acord amb l'article 70.4 del TRLU, no requereix modificació puntual del POUM.

f) Plans especials urbanístics puntuals, no delimitats prèviament en el POUM, per a l'ordenació detallada de diferents sistemes urbanístics (equipaments i serveis tècnics, habitatges dotacionals, ajustos en el sistema viari, etc.), o altres objectius i finalitats com regular usos urbanístics, subsòl, paisatge urbà, àmbits protegits etc., segons regula l'article 67.1 del TRLU, sense necessitat de modificació puntual del POUM, d'acord amb l'article 68.4 del TRLU.

2. En sòl urbà no consolidat aquest POUM es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:

a) Les llicències urbanístiques directes segons l'ordenació detallada de sòl urbà, en el cas que una parcel·la estigui afectada per un sistema viari, tramitant prèviament la cessió corresponent i, en el seu cas, fent efectiu el cost i l'execució de la urbanització, d'acord amb l'art. 40.3 del RLU.

b) Els polígons d'actuació urbanística corresponents a actuacions de dotació, que s'han d'executar mitjançant la tramitació del projecte de reparcel·lació econòmica corresponent.

c) Els polígons d'actuació urbanística, amb ordenació detallada delimitats en el POUM, a executar mitjançant el sistema d'actuació urbanística definit pel POUM, fent efectius els drets i deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat, regulats en els articles 39, 40.1 i 40.2 del RLU. Amb aquesta finalitat, caldrà elaborar i tramitar els projectes de reparcel·lació o d'expropiació segons es determini, i els d'urbanització corresponents.

d) Els sectors de plans de millora urbana, que es desenvolupen amb l'elaboració i la tramitació d'aquest planejament derivat, que defineix l'ordenació detallada de la qualificació urbanística, i si s'escau, amb ordenacions volumètriques precises, concretant els drets i deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat, regulats en els articles 39, 40.1 i 40.2 del RLU, els quals s'executen mitjançant els projectes de reparcel·lació o d'expropiació segons es determini, i els d'urbanització corresponents.

3. En el marc de la vigència del POUM, es consideren instruments de desenvolupament del sòl urbà del POUM, les diferents modificacions puntuals que sorgeixen per motius diversos basats en l'interès públic d'una nova actuació, d'acord amb el que regula l'article 97 del TRLU.

## CAPÍTOL II REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ

### article 113. Les zones i subzones en sòl urbà.

1. Les zones bàsiques i subzones del sòl urbà que es regulen en cada una de les seccions següents són:

#### R. RESIDENCIAL

##### R1 NUCLI ANTIC

Regulació edificació existent	R10
Illa compacta	R11

##### R2 URBÀ TRADICIONAL

Regulació edificació existent	R20
Illa compacta	R21
Illa tancada	R22



Nucli rural	R23
<b>R3 ORDENACIÓ TANCADA</b>	
Regulació edificació existent	R30
Illa compacta	R31
Illa tancada	R32
<b>R4 ORDENACIÓ OBERTA</b>	
Regulació edificació existent	R40
Parcel·la mínima 800 m2	R41
Parcel·la mínima 2.000 m2	R42
Configuració unívoca	R43
<b>R5 CASES AGRUPADES</b>	
Regulació edificació existent	R50
Parcel·la mínima 800 m2	R51
Parcel·la mínima 2.000 m2	R52
Configuració unívoca	R53
<b>R6 CASES AÏL·LADES</b>	
Regulació edificació existent	R60
Parcel·la mínima 250 m2	R61
Parcel·la mínima 400 m2	R62
Parcel·la mínima 800 m2	R63
Parcel·la mínima 1.500 m2	R64
Parcel·la mínima 3.000 m2	R65
<b>A. ACTIVITAT ECONÒMICA</b>	
<b>A1 INDUSTRIAL</b>	
Regulació edificació existent	A10
Edificació aïllada parcel·la mitjana	A11
Edificació aïllada parcel·la gran	A12
Edificació entre mitgeres	A13
<b>A2 SERVEIS</b>	
Regulació edificació existent	A20
Residencial temporal	A21
Terciari / Comercial	A22
Dotacions socioculturals	A23
Lúdic / Recreatiu	A24

2. En el desenvolupament del planejament derivat l'ordenació urbanística detallada es regularà mitjançant les mateixes zones bàsiques del sòl urbà i es poden establir noves subzones i especificitats.

3. En el cas que en una modificació puntual d'aquest POUM s'introdueixi una nova zona bàsica, la codificació corresponent haurà de ser coherent amb l'ordre i sistema de codificació establert en aquest POUM.

4. Els sòls qualificats d'habitatge protegit en aquest POUM incorporen clau alfabètica hp a la clau numèrica que la identifica. Altrament el símbol \* , afegit a la clau numèrica de zona, identifica aquells sòls inclosos en polígons d'actuació en els quals el projecte de gestió corresponent haurà de localitzar el percentatge de sostre destinat a habitatge protegit que estableixi la fitxa normativa del sector.



5. La identificació dels sòls qualificats d'habitatge protegit en desenvolupament dels sectors delimitats en aquest POUM incorporaran la clau alfabètica hp a la clau numèrica que la identifica.

6. Pel que fa a la definició de les subzones aquest POUM incorpora, dins de la matriu general de la qualificació del sòl, aquells sòls que han estat ordenats de manera detallada per algun planejament derivat aprovat en desenvolupament dels anteriors planejaments generals, identificant-les amb un epígraf específic que les permet identificar en els plànols d'ordenació. Als efectes d'una millor comprensió i amb la voluntat que la relació actual sigui adaptable a futures incorporacions objecte de planejaments derivats, la identificació d'epígrafs de les especificitats de cada subzona es compon d'una lletra d'ubicació territorial ("p" Palafrugell, "c" Calella, "l" Llafranc, "t" Tamariu i "r" de nuclis rurals), i d'un subíndex numèric. La seva adscripció a una definició general respon a la voluntat de sistematitzar i sintetitzar el conjunt de zones actualment existents.

a. No obstant l'anterior, i en cas de contradicció entre la regulació general o particular establerta en aquest POUM i la regulació establerta en el planejament derivat aprovat, prevaldrà aquella normativa que garanteixi una millor integració arquitectònica i una construcció del paisatge més d'acord amb el conjunt de municipi de Palafrugell i de l'entorn en el qual s'hauran d'edificar les noves construccions.

b. La interpretació establerta en l'apartat anterior no suposarà pèrdua de l'aprofitament urbanístic atorgat en el planejament aprovat i el seu corresponent projecte de reparcel·lació que s'hagi tramitat.

7. S'han grafiat, en els plànols d'ordenació del Pla, els elements i àrees incloses en el Pla Especial de Protecció i Intervenció en el Patrimoni Històric de Palafrugell (PEPIHP), mitjançant una trama i els codis i símbols corresponent a l'element i al seu nivell de protecció, de manera que queda identificat que el seu règim urbanístic és el que resulta de l'aplicació dels paràmetres normatius que es determinen en la fitxa del Catàleg corresponent, independentment de la zona on estigui localitzat.

8. La regulació definida per una clau genèrica corresponent a una zona (p.ex. R4) és d'aplicació a totes les subzones adscrites (p.ex. R41, R42, o R41p1, R41c1). La regulació definida per una subclau corresponent a una subzona es considera complementària a la regulació genèrica de la zona. En cas de contradicció prevaldrà la regulació recollida en la subclau.

9. Als plànols d'ordenació apareixen unes àrees que es qualifiquen com Vp, d'espai lliure d'edificació privat. Aquesta clau no constitueix plenament una zonificació autònoma atès que s'integra a la zonificació de la parcel·la i té la voluntat d'impedir la implantació de construccions en aquests espais per motivacions topogràfiques, ambientals i/o de controls visuals. En aquests terrenys només seran admeses les construccions definides a l'article 284.3 d'aquesta normativa.

## SECCIÓ PRIMERA. ZONA RESIDENCIAL NUCLI ANTIC. CLAU R1

### article 114. Definició i subzones.

1. Definició. Comprèn el sòl on s'edificaren les primeres construccions del nucli històric de Palafrugell. Es caracteritzen per una estructura parcel·laria formada originàriament per parcel·les estretes, allargades i amb front a dos vials. L'objectiu d'aquest POUM és el manteniment de les condicions paisatgístiques i ambientals de l'àmbit definit i, alhora, millorar les condicions d'habitabilitat, protegir els elements d'interès arquitectònic i regular els usos i compatibilitats. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau R1.

2. S'estableixen les subzones següents:

Regulació edificació existent	R10
Illa compacta	R11

### article 115. Tipus de regulació volumètrica.





A la zona residencial nucli antic, clau R1, s'estableix una regulació volumètrica definida, on els paràmetres bàsics d'ordenació volumètrica referents a l'alineació de l'edificació, la fondària edificable i el nombre de plantes, vénen definits en els plànols de la sèrie o.2.2-Ordenació detallada del sòl urbà, per a cada àmbit de zona delimitat.

**article 116. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona residencial nucli antic. Clau R1.**

Aquesta zona, a part dels paràmetres específics de la zona regulats en l'article següent, es regula segons els paràmetres comuns i els referents a l'edificació situada en relació al vial, definits i regulats tots amb caràcter genèric en el capítol II Paràmetres d'ordenació, del Títol IX d'aquestes NU en les seccions i subseccions següents:

- En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (articles del 261 al 269), en relació als paràmetres comuns a parcel·les amb tot tipus d'edificació.
- La secció tercera, subsecció primera i segona (articles del 274 al 283) en relació als paràmetres referits al carrer.
- La secció quarta (articles del 284 al 301) en relació als paràmetres referits a l'edificació.

**article 117. Paràmetres específics de la subzona R10, residencial nucli antic, de regulació de l'edificació existent.**

1. Definició

En aquesta subzona el Pla recull, de manera singular, les edificacions que superen la volumetria normalment admesa, descrivint la seva situació actual per evitar que siguin incloses en el règim de volum disconforme. La majoria de les finques d'aquesta subzona que es troben en aquest supòsit, es reconeixen per portar l'epígraf "b".

2. Paràmetres específics

L'edificabilitat d'aquesta zona, que en cada cas reconeix el Pla General, deriva de la consideració i l'acceptació del sostre edificat en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest document.

En cas de demolició dels edificis actuals, i quan calgui segons el criteri de l'Ajuntament, abans de reedificar el solar caldrà formular un Pla de millora urbana que defineixi l'edificabilitat resultant de manera que no es reproduïxin les alçàries actuals si són superiors a les establertes pel Pla General per a l'entorn, procurant aconseguir una més gran integració d'aquests edificis en l'estructura urbana circumdant.

Aquest Pla de millora urbana podrà augmentar l'edificabilitat actual quan la volumetria existent sigui inferior a la normalment admesa, sempre que aquest augment estigui justificat en funció d'una més gran homogeneïtat amb les condicions d'edificabilitat existents en el seu entorn, pel que el Pla haurà de tenir un àmbit mínim d'una illa. La nova volumetria i les condicions de l'ordenació s'hauran d'ajustar a les Normes que estableix aquest POUM d'acord amb els paràmetres de regulació general establerts a l'article anterior.

No caldrà la tramitació d'un Pla de millora urbana per a aquelles intervencions que comportin una remodelació i/o ampliació inferior a 20 m<sup>2</sup> sempre que, prèviament, es garanteixi que aquesta edificabilitat és inferior a la normalment admesa i no representi repercussions amb els llindars.

A les subzones qualificades amb aquesta zonificació que disposin d'un nivell de protecció específica, disposaran de l'epígraf "a" i prevaldran les regulacions contemplades en els plans de protecció del patrimoni i, en conseqüència, es seguiran els criteris compositius de les normes del Pla Especial de Protecció i Intervenció en el Patrimoni Històric de Palafrugell.



### 3. Usos de l'edificació

L'ús de l'edificació en aquesta subzona és l'existent.

En les edificacions sotmeses a règim de protecció específic s'admetran, en el moment que s'adapti la edificació al nivell de protecció determinat, que es redistribueixin els usos de la manera que millor s'integrin amb l'edificació i l'entorn.

En cas de reedificació o de gran rehabilitació aquests usos podran ser modificats en funció del que contempli el Pla de millora urbana. La modificació de l'ús dominant només es podrà admetre si comporta la disminució dels usos residencials a favor dels usos terciaris, col·lectius o públics, però en els casos que disposin de l'epígraf "c", l'ús dominant s'haurà de mantenir.

#### **article 118. Paràmetres específics de la subzona R11, residencial nucli antic, illa compacta.**

A part dels paràmetres d'aplicació regulats en els articles anteriors, la subzona R11, residencial nucli antic, illa compacta, té els paràmetres específics següents:

##### 1. Definició

Són illes compactes, les illes el perímetre de les quals és totalment edificable, amb les limitacions que amb caràcter general estableixen aquestes normes pel que fa a il·luminació i ventilació

##### 2. Paràmetres en relació a la parcel·lació

Només s'admetran segregacions si les parcel·les resultants donen façana a 2 vials oposats, tenen una superfície mínima de 200 m<sup>2</sup> i una façana mínima de 4,50 m.

Es mantindrà la parcel·lació existent i només seran admeses agregacions per a millorar les condicions d'habitabilitat o d'accessibilitat dels habitatges, i sempre que no s'afecti edificacions amb nivell de protecció 1 o 2.

##### 3. Paràmetres en relació a la parcel·la

Les parcel·les que només donin front a un vial hauran de deixar lliure d'edificació un pati que abasti tota la amplària de la façana amb un fons mínim de 4 m. Si la planta baixa té un ús diferent del d'habitatge, el pati s'haurà de deixar a partir de la primera planta.

##### 4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

Alineació de l'edificació respecte del carrer: l'edificació se situarà ocupant el 100% de l'alineació de vial assenyalat en els plànols d'ordenació, no permetent-se reculades o enretirades del pla de façana. Aquesta obligatorietat s'estén a tot el pla de façana de manera que no apareguin mitgeres de les construccions veïnes.

##### 5. Paràmetres referits a l'edifici

Si l'edificació es troba entre dues edificacions consolidades amb la mateixa qualificació R11, l'alçada reguladora i el número de plantes serà el resultat del promig de les dues colindants. Si es troba colindant amb alguna edificació qualificada de R10a, tindrà la mateixa solució que l'anterior supòsit. Si es troba colindant amb alguna edificació qualificada de R10b, aquesta no es tindrà en compte per determinar l'alçada i s'utilitzarà la següent fins que ens trobem amb algun dels supòsits esmentats.

Coberta: Les cobertes es construïran preferentment en la modalitat de coberta inclinada acabada amb teula àrab. S'admetrà la coberta plana, acabada en aquest cas en forma de terrat sempre que aquesta solució no comporti distorsions amb les edificacions veïnes.

Els materials d'acabament de la coberta seran, en els dos casos, amb material ceràmic.



En els acabaments de la coberta tan sols s'admeten les solucions tradicionals, sense admetre les llacunes.

#### 6. Condicions d'ús

Als edificis de nivell de protecció 1, 2 i 3, serà admès un habitatge per planta, sempre que la superfície destinada a ús residencial de cada planta superi els 100 m<sup>2</sup>.

Als edificis de nivell de protecció 4, tant si són existents com producte de substitució dels mateixos, s'admetrà un habitatge per cada 120 m<sup>2</sup> de superfície destinada a ús residencial.

A les parts de les plantes baixes que estan afectades per la franja de potenciació comercial, únicament s'admet l'ús comercial o aquells usos que siguin de caràcter comunitari o col·lectiu, en els primers vuit metres de fondària, essent admès l'accés als usos de les plantes superiors.

Tenen la consideració d'usos compatibles, el de residència col·lectiva, el d'establiment hotel·ler, habitatge d'ús turístic, apartament turístic, oficines i serveis, els equipaments i dotacions públiques a excepció del religiós. El comercial, el de restauració, i recreatiu i espectacles tipus I, condicionats a la situació 2<sup>a</sup>, en locals de menys de 400 m<sup>2</sup> i els industrials de 1<sup>a</sup> categoria.

## SECCIÓ SEGONA. ZONA RESIDENCIAL URBÀ TRADICIONAL. CLAU R2

### article 119. Definició i subzones.

Es correspon als teixits antics a l'entorn dels nuclis fundacionals resoltos, bàsicament, pels creixements seguint els ravals entre nuclis urbans i els seus eixamples de compleció.

Es divideixen en les següents subzones:

Regulació edificació existent	R20
Illa compacta	R21
Illa tancada	R22
Nucli rural	R23

### article 120. Tipus de regulació volumètrica.

A la zona residencial urbà tradicional, clau R2, s'estableix una regulació volumètrica definida, on els paràmetres bàsics d'ordenació volumètrica referents a l'alineació de l'edificació, la fondària edificable i el nombre de plantes, vénen definits en els plànols o.2.2-Ordenació detallada del sòl urbà, per cada àmbit de zona delimitat.

### article 121. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona residencial urbà tradicional. Clau R2.

Aquesta zona, a part dels paràmetres específics de la zona regulats en l'article següent, es regula segons els paràmetres comuns i els referents a l'edificació situada en relació al vial, definits i regulats tots amb caràcter genèric en el capítol II Paràmetres d'ordenació, del títol IX d'aquestes NU en les seccions i subseccions següents:

- En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (articles del 261 al 269), en relació als paràmetres comuns a parcel·les amb tot tipus d'edificació.
- La secció tercera, subsecció primera i segona (articles del 274 al 283) en relació als paràmetres referits al carrer.
- La secció quarta (articles del 284 al 301) en relació als paràmetres referits a l'edificació.



**article 122. Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, subzona de regulació de l'edificació existent. Clau R20.**

1. Definició

En aquesta subzona el Pla recull, de manera singular, les edificacions que superen la volumetria normalment admesa, descrivint la seva situació actual per evitar que siguin incloses en el règim de volum disconforme. La majoria de les finques d'aquesta subzona que es troben en aquest supòsit, es reconeixen per portar l'epígraf "b".

2. Paràmetres específics

L'edificabilitat d'aquesta zona, que en cada cas reconeix el Pla, deriva de la consideració i l'acceptació del sostre edificat en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest document.

En cas de demolició dels edificis actuals, i quan calgui segons el criteri de l'Ajuntament, abans de reedificar el solar caldrà formular un Pla de millora urbana que defineixi l'edificabilitat resultant de manera que no es reproduïxin les alçàries actuals si són superiors a les establertes pel Pla per a l'entorn, procurant aconseguir una més gran integració d'aquests edificis en l'estructura urbana circumdant.

Aquest Pla de millora urbana podrà augmentar l'edificabilitat actual quan la volumetria existent sigui inferior a la normalment admesa, sempre que aquest augment estigui justificat en funció d'una més gran homogeneïtat amb les condicions d'edificabilitat existents en el seu entorn, pel que el Pla haurà de tenir un àmbit mínim d'una illa. La nova volumetria i les condicions de l'ordenació s'hauran d'ajustar a les Normes que estableix aquest POUM d'acord amb els paràmetres de regulació general establerts a l'article anterior.

No caldrà la tramitació d'un Pla de millora urbana per a aquelles intervencions que comportin una remodelació i/o ampliació inferior a 20 m2 sempre que, prèviament, es garanteixi que aquesta edificabilitat és inferior a la normalment admesa i no representi repercussions amb els llindars.

A les subzones qualificades amb aquesta zonificació que disposin d'un nivell de protecció específica, disposaran de l'epígraf "a" i prevaldran les regulacions contemplades en els plans de protecció del patrimoni i, en conseqüència, es seguiran els criteris compositius de les normes del Pla Especial de Protecció i Intervenció en el Patrimoni Històric de Palafrugell.

En aquests casos quan la volumetria existent sigui inferior a la que li correspondria de l'aplicació de les determinacions de la resta d'illa, aquest sostre es podrà recuperar si es garanteix el manteniment dels valors que han comportat la seva protecció específica pel PEPIPH.

3. Usos de l'edificació

L'ús de l'edificació en aquesta subzona és l'existent.

En les edificacions sotmeses a règim de protecció específics i, per tant, qualificades amb l'epígraf "a" s'admetran, en el moment que s'adapti l'edificació al nivell de protecció determinat, que es redistribueixin els usos de la manera que millor s'integrin amb l'edificació i l'entorn. S'admetrà que les finques es distribueixin amb divisions de propietat horitzontal si es garanteix la correcta i immediata intervenció sobre l'edificació, sempre que el conjunt de la intervenció inclogui, si cal, millores d'accessibilitat i no distorsioni la volumetria existent. En qualsevol cas, no s'admetran nous usos residencials a les plantes baixes a les zones de potenciació comercial i, a les plantes pis, es limitaran a un habitatge cada 120.- m2 de superfície destinada a ús residencial.

En cas de reedificació o de gran rehabilitació aquests usos podran ser modificats en funció del que contempli el Pla de millora urbana. La modificació de l'ús dominant només es podrà admetre si comporta la disminució dels usos residencials a favor dels usos terciaris, col·lectius o públics, però en els casos que disposin de l'epígraf "c", l'ús dominant s'haurà de mantenir.



**article 123. Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, subzona illa compacta. Clau R21.**

A part dels paràmetres d'aplicació regulats en els articles anteriors, la subzona R21, residencial nucli antic, illa compacta, té els paràmetres específics següents:

**1. Definició**

Són illes compactes, les illes el perímetre de les quals és totalment edificable, amb les limitacions que amb caràcter general estableixen aquestes normes pel que fa a il·luminació i ventilació

**2. Paràmetres en relació a la parcel·lació**

Només s'admetran segregacions si les parcel·les resultants donen façana a 2 vials oposats, tenen una superfície mínima de 200m<sup>2</sup> i una façana mínima de 4,50 m.

Es mantindrà la parcel·lació existent i només seran admeses agregacions per a millorar les condicions d'habitabilitat o d'accessibilitat dels habitatges, i sempre que no s'afecti edificacions amb nivell de protecció 1 o 2.

**3. Paràmetres en relació a la parcel·la**

Les parcel·les que només donin front a un vial hauran de deixar lliure d'edificació un pati que abasti tota la amplària de la façana amb un fons mínim de 4 m. Si la planta baixa té un ús diferent del d'habitatge, el pati s'haurà de deixar a partir de la primera planta.

**4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer**

Alineació de l'edificació respecte del carrer: l'edificació se situarà ocupant el 100% de l'alineació de vial assenyalat en els plànols d'ordenació, no permetent-se reculades o enretirades del pla de façana. Aquesta obligatorietat s'estén a tot el pla de façana de manera que no apareguin mitgeres de les construccions veïnes.

**5. Paràmetres referits a l'edifici**

En els fronts homogenis protegits pel PEPIPH, les alçàries d'edificació es conservaran, sempre que sigui possible, anàlogues a les de les edificacions existents. Amb aquesta finalitat, l'alçària reguladora màxima del tros de carrer situat entre dues cantonades o xamfrans amb carrers transversals serà la mitjana de les alçàries dels edificis existents en relació amb la longitud de les façanes. Per establir aquesta mitjana cal dividir la suma dels productes de cada longitud per la respectiva alçària, per la suma de les longituds de les façanes. En fer-ho no es tindran en compte els solars no edificats, ni aquelles edificacions amb un nombre de plantes inferior ni superior a les permeses.

El projecte d'edificació ajustarà l'alçària definitiva de l'edifici, així com l'alçària lliure entre plantes, de forma que es compleixi aquesta condició de la manera més harmònica possible dins el conjunt edificat.

Als fronts homogenis i a les zones costaneres, la coberta dels edificis serà preferentment inclinada a dues aigües, amb la directriu horitzontal de cara al carrer, amb un pendent màxim del 30%, i serà de teula àrab natural de color tradicional.

Coberta: Les cobertes es construiran preferentment en la modalitat de coberta inclinada acabada amb teula àrab. S'admetrà la coberta plana acabada, en aquest cas, en forma de terrat sempre que aquesta solució no comporti distorsions amb les edificacions veïnes.

Els materials d'acabament de la coberta seran, en els dos casos, amb material ceràmic.

En els acabaments de cobertes inclinades tan sols s'admeten interrupcions per la col·locació d'elements tècnics d'instal·lacions, sempre complint les determinacions de l'article 295.

**6. Condicions d'ús**



Als edificis de nivell de protecció 1, 2 i 3, serà admès un habitatge per planta, sempre que la superfície destinada a ús residencial de cada planta superi els 100 m<sup>2</sup>.

Als edificis de nivell de protecció 4, tant si són existents com producte de substitució dels mateixos, s'admetrà un habitatge per cada 120 m<sup>2</sup> de superfície destinada a ús residencial.

A les parts de les plantes baixes que estan afectades per la franja de potenciació comercial, únicament s'admet l'ús comercial o aquells usos que siguin de caràcter comunitari o col·lectiu, en els primers vuit metres de fondària, essent admès l'accés als usos de les plantes superiors.

Tenen la consideració d'usos compatibles, el de residència col·lectiva, el d'establiment hotel·ler, habitatge d'ús turístic, apartament turístic, oficines i serveis, els equipaments i dotacions públiques a excepció del religiós. El comercial, el de restauració, recreatiu i espectacles tipus I, condicionats a la situació 2<sup>a</sup>, en locals de menys de 400 m<sup>2</sup> i els industrials de 1<sup>a</sup> categoria.

## 7. Especificitats

- 7.1. A la subzona R21c0, que prové de l'afectació de la zona de servitud del Front Marítim de Calella, s'aplicaran els següents paràmetres:

En funció que estan afectats per la franja de servitud de protecció de la zona marítim terrestre, tant per les intervencions de reforma i rehabilitació, com de substitució de l'edificació existent, s'haurà de donar compliment a allò que estableixi la legislació vigent en matèria de Costes, concretament a les determinacions establertes a la Disposició Transitòria Tercera 3.2<sup>a</sup> de la Ley de Costas, en el sentit que quan es vulgui portar a terme qualsevol tipus d'actuació edificatòria en el front marítim de Calella, s'haurà de justificar la delimitació del tram de façana marítima, d'acord amb les seves característiques físiques, volumètriques, morfològiques i tipològiques, i es procedirà a la redacció d'un Pla Especial que contindrà la justificació expressa del compliment de tots i cadascun dels requisits establerts a la citada Disposició Transitòria Tercera 3.2<sup>a</sup> de la Ley de Costas.

Als efectes de mantenir la façana marítima històrica si tenen la consideració de front marítim homogeni, grafiat amb una F als plànols d'ordenació, s'acceptarà conservar i rehabilitar la volumetria existent.

- 7.2. A la subzona R21I0, que prové de l'afectació de la zona de servitud del Front Marítim de Llafranc, s'aplicaran els següents paràmetres:

En funció que estan afectats per la franja de servitud de protecció de la zona marítim terrestre, tant per les intervencions de reforma i rehabilitació, com de substitució de l'edificació existent, s'haurà de donar compliment a allò que estableixi la legislació vigent en matèria de Costes, concretament a les determinacions establertes a la Disposició Transitòria Tercera 3.2<sup>a</sup> de la Ley de Costas, en el sentit que quan es vulgui portar a terme qualsevol tipus d'actuació edificatòria en el front marítim de Llafranc, s'haurà de justificar la delimitació del tram de façana marítima, d'acord amb les seves característiques físiques, volumètriques, morfològiques i tipològiques, i es procedirà a la redacció d'un Pla Especial que contindrà la justificació expressa del compliment de tots i cadascun dels requisits establerts a la citada Disposició Transitòria Tercera 3.2<sup>a</sup> de la Ley de Costas.

Als efectes de mantenir la façana marítima històrica si tenen la consideració de front marítim homogeni, grafiat amb una F als plànols d'ordenació, s'acceptarà conservar i rehabilitar la volumetria existent.

- 7.3. A la subzona R21t0, que prové de l'afectació de la zona de servitud del Front Marítim de Tamariu, s'aplicaran els següents paràmetres:

En funció que estan afectats per la franja de servitud de protecció de la zona marítim terrestre, tant per les intervencions de reforma i rehabilitació, com de substitució de l'edificació existent, s'haurà de donar compliment a allò que estableixi la legislació vigent en matèria de Costes, i concretament a les determinacions establertes a la Disposició Transitòria Tercera 3.2<sup>a</sup> de la Ley



de Costas, en el sentit que quan es vulgui portar a terme qualsevol tipus d'actuació edificatòria en el front marítim de Tamariu, s'haurà de justificar la delimitació del tram de façana marítima, d'acord amb les seves característiques físiques, volumètriques, morfològiques i tipològiques, i es procedirà a la redacció d'un Pla Especial que contindrà la justificació expressa del compliment de tots i cadascun dels requisits establerts a la citada Disposició Transitòria Tercera 3.2ª de la Ley de Costas.

Als efectes de mantenir la façana marítima històrica si tenen la consideració de front marítim homogeni, grafiat amb una F als plànols d'ordenació, s'acceptarà conservar i rehabilitar la volumetria existent.

**article 124. Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, subzona illa tancada. Clau R22.**

**1. Definició**

La zona residencial urbà tradicional correspon al tipus edificatori residencial que va servir d'ordenació dels primers creixements en extensió del nucli antic de Palafrugell, en gran part recolzant-se sobre els ravals d'accés, i als nuclis costaners es concentra en les àrees més properes a la platja de referència.

Es caracteritza per edificacions entre mitgeres amb façanes alineades a vial, seguint els esquemes característics de casa de cos o casa de doble cos, conformant illes tancades.

**2. Paràmetres referits a la parcel·lació**

Per tenir la consideració de parcel·la mínima, les parcel·les hauran de tenir, com a mínim, 4,50 metres de front i una profunditat d'un metre superior a la fondària edificable.

Les parcel·les de cantonada hauran de tenir una dimensió mínima superior en un metre a la profunditat edificable. Quan hi hagi, en una illa, parcel·les sense edificar que no tinguin les dimensions mínimes per poder ser edificades, es definirà una àrea de normalització que inclogui les parcel·les necessàries per efectuar la regularització dels solars.

Es permetrà l'edificació de parcel·les de superfície i de façana inferior al mínim quan es trobin entre parcel·les ja edificades o entre una parcel·la edificada i un espai públic, sempre que provinquin de segregacions anteriors a l'aprovació inicial del Pla General de 1983.

Als fronts homogenis només es permetrà l'agrupació i/o la segregació de parcel·les en els casos que les parcel·les resultants tinguin una façana no inferior al mínim ni superior al doble del mínim.

A les zones qualificades amb aquesta zonificació que disposin d'un nivell de protecció específica, prevaldran les regulacions contemplades en els planejaments de protecció del patrimoni i, en conseqüència, quan es trobin dins de l'àmbit cautelar de protecció del patrimoni, es procurarà mantenir el parcel·lari existent i es seguiran els criteris compositius de les normes del Pla Especial de Protecció i Intervenció en el Patrimoni Històric de Palafrugell.

**3. Paràmetres en relació amb la parcel·la**

L'alineació de l'edificació al carrer queda definida de manera objectiva en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable, sèrie o.2.2.

El pati d'illa serà edificable en planta baixa, excepte en els casos en què s'hagi assenyalat l'interior de l'illa com a zona verda privada. L'edificació del pati d'illa no ultrapassarà la cota del sostre de la planta baixa, la seva alçària serà, com a màxim, de 4 metres en el punt més elevat de la coberta i no ocuparà més del 50% de l'espai interior d'illa que correspon a la parcel·la on es situï, i d'acord amb les regulacions contemplades a l'article 281.

**4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer**





La profunditat edificable que defineix l'alineació posterior de l'edificació, queda grafiada i anotada en els plànols d'ordenació.

Els edificis amb una única façana a carrer no participaran de la fondària edificable dels demés patis d'illa.

#### 5. Paràmetres en relació a l'edificació

Si no es fixa en els plànols d'ordenació, el nombre de plantes permeses són de PB+2, però s'estableix una alçada reguladora mínima de PB+1p aplicable, com a mínim, en una crugia alineada a carrer.

En els fronts homogenis protegits pel PEPIPH, les alçàries d'edificació es conservaran, sempre que sigui possible, anàlogues a les de les edificacions existents. Amb aquesta finalitat, l'alçària reguladora màxima del tros de carrer situat entre dues cantonades o xamfrans amb carrers transversals serà la mitjana de les alçàries dels edificis existents en relació amb la longitud de les façanes. Per establir aquesta mitjana cal dividir la suma dels productes de cada longitud per la respectiva alçària, per la suma de les longituds de les façanes. En fer-ho no es tindran en compte els solars no edificats, ni aquelles edificacions amb un nombre de plantes inferior ni superior a les permeses.

El projecte d'edificació ajustarà l'alçària definitiva de l'edifici, així com l'alçària lliure entre plantes, de forma que es compleixi aquesta condició de la manera més harmònica possible dins el conjunt edificat.

Als fronts homogenis i a les zones costaneres, la coberta dels edificis serà preferentment inclinada a dues aigües, amb la directriu horitzontal de cara al carrer, amb un pendent màxim del 30%, i serà de teula àrab natural de color tradicional.

En els acabaments de cobertes inclinades tan sols s'admeten interrupcions per a la col·locació d'elements tècnics d'instal·lacions, sempre complint les determinacions de l'article 295.

#### 6. Condicions d'ús

Es limita una densitat resultant en cada promoció, consistent en un habitatge per cada 90 m<sup>2</sup> edificables sobre rasant, sense comptabilitzar l'edificació auxiliar permesa al fons dels patis d'illa ni l'espai sota coberta.

A les parts de les plantes baixes que estan afectades per la franja de potenciació comercial, únicament s'admet l'ús comercial o aquells usos que siguin de caràcter comunitari o col·lectiu, en els primers vuit metres de fondària, essent admès l'accés als usos de les plantes superiors.

Tenen la consideració d'usos compatibles, el de residència col·lectiva, el d'establiment hotel·ler, habitatge d'ús turístic, apartament turístic, oficines i serveis, els equipaments i dotacions públiques a excepció del religiós. El comercial, el de restauració, recreatiu i espectacles tipus I, condicionats a la situació 2<sup>a</sup>, en locals de menys de 400 m<sup>2</sup> i els industrials de 1<sup>a</sup> categoria.

#### 7. Especificitats

7.1. A la subzona R22p1, que prové de l'àmbit cautelar del PEPIPH, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Es mantindrà el parcel·lari construït excepte en aquells casos on, o bé no hi hagin edificacions de nivells 1 i 2, o bé que requereixin intervencions integrals, en quin cas es podrà agrupar però, caldrà prèviament justificar la correcta integració al teixit urbà mitjançant un Pla de millora urbana.

- Quan es tramiti un Pla de millora urbana, les seves determinacions prevaldran sobre el conjunt de les normatives d'aquestes especificitats, però el seu contingut haurà de ser coherent amb aquesta especificitat, i no podrà comportar increment d'edificabilitat ni de densitat.

- Igualment, prevaldran les determinacions de la Comissió de Patrimoni de l'Ajuntament sobre les especificitats d'aquesta normativa en aspectes compositius i de materials, sense que puguin generar increments ni d'edificabilitat ni de densitat.





- Els criteris compositius i de materials regulats en els apartats següents, sempre que no siguin de nivell 1 i 2, no serà obligatori el seu compliment a les façanes interiors que donen als patis.

- Fondària edificable: La fondària edificable ve indicada en el plànol normatiu d'ordenació amb els ajustos i precisions que se'n deriven de l'aplicació del contingut d'aquest article o bé per adaptacions a preexistències absolutament consolidades.

Els edificis amb una única façana a carrer no participaran de la fondària edificable dels demés fronts de l'illa.

Les façanes interiors (al pati d'illa) dels Nivells de protecció 2 i en les del 3, excepte que la intervenció sigui una gran rehabilitació i no hi hagi cap element significatiu, s'han de mantenir i donar compliment a la normativa del PEIPH. En cas d'ampliació, el nou volum resultant d'aplicar la fondària edificable genèrica de l'illa contemplada als plànols d'ordenació, es concebrà com espai intermedi, tipus galeria, porxo o terrassa coberta. La nova façana serà paral·lela a la façana històrica i tindrà un domini del buit sobre el ple no inferior al 60%.

En els casos en que la fondària edificable inclou tota la parcel·la, per tal d'evitar l'aparició de parets mitgeres de grans dimensions dins el pati d'illa, es fa retrocedir l'edificació de les plantes pis en 1 metre.

- El tractament de l'espai interior d'illa: Aquest espai es considera d'un gran valor per tal de preservar la qualitat de vida del teixit històric. Caldrà mantenir-lo net i endreçat, en les adequades condicions d'enjardinament i arbrat, procurant pel manteniment i millora de la vegetació existent i la preservació, sense intervencions que en modifiquin l'aspecte original, de tots els elements d'interès: safareigs, pous, basses, paviments, tanques, arbres i jardins històrics, etc.

L'edificació auxiliar presentarà uns acabats de qualitat i en consonància amb l'edificació principal. En cap cas s'admetran les parets de totxana o gero sense revestir, ni els teulats d'uralita. En cas d'existir aquest tipus d'edificacions s'hauran d'adequar en el moment de sol·licitar qualsevol tipus de llicència d'obra.

Les tanques de separació entre veïns podran ser d'obra fins a una alçada d'1,80 metres i presentaran els mateixos acabats que si es tractés d'una façana.

En tots els casos, els patis de parcel·la es dotaran d'un arbre cada 30 m<sup>2</sup> de superfície en el moment de sol·licitud de nova edificació o de reforma o rehabilitació de l'existent, també quan el seu ús sigui el d'aparcament. Les espècies vegetals seran les que històricament s'han vingut plantant en aquest tipus d'espai. Caldrà fer l'adequat manteniment de l'arbrat i la vegetació, mantenint-los saludable i en bon estat. En cas contrari, caldrà reposar els exemplars malmesos.

- L'edificació auxiliar: L'edificació auxiliar es situarà adossada a l'alineació interior d'illa i/o al fons de parcel·la, d'acord amb el plànol d'ordenació.

En el primer cas tindrà una limitació d'ocupació d'una franja paral·lela a l'edificació principal, situada a una distància de 5 m de la delimitació de la fondària edificable del front d'illa corresponent. Podrà ser destinada a habitatge i la seva alçada s'ajustarà a la de la planta baixa, no podent superar els 3,50 metres d'alçada total. Serà de coberta plana.

El pati preexistent a carrer es mantindrà amb unes dimensions mínimes de 6x6 metres, quan aquestes dimensions es troben sense edificació, o 6 metres per la fondària de parcel·la, quan aquesta és inferior a 6. La resta de parcel·la, dins la profunditat edificable, es podrà edificar en planta baixa.

Als plànols d'ordenació es fixen els patis proposats en aquest article però es poden ajustar en funció d'adaptacions a preexistències i a parcel·lari, sempre que es garanteixi la superfície destinada a espai lliure d'edificació.



- Testeres: Les testeres dels Nivells 2 i en les del 3, excepte que la intervenció sigui una gran rehabilitació i no hi hagi cap element significatiu, mantindran la fondària preexistent, encara que sigui inferior o superior a l'admesa pel POUM. En cas de ser superior, les remunes s'ajustaran a la fondària regulada.

Les testeres de Nivell 4 podran edificar la fondària fixada pel POUM pel carrer principal. La resta de parcel·la es podrà edificar en planta baixa i amb coberta plana. El pati preexistent a carrer es mantindrà amb unes dimensions mínimes de 4x4 metres, allà on encara aquestes dimensions es troben sense edificació.

- Alçada reguladora:

a) L'alçada reguladora serà:

- Planta baixa i un pis (PB+1): 7 metres
- Planta baixa i dos pisos (PB+2): 10 metres

b) Les alçàries d'edificació es conservaran, sempre que sigui possible, anàlogues a les de les edificacions veïnes de nivell de protecció superior, d'acord amb les determinacions de l'apartat 5 d'aquest article.

c) En aquelles edificacions que als plànols d'ordenació es limiten a PB+1PP, s'admetrà que s'aprofiti l'espai sota coberta. Als efectes que aquest espai sota coberta assoleixi condicions d'habitabilitat, s'admet que la part superior del pla estructural de la coberta inclinada s'iniciï a 50 centímetres de la part superior del sostre de la planta pis, i que el carener de la coberta es situï desplaçat del centre de la fondària edificable fins a una distància de 4 metres respecte de l'alineació anterior.

- Cobertes i coronaments:

a) La coberta de l'edificació principal es construirà amb dos pendents únics de teula àrab del tipus, color i mides predominants en el front homogeni, amb un pendent comprès entre el 25 i el 30%, respectant l'estil de les cobertes històriques, i només s'admetran interrupcions per a la col·locació d'elements tècnics d'instal·lacions.

b) Només s'admet l'aprofitament sota coberta per a usos que no tinguin la consideració d'habitacionals i que no comptabilitzin en les superfícies de l'habitatge, com són trasters, safareigs, etc....

c) En aquells edificis que presentin una planta menys que l'alçada reguladora, s'admet la coberta plana en un 30% de la superfície de coberta, i situada a la façana interior d'illa.

d) Els coronaments formaran una cornisa igual a la de l'edifici original o, en el seu defecte, una cornisa similar a les originals dels edificis veïns. Serà de desenvolupament simple, amb un màxim de 14 cm de cantell i 40 cm de vol. En cas de tractar-se d'una cornisa de formigó no presentarà motlluracions i serà continua, sense esglaonaments ni canvis de material.

e) Les canaleres podran ser de tortugada ceràmica, sense esmaltar, de zinc o de coure. Els baixants seran de secció circular, de zinc, de coure o de fosa, i els 2 m inferiors seran de fosa.

- Composició de les façanes dels fronts homogenis:

a) És obligatori el manteniment del pla de façana generat per l'alineació. No s'admeten cossos avançats o plans enretirats, ni elements sortints del pla de façana, amb l'excepció de les canaleres, els baixants, les cornises i les lloses de balcons originals. En les parets de paredat els tancaments de les obertures hauran de situar-se entre 15 i 20 cm del pla de façana, coincidint amb el límit del muntant de pedra carejada en cas de que existeixi, i no es podran situar en la cara interior del mur.



b) Composició de les obertures: predomini de la dimensió vertical sobre la horitzontal; alineació pel punt mig segons eixos verticals de composició; domini del ple sobre el buit, aquest podrà ser del 40% de la superfície total pels edificis de nivell 4.

c) Les llindes de nova construcció seran de directriu recta.

d) A la planta de remat s'admeten obertures només en l'eix de les obertures inferiors, i de dimensió igual o menor. Per als edificis de PB+2 també s'admet ocupar tot l'amplada de façana i fins la cornisa, amb una única obertura correguda o amb un seguit de buits iguals entre ells.

- Composició de les façanes a la resta de l'àmbit cautelar:

a) És obligatori el manteniment del pla de façana generat per l'alineació. No s'admeten plans enretirats, ni elements sortints del pla de façana, amb l'excepció de les canaleres, els baixants, i les cornises.

El massís del pla de façana pot ésser substituït per superfícies opaques mates, com seria el cas de plafons fixes o de lames de llibret, del mateix color que el massís d'obra.

b) S'admeten balcons de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana amb un vol màxim de 50 cm per a la primera planta pis, i de 45 cm per a la segona planta pis, únicament pels carrers d'amplada superior a 8 m, mantenint una separació a veïns de 60 cm; a la segona planta pis seran exempts, amb una llargària màxima de 2,00 m i una separació mínima entre ells de 40 cm. Resten prohibits els cossos sortints tancats o semitancats. En carrers d'amplada inferior a 8 metres els vols màxims admesos seran de 40 cm a la primera planta i de 30 cm a la segona.

Les lloses dels balcons estaran centrades en l'eix de l'obertura i tindran un cantell màxim de 14 cm, seran de pedra o de formigó vist per les dues cares, la motllura del cantell serà de desenvolupament simple: línia vertical i corba incurvada o únicament línia vertical.

c) Composició de les obertures: predomini de la dimensió vertical sobre la horitzontal; alineació pel punt mig segons eixos verticals de composició; domini del ple sobre el buit, que podrà ser del 45% de la superfície total.

Únicament en les plantes de remat s'admeten un seguit de buits o una única obertura correguda de mitgera a mitgera i fins a la cornisa.

En el cas de PB+2 o superior s'admet també la composició de les obertures tot desplaçant-se simètricament respecte dels eixos de la planta superior o inferior.

d) Només els forats de la planta baixa dels edificis plurifamiliars, podran adoptar les llindes en forma d'arc rebaixat quan la proporció predominant sigui la vertical. Hauran de presentar tots ells les mateixes dimensions i acabats, en cas contrari seran de directriu recta. Per a les demés obertures les llindes seran sempre de directriu recta.

- Plantes baixes:

a) Les obertures de les plantes baixes també mantindran sempre el domini de la dimensió vertical, s'admet però una única obertura horitzontal correguda ocupant tot l'amplada de parcel·la, o al menys 3/4 parts, per donar cabuda a accessos, portals de garatges o a comerços. El pla i el material del tancament serà únic, podent ésser o de fusta, o d'acer, o alumini amb vidre; presentarà sempre el mateix color que les obertures superiors. En qualsevol cas les obertures no es podran enretirar més de 60 cm del pla de façana.

Les obertures de les plantes superiors no sobresortiran de l'alineació vertical del buit de PB.

b) Quan la separació entre mitgeres equival a dues parcel·les l'edifici original presenta dos portals en PB, en aquest cas caldrà preservar-los. Si només es manté un dels dos portals



també s'haurà de preservar. El segon, en la majoria dels casos, ja s'ha alterat. Si no és possible la seva restitució, per tractar-se d'un portal de garatge, es podrà mantenir però integrant-lo al màxim al conjunt de la façana, mitjançant el control de les proporcions, els materials i el color.

c) Tot i que és preferible la no existència de sòcols, s'admetran si coincideixen amb la línia de l'ampit de la finestra en PB, o, en el seu defecte, podran anar fins a una alçada màxima de 90 cm.

Fora dels fronts homogenis els sòcols podran coincidir amb la línia de la llinda de les portes o podran anar fins les lloses dels balcons del primer pis.

Hauran de ser de peces regulars de pedra calcària buixardades o tallades a dent de serra, no podent ésser polides. Tampoc s'admeten els aplacats de peces de formes irregulars. Per als edificis de nivells 1 i 2 únicament s'admet el sòcol original. En cas de no presentar-ne, no s'admet cap tipus de sòcol. Els sòcols existents que no s'ajustin a aquestes determinacions s'admetran, sempre que es pintin amb el mateix color que la resta de la façana.

- Materials i colors:

a) L'acabat de façana serà l'estuc clàssic a la calç o pintura al silicat damunt arrebossat amb acabat arremolinat llis, i no s'admet la pintura acrílica. El color serà únic per tota la façana, amb la possible excepció dels complements (cornises, motlures, emmarcaments, etc.) que seran d'un color més clar que el del parament, i dels emmarcaments de pedra carejada de les obertures, si existissin prèviament, que es netejaran i es deixarà la pedra vista.

Els colors seran segons la carta de colors adjunta. Els números 012, 018, 601, 602 i 615, i el blanc només s'admeten si l'acabat és de calç i no s'admeten si l'acabat és de pintura.

b) No s'admeten els repicats de les façanes ni totals ni parcials, ni a l'entorn de les obertures per deixar el paredat o els maons vistos. Tampoc s'admeten els falsos emmarcaments amb pedra aplacada o amb maó, ni aplacats de façana.

c) En el cas dels emmarcaments originals de carreus de pedra l'entrega d'aquests amb el revestiment de façana serà regular i de línies rectes. El revestiment sobresortirà 1 cm com a màxim per damunt els carreus de pedra.

d) Les fusteries dels edificis de Nivell 1 i 2 seran de fusta acabada amb un lasur o amb pintura a porus obert, amb un dels colors de la carta RAL següents: gris: 7021, 7032; blau: 5008, 5014; verd: 6006, 6013; marró: 8019. Pels Nivells 3 i 4 també podran ser de ferro o alumini, amb un dels colors anteriors. No podran ser d'alumini imitació fusta.

Les persianes, preferentment, seran de llibret o de corda. No s'admeten les persianes enrotllables de caixó superior que sigui vist des de l'exterior. Els vidres mantindran les proporcions tradicionals, o bé constaran d'un únic vidre per fulla. En qualsevol cas, no presentaran falses particions.

e) Les baranes seran d'acer massís, aniran enrasades al pla de façana o seguint el perímetre de les lloses dels balcons existents, estaran formades per barrots verticals de secció quadrada o circular, de diàmetre màxim 12 mm, separats un mínim de 8 cm i un màxim de 10 cm, en la seva totalitat; passamà superior i inferior pla, no presentaran ornamentacions de cap tipus, tampoc presentaran parts d'obra. Aniran pintades de color gris.

- Usos:

Pel que fa a l'ús d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar, s'estableixen les següents precisions i limitacions:



- a. L'ús dominant dins l'Àmbit cautelar és el d'habitatge unifamiliar i bifamiliar.
  - b. En les parcel·les amb front a dos carrers oposats s'admet l'habitatge unifamiliar o bifamiliar en ambdós fronts de carrer.
  - c. Els habitatges històrics diferenciats dins d'una mateixa parcel·la es podran mantenir. En cas de trobar-se en un front de PB+2 cadascun d'ells podrà ser unifamiliar o bifamiliar.
  - d. En els grans casals amb nivell 1, 2 i 3 de protecció, de planta baixa i dues plantes pis, s'admet un habitatge per planta. No es podran alterar les obertures originals, només per l'argument de la creació de nous habitatges.
  - e. S'admeten els edificis plurifamiliars existents.
  - f. Pels edificis nous, l'ús d'habitatge plurifamiliar juntament al soterrani per ús d'aparcament, s'admet únicament pel Nivell 4.
  - g. En les parcel·les de Nivell 4 de més de 400 m<sup>2</sup> amb façana a dos carrers o de més de 500 m<sup>2</sup> s'admet l'ús d'aparcament col·lectiu en la planta baixa de la parcel·la. Les condicions tècniques d'aquests aparcaments vindran regulades per l'ordenança municipal corresponent així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.
  - h. En les parcel·les de Nivell 4, quan la façana té una amplada igual o superior a 9 m s'admet la construcció d'habitatges en filera, unifamiliars o bifamiliars, cada 4,5 metres de façana, amb l'obligatorietat de reflectir la parcel·lació tradicional tant en el seu interior com en el seu exterior, també pel que fa als accessos.
2. Es respectaran les determinacions de l'article relatives a la promoció econòmica: a l'àrea de potenciació comercial és obligatori destinar una franja de 8 m paral·lela a la façana de les plantes baixes a aquest ús.
- 7.2. A la subzona R22p2, s'admet l'agrupació del parcel·lari existent dins la subzona, i l'ús plurifamiliar amb la ocupació absoluta del subsòl, però limitant la densitat a un habitatge cada 90.- m<sup>2</sup> de superfície construïda, tot i que s'admet l'aprofitament sota coberta, aquest sostre, ni el corresponent al pati, comptabilitza als efectes de determinar el número d'habitatges admissibles.

**article 125. Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, subzona nucli rural.**  
**Clau R23.**

1. Definició

Correspon als teixits urbans conformats per les primeres edificacions que generaren els nuclis rurals que tenen unes característiques concretes i particulars de cada nucli, pel que si bé a cada nucli se li assigna una especificitat concreta amb un epígraf, la regulació s'agrupa en aquells que són assimilables.

2. Tipus de regulació volumètrica.

A la zona d'edificació amb ordenació oberta, corresponent a les subzones R23r1 i R23r2, s'estableix una regulació "de volumetria flexible", i a la subzona R23r3, s'estableix una regulació "de volumetria definida". Aquestes subzones es regulen directament pels paràmetres concrets de cada subzona definits en aquestes normes.

3. Paràmetres de regulació general que s'aplica a la subzona R23.

Aquesta zona, a part dels paràmetres específics de la zona regulats en l'article següent, es regula segons els paràmetres comuns i els referents a l'edificació situada en relació al vial, definits i regulats tots amb caràcter genèric en el capítol II Paràmetres d'ordenació, del títol IX d'aquestes NU en les seccions i subseccions següents:



- Pel que fa a la volumetria definida:

- En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (articles del 261 al 269), en relació als paràmetres comuns a parcel·les amb tot tipus d'edificació.
- La secció tercera, subsecció primera i segona (articles del 274 al 283) en relació als paràmetres referits al carrer.
- La secció quarta (articles del 284 al 301) en relació als paràmetres referits a l'edificació.

- Pel que fa a la volumetria flexible:

- En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (articles del 261 al 273), amb tres subseccions, on la subsecció 3<sup>a</sup> inclou els paràmetres específics per edificacions situades a la parcel·la.
- La secció tercera, subsecció primera i segona (articles del 274 al 283) en relació als paràmetres referits al carrer, només els de la secció 1<sup>a</sup> que regula els paràmetres referits al carrer.
- La secció quarta (articles del 284 al 301) en relació als paràmetres referits a l'edificació.

#### 4. Regulacions específiques:

1.- Aquesta zona està constituïda per les estructures urbanes següents:

Barri de Vilaseca  
Barri del Ninot  
Barceloneta  
L'Estació  
Llofriu  
Santa Margarida  
Ermedàs

Es considerarà parcel·la edificable quan tingui una superfície superior a 150 m<sup>2</sup> i un front mínim de 6 metres a un vial existent o definit per un Pla especial de millora urbana del nucli rural concret. No s'admetrà parcel·lar ni segregar finques si no es regula específicament en un Pla especial de millora del nucli.

En els plànols d'ordenació es grafia l'alineació obligatòria a vial i la fondària edificable màxima, sinó està grafiada en els plànols, serà de 15 metres.

Si no hi ha un pla especial de nucli rural que defineixi una regulació concreta, només s'admetrà un habitatge per parcel·la amb un coeficient d'edificabilitat d'1 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de solar, amb un màxim de 400 m<sup>2</sup> de sostre i amb una alçada de 7 metres, corresponent a PB+1 planta pis.

Quan a les parcel·les contigües hi hagi edificacions amb mitgera a la parcel·la sense edificar, la nova edificació es disposarà adossada, cobrint la mitgera preexistent.

Si la parcel·la es troba entre dues mitgeres preexistents i té un front inferior a 9 metres, la nova edificació cobrirà obligatòriament ambdues mitgeres. Si la seva separació és més gran, la nova edificació, podrà fer-se adossada, amb una separació mínima de 3 metres respecte a la partió no edificada i es tractarà adequadament la mitgera que hagi de quedar vista.

Les parcel·les d'amplària superior als 12 metres, i que no es trobin en cap de les situacions descrites a l'apartat anterior, s'edificaran en règim d'ocupació de parcel·la, complint el que preveuen aquestes normes per a les zones R6 de la categoria corresponent, pel que fa a les separacions a l'indar, serà acceptat un habitatge per parcel·la, i caldrà la tramitació prèvia d'un



projecte d'urbanització quan no estigui clarament definida l'alineació del vial. En aquesta situació la separació mínima a carrer serà de 3 metres.

## 2.- Usos

L'ús de l'edificació serà preferentment el d'habitatge unifamiliar. S'hi permetran, d'acord amb el caràcter rural dels nuclis ordenats, els usos agrícoles units tradicionalment a la residència.

S'hi admeten, en qualsevol situació, la residència col·lectiva, l'establiment hotel·ler, l'habitatge d'ús turístic, d'oficines i serveis, restauració, equipaments i dotacions públiques a excepció del religiós.

S'hi admeten els usos comercials en situació 2a. i en locals de menys de 200 m<sup>2</sup>. Aquesta limitació serà vàlida fins a la tramitació d'un Pla Especial que reguli el nucli concret.

S'hi admeten, també, les indústries de 1a. i 2a. categoria en situació 2a., sempre que la seva localització en el nucli ho permeti, d'acord amb les normes de l'article 315, i que la seva superfície sigui inferior a 400 m<sup>2</sup>.

## 3.- Plans especials de protecció.

El desenvolupament de les determinacions de l'ordenació del sòl urbà en els nuclis rurals serà objecte d'un Pla Especial, per tal de protegir el caràcter rústic de les edificacions, els valors històrics i ambientals, el medi natural, la millora de la urbanització, etc.

Amb aquesta finalitat es preveu, de forma prioritària, la redacció del Pla especial d'Ermedàs, i fins a la seva aprovació, s'estarà a allò que preveu la normativa d'aquest Pla.

## 5. Especificitats

5.1. A la subzona R23r, que prové del Pla Especial de Protecció i de Reforma Interior de Llofriu, s'aplicaran els paràmetres exteriors de l'edificació següents:

### - Acabats de façana

Totes les façanes exteriors i interiors aniran estucades, arrebossades o amb paredat de pedra segons els tipus següents paredat comú o paredat adobat de sola.

L'acabat exterior serà únic per tota la façana permetent-se només en la planta baixa una variació respecte a la resta. S'admetrà també en les cases amb la façana arrebossada un sòcol que sobresurti un màxim de 2 cm del pla de la façana i tingui una alçada compresa entre 0'80 i 1'00 m. Aquest sòcol tindrà un acabat llis, tipus lliscat o aplacat de pedra. Seran prohibides les gelosies de ceràmica i/o vidre, les parets de vidre i els aplaçats plàstics o metàl·lics.

### - Colors de façana

Totes les façanes aniran pintades sobre l'arrebossat, o bé estucades, llevat d'aquelles que han de mantenir el tipus de paredat com a acabat exterior.

Es tindrà especial cura en valorar la possible diferenciació de motlures, guardapols i altres elements sortints del pla de la façana, cosa que serà preceptiva en la cornisa de remat.

En general, la resta d'elements de la façana com fusteria, reixes, persianes, canalers i baixants, etc. es complementaran adequadament al color de la façana.

Quan es realitzi una reforma parcial d'una façana i no es pinti la totalitat de la mateixa el color s'aplicarà de manera que s'integri tant per la tonalitat dominant com per les voladures del mateix amb la resta de l'edifici.





- Mitgeres

Les parets mitgeres que quedin vistes hauran de tractar-se com a façanes principals.

No es permetran els envanets pluvials d'obra de fàbrica vista, de fibrociment o de materials aïllants vistos.

- Cobertes

Les cobertes dels edificis tindran una pendent uniforme per totes les vessants, variable entre un 25 i un 30 %, perpendicular a les línies de façana i amb carener centrat entre dos ràfecs oposats.

El material de coberta serà la teula àrab vella procedent dels edificis substituïts. Es podran utilitzar teules noves només per les canaleres i recs. Aquesta norma no s'aplicarà a la categoria "c" (eixample suburbà de la Barceloneta) on serà preceptiva la teula àrab de color idèntic a les existents a l'entorn.

Sobre la coberta no s'admetran altres cossos que les xemeneies i fumerals sota d'aquesta s'hauran d'englobar-hi les caixes d'escala, d'aire condicionat i d'altres similars.

No es permetrà la construcció d'àtics ni de terrats plans.

- Portals d'entrada

Tots els portals no comercials és a dir, portes d'entrada a patis, vestíbuls, garatges, etc. seran de fusta o planxa metàl·lica pintada d'acord amb la carta de colors que es fixi.

En les entrades de garatge les portes podran ésser basculants; en tots els altres casos seran giratòries amb una o dues fulles. Aquestes seran aplafonades, amb un nombre màxim de tres plafons per fulla, "a la catalana" amb encadellat d'un mínim de 15 cm d'amplada, o xapades amb planxa metàl·lica.

Els cancel·ls i vestíbuls que comuniquin directament amb el carrer, de forma permanent o temporal, tindran el paviment amb pedra.

- Canaleres i baixants

Les canaleres podran quedar dintre la cornisa, o bé penjades de ceràmica (tortugades) o de planxa metàl·lica. La secció d'aquestes darreres podrà ser semicircular, o motllurada.

Els baixants, si van a l'exterior, seran de planxa metàl·lica o de ferro. En la planta i fins a 2 m. d'alçada serà obligat el ferro, colat o de fosa o bé laminat.

Les canaleres i els baixants metàl·lics, llevats dels formats amb planxa de zinc o de coure, hauran de pintar-se amb colors metàl·lics (oxiron o similar).

Es prohibeixen expressament els materials plàstics i de fibrociment.

- Murs de patis

L'alçada dels murs dels patis serà l'assenyalada en els plànol d'intervenció amb una alçada compresa entre l'60 i 2'00 m pel que fa als acabats dels mateixos s'atendrà als mateixos materials i criteris que pel cas de les façanes.

- Elements ornamentals o commemoratius

Els elements ornamentals o commemoratius públics, com fonts, monuments, baranes, pèrgoles, etc. seran de pedra del lloc, ferro de fosa o pintat, bronze o formigó vist, i es tindrà especial cura en el seu disseny i integració al lloc que ocupen.





## 5.2 s'estableixen les següents subzones:

- La subzona R23r1, que correspon a la definida com "conservació de l'edificació" del Pla Especial de Protecció i de Reforma Interior de Llofriu, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Es mantindrà la parcel·lació actual.
- El volum edificable correspon a l'existent, dibuixat als plànols, essent acceptat un creixement del 30%, que es desenvoluparà, preferentment, en planta baixa.

- La subzona R23r2, que correspon a la definida com "eixample suburbà de la Barceloneta", del Pla Especial de Protecció i de Reforma Interior de Llofriu, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Superfície mínima de parcel·la: 400 m<sup>2</sup>
- Front mínim de parcel·la: 10 m.
- Situació de l'edificació: Alineada a vial. S'evitaran les mitgeres cegues aparents en les façanes que limiten lateralment amb un carrer o qualsevol espai públic.
- Profunditat edificable: 15 metres, entenent-se aquesta línia com a límit d'edificació, sense que sigui possible l'ocupació de la totalitat de la franja inclosa en aquest espai.
- Alçada reguladora: 7 metres.
- Edificabilitat: 1,00 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl, sempre que es pugui implantar dins de la fondària edificable fixada als plànols.
- Ocupació complementària respecte a la fondària edificable: 10%.
- Densitat màxima: 5 habitatges per parcel·la, però cada habitatge haurà de tenir una façana potencial mínima de 7 metres.
- Eixample suburbà de la Barceloneta: La casa tindrà, al menys, una façana amb l'alineació del carrer, podent-ne retranquejar d'altres, formant patis interiors. En aquest cas, serà preceptiva la formació d'una tanca opaca i massissa amb obra, que serà de paredat comú o de totxo manual amb una alçada compresa entre 1,60 i 2,00 metres. No s'admeten cossos volats, solament balcons amb una volada màxima de 60 cm i amb una longitud equivalent a la meitat de la façana, deixant un mínim de 60 cm de separació amb les mitgeres. Aquests balcons tindran els laterals octogonals al pal de la façana i seran de pedra o de formigó vist, amb un gruix màxim de 15 cm.

Les façanes aniran amb paredat comú, totxo manual o arrebossades i pintades, essent admès a la planta baixa un sòcol de pedra amb una alçada compresa entre 0,80 i 1,00 metres.

- La subzona R23r3, que correspon a la definida al Barri de l'Estació de Llofriu i al Paratge de Santa Margarida, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Front mínim de parcel·la: 7 m.
- Situació de l'edificació: alineada a vial
- Profunditat edificable: 15 metres.
- Alçada reguladora: 7 m (PB+1PP)
- Densitat: 1 habitatge per parcel·la
- Ús: habitatge unifamiliar i els compatibles amb aquest.



## SECCIÓ TERCERA. ZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ TANCADA. CLAU R3

### article 126. Definició i subzones.

1. Definició. La zona d'edificació residencial d'ordenació tancada, correspon al tipus edificatori residencial que servia d'ordenació dels creixements de la segona meitat del segle XX, en àrees de compleció del nucli amb els seus primers creixements suportats sobre les confluències dels traçats dels camins, que es caracteritza per edificacions entre mitgeres amb façanes alineades a vial. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la R3.

2. S'estableixen les subzones següents:

Regulació edificació existent	R30
Illa compacta	R31
Illa tancada	R32

### article 127. Tipus de regulació volumètrica.

En la zona d'edificació amb ordenació oberta, clau R3, s'estableix una regulació volumètrica definida, que es regula directament pels paràmetres concrets de la zona definits en aquestes normes.

### article 128. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona residencial, ordenació tancada. Clau R3.

Aquesta zona, a part dels paràmetres específics de la zona regulats en l'article següent, es regula segons els paràmetres comuns i els referents a l'edificació situada en relació al vial, definits i regulats tots amb caràcter genèric en el capítol II Paràmetres d'ordenació, del títol IX d'aquestes NU en les seccions i subseccions següents:

- En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (art. del 261-269), en relació als paràmetres comuns a parcel·les amb tot tipus d'edificació.
- La secció tercera, subsecció primera i segona (art. 274-283) en relació als paràmetres referits al carrer.
- La secció quarta (art 284-301) en relació als paràmetres referits a l'edificació.

### article 129. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació tancada, subzona regulació edificació existent. Clau R30.

#### 1. Definició

En aquesta subzona el Pla recull, de manera singular, les edificacions que superen la volumetria normalment admesa, descrivint la seva situació actual per evitar que siguin incloses en el règim de volum disconforme. La majoria de les finques d'aquesta subzona que es troben en aquest supòsit, es reconeixen per portar l'epígraf "b".

#### 2. Paràmetres específics

L'edificabilitat d'aquesta zona, que en cada cas reconeix el Pla, deriva de la consideració i l'acceptació del sostre edificat en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest document.

En cas de demolició dels edificis actuals, i quan calgui segons el criteri de l'Ajuntament, abans de reedificar el solar caldrà formular un Pla de millora urbana que defineixi l'edificabilitat resultant de manera que no es reproduïxin les alçàries actuals si són superiors a les establertes pel Pla per a l'entorn, procurant aconseguir una més gran integració d'aquests edificis en l'estructura urbana circumdant.



Aquest Pla de millora urbana podrà augmentar l'edificabilitat actual quan la volumetria existent sigui inferior a la normalment admesa, sempre que aquest augment estigui justificat en funció d'una més gran homogeneïtat amb les condicions d'edificabilitat existents en el seu entorn, pel que el Pla haurà de tenir un àmbit mínim d'una illa. La nova volumetria i les condicions de l'ordenació s'hauran d'ajustar a les Normes que estableix aquest POUM d'acord amb els paràmetres de regulació general establerts a l'article anterior.

No caldrà la tramitació d'un Pla de millora urbana per a aquelles intervencions que comportin una remodelació i/o ampliació inferior a 20 m<sup>2</sup> sempre que, prèviament, es garanteixi que aquesta edificabilitat és inferior a la normalment admesa i no representi repercussions amb els llinars.

A les subzones qualificades amb aquesta zonificació que disposin d'un nivell de protecció específica, disposaran de l'epígraf "a" i prevaldran les regulacions contemplades en els plans de protecció del patrimoni i, en conseqüència, es seguiran els criteris compositius de les normes del Pla Especial de Protecció i Intervenció en el Patrimoni Històric de Palafrugell.

### 3. Usos de l'edificació

L'ús de l'edificació en aquesta subzona és l'existent.

En les edificacions sotmeses a règim de protecció específics s'admetran, en el moment que s'adapti la edificació al nivell de protecció determinat, que es redistribueixin els usos de la manera que millor s'integrin amb l'edificació i l'entorn.

En cas de reedificació o de gran rehabilitació aquests usos podran ser modificats en funció del que contempli el Pla de millora urbana. La modificació de l'ús dominant només es podrà admetre si comporta la disminució dels usos residencials a favor dels usos terciaris, col·lectius o públics, però en els casos que disposin de l'epígraf "c", l'ús dominant s'haurà de mantenir.

## **article 130. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació tancada, subzona illa compacta. Clau R31.**

### 1. Definició

Són illes compactes les illes el perímetre de les quals és totalment edificable, amb les limitacions que amb caràcter general estableixen aquestes ordenances pel que fa a la il·luminació i la ventilació.

### 2. Paràmetres referits a la parcel·lació

Tindran la consideració de parcel·la mínima les parcel·les que tinguin façana a dos vials oposats, una superfície mínima de 200 m<sup>2</sup> i una façana mínima de 4,50 metres, i les parcel·les que fan cantonada.

Excepcionalment es podran edificar parcel·les que no compleixin aquesta condició, essent obligatòria, en aquests casos, la ventilació posterior de l'edifici, a través d'un pati lliure, sense cap tipus d'edificació, que abasti tota l'amplària de la parcel·la amb un fons mínim de 4,50 metres, que tindrà la consideració de pati interior d'illa.

Quan en una illa existeixin parcel·les de cantonada que no compleixin les condicions necessàries per ser edificables, quedarà automàticament constituïda una unitat de normalització de finques, que inclourà totes les parcel·les que estiguin a menys de 10 metres de la cantonada. La regulació de solars serà, en aquests casos, prèvia a l'edificació.

Es permetrà l'edificació de parcel·les de superfície i façana inferiors al mínim quan es trobin entre parcel·les ja edificades o entre una parcel·la edificada i un espai públic, sempre que provinquin de segregacions anteriors a l'aprovació del Pla General de 1983. No s'admetran segregacions que originin parcel·les que tinguin façana a un sol vial, i els projectes d'edificació hauran de cobrir tota la profunditat de les parcel·les.



A més, als fronts homogenis només es permetrà l'agrupació i/o la segregació de parcel·les quan les parcel·les resultants tinguin una façana que no sigui inferior al mínim ni superior al doble del mínim.

### 3. Paràmetres en relació a la parcel·la

Les parcel·les resultants que només donin front a un vial hauran de deixar lliure d'edificació un pati que abasti tota la amplària de la façana amb un fons mínim de 4 m, si la planta baixa té un ús diferent del d'habitatge, el pati s'haurà de deixar a partir de la primera planta.

### 4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

Alineació de l'edificació respecte del carrer: l'edificació se situarà ocupant el 100% de l'alineació de vial assenyalat en els plànols d'ordenació, no permetent-se reculades o enretirades del pla de façana. Aquesta obligatorietat s'estén a tot el pla de façana de manera que no apareguin mitgeres de les construccions veïnes.

### 5. Paràmetres en relació a l'edificació

Si no es fixa en els plànols d'ordenació, el nombre de plantes permeses són de PB+2, però s'estableix una alçada reguladora mínima de PB+1p aplicable, com a mínim, a una crugia alineada al carrer.

En els fronts homogenis protegits pel PEPIPH, les alçàries d'edificació es conservaran, sempre que sigui possible, anàlogues a les de les edificacions existents. Amb aquesta finalitat l'alçària reguladora màxima del tros de carrer situat entre dues cantonades o xamfrans amb carrers transversals, serà la mitjana de les alçàries dels edificis existents en relació amb la longitud de les façanes. Per establir aquesta mitjana cal dividir la suma dels productes de cada longitud per la respectiva alçària, per la suma de les longituds de les façanes. En fer-ho no es tindran en compte els solars no edificats, ni aquelles edificacions amb un nombre de plantes inferior ni superior a les permeses.

Als fronts homogenis i a les zones costaneres, la coberta dels edificis serà preferentment inclinada a dues aigües, amb la directriu horitzontal de cara al carrer, amb un pendent màxim del 30%, i serà de teula àrab natural de color tradicional.

### 6. Condicions d'ús

L'ús preferent d'aquesta subzona és de l'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

Es limita una densitat resultant en cada promoció, consistent en un habitatge per cada 90 m<sup>2</sup> edificables sobre rasant, sense comptabilitzar l'edificació auxiliar permesa al fons dels patis d'illa, ni l'espai sota coberta.

S'admeten, en qualsevol situació, la residència col·lectiva i l'establiment hotel·ler, l'habitatge d'ús turístic, l'apartament turístic, equipaments i dotacions públiques, d'oficines i serveis.

S'admeten els usos recreatius i d'espectacles de tipus I en situació 2<sup>a</sup>, en locals de menys de 400 m<sup>2</sup>.

S'admeten els usos comercials i restauració en situació 2<sup>a</sup>.

S'admet l'ús industrial de 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> categoria en situació 2<sup>a</sup>, sempre que la seva localització a la ciutat ho permeti, segons les normes de l'article 315.

## **article 131. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació tancada, subzona illa tancada. Clau R32.**

### 1. Definició

S'entén per illa tancada la que està edificada en règim d'alineació de vial de manera que té tots els seus fronts edificats.

### 2. Paràmetres referits a la parcel·lació



Per tenir la consideració de parcel·la mínima, les parcel·les hauran de tenir com a mínim 4,50 metres de front i una profunditat d'un metre superior a la fondària edificable.

Les parcel·les de cantonada hauran de tenir una dimensió mínima superior en un metre a la profunditat edificable. Quan hi hagi, en una illa, parcel·les que no tinguin les dimensions mínimes per poder ser edificades, es definirà una àrea de normalització que inclogui les parcel·les necessàries per efectuar la regularització dels solars.

Es permetrà l'edificació de parcel·les de superfície i de façana inferior al mínim quan es trobin entre parcel·les ja edificades o entre una parcel·la edificada i un espai públic, sempre que provinquin de segregacions anteriors a l'aprovació inicial del Pla General de 1983.

Als fronts homogenis només es permetrà l'agrupació i/o la segregació de parcel·les en els casos que les parcel·les resultants tinguin una façana no inferior al mínim ni superior al doble del mínim.

A les zones qualificades amb aquesta zonificació que disposin d'un nivell de protecció específica, prevaldran les regulacions contemplades en els planejaments de protecció del patrimoni i, en conseqüència, quan es trobin dins de l'àmbit cautelar de protecció del patrimoni, es procurarà mantenir el parcel·lari existent i es seguiran els criteris compositius de les normes del Pla Especial de Protecció i Intervenció en el Patrimoni Històric de Palafrugell.

### 3. Paràmetres en relació amb la parcel·la

#### Edificació del pati d'illa

El pati d'illa serà edificable en planta baixa, excepte en els casos en què s'hagi assenyalat l'interior de l'illa com a zona verda privada. L'edificació del pati d'illa no ultrapassarà la cota del sostre de la planta baixa, la seva alçària serà com a màxim de 4 metres en el punt més elevat de la coberta i no ocuparà més del 50% de l'espai interior d'illa que correspon a la parcel·la on es situï, i d'acord amb les regulacions contemplades a l'article 281.

### 4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

#### Profunditat edificable

La profunditat edificable que defineix l'alineació posterior de l'edificació, queda grafiada i anotada en els plànols d'ordenació.

Els edificis amb una única façana a carrer no participaran de la fondària edificable dels demés patis d'illa.

### 5. Paràmetres en relació a l'edificació

Si no es fixa en els plànols d'ordenació, el nombre de plantes permeses són de PB+2, però s'estableix una alçada reguladora mínima de PB+1p

En els fronts homogenis protegits pel PEPIPH, les alçàries d'edificació es conservaran, sempre que sigui possible, anàlogues a les de les edificacions existents. Amb aquesta finalitat l'alçada reguladora màxima del tros de carrer situat entre dues cantonades o xamfrans amb carrers transversals, serà la mitjana de les alçàries dels edificis existents en relació amb la longitud de les façanes. Per establir aquesta mitjana cal dividir la suma dels productes de cada longitud per la respectiva alçada, per la suma de les longituds de les façanes. En fer-ho no es tindran en compte els solars no edificats, ni aquelles edificacions amb un nombre de plantes inferior ni superior a les permeses.

En aquells casos en que el resultat obtingut d'aplicar la mitjana no permet la remunta, es podrà acceptar una modificació del tram a estudiar o una remunta en aquells casos que cal conservar l'edificació de 2,50 metres d'alçada respecte l'últim forjat.

El projecte d'edificació ajustarà l'alçada definitiva de l'edifici, així com l'alçada lliure entre plantes, de forma que es compleixi aquesta condició de la manera més harmònica possible dins el conjunt edificat.



Als fronts homogenis i a les zones costaneres, la coberta dels edificis serà preferentment inclinada a dues aigües, amb la directriu horitzontal de cara al carrer, amb un pendent màxim del 30%, i serà de teula àrab natural de color tradicional.

#### 6. Condicions d'ús.

L'ús preferent d'aquesta subzona és de l'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

Es limita una densitat resultant en cada promoció, consistent en un habitatge per cada 90 m<sup>2</sup> edificables sobre rasant, sense comptabilitzar l'edificació auxiliar permesa al fons dels patis d'illa, ni l'espai sota coberta.

S'admeten, en qualsevol situació, la residència col·lectiva i l'establiment hotel·ler, l'habitatge d'ús turístic, l'apartament turístic, equipaments i dotacions públiques, d'oficines i serveis.

S'admeten els usos recreatius i d'espectacles de tipus I en situació 2<sup>a</sup>, en locals de menys de 400 m<sup>2</sup>.

S'admeten els usos comercials i restauració en situació 2<sup>a</sup>.

S'admet l'ús industrial de 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> categoria en situació 2<sup>a</sup>, sempre que la seva localització a la ciutat ho permeti, segons les normes de l'article 315.

#### 7. Especificitats

En aquesta subzona R32, hi ha les següents especificitats:

Tota la planta baixa és edificable i s'admet l'ús comercial.

7.1. A la subzona R32p1, que prové del Pla parcial Pa 1.6 Accés a Palafrugell i de la Modificació del Pla Parcial Pa 1.6 Accés a Palafrugell, s'aplicaran els següents paràmetres:

- La façana alineada de l'avinguda de la Generalitat disposarà d'un porxo de 3 m d'amplada d'ús públic.

- L'espai no ocupat per l'edificació en alçada té la consideració d'espai lliure privat i només és ocupable en planta soterrani i sempre que aquest espai es tracti amb coberta vegetal, amb un mínim d'un 50 %.

- Només cossos sortints oberts amb un vol màxim de 1 m. Excepció dels que es situïn en la façana de l'avinguda de la Generalitat, on es podrà assolir un vol màxim de 1,50 m, al igual que els que es situïn sobre les separacions a espai públic.

- L'alçada mínima dels cossos sortints en alineació a vial és de 3,60 m, en els carrers de 10 m d'amplada, i 4 m en la resta. (Les alçades es prendran per sobre la cota de referència de la planta baixa).

- Alçada de l'edificació. Les alçades es mesuraran a partir del paviment de la planta baixa, en cada cas.

PB+3 PP – 13,30 m

PB+2 PP – 9,90 m

- Per sobre de l'alçada reguladora màxima es permetran:

a) La coberta terminal de l'edifici que sempre serà de teula àrab de pendent inferior al 30%, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes a una alçada no superior a la reguladora màxima, i vol màxim de 0,60 m. Les golfes que en resultin no seran habitables.



b) Els elements tècnics de les instal·lacions, entenent per tals les parts integrades dels serveis de l'edifici de caràcter comú, que sempre i en tot cas, quedaran amagades pels pendents de coberta, inclòs la maquinària i l'espai per a recorregut extra de l'ascensor.

- Tractament unitari de les edificacions.

Per aquells blocs que a resultes de la reparcel·lació que s'efectuï resultin adjudicats a un sol propietari, el projecte que es presenti per sol·licitud de llicència haurà de contemplar, en el cas de que aquella sigui parcial, almenys l'avantprojecte de la totalitat del bloc als efectes d'obtenir el necessari tractament unitari pel mateix.

En el cas que, per exigències de la reparcel·lació, un bloc resulti adjudicat a varis propietaris, la primera llicència que pels mateixos es sol·liciti, condicionarà la totalitat del bloc, tant pel que fa al tractament de la façana, que es mantindrà per tot el bloc, com pel ritme que es disposi pels porxos, que també es mantindrà per tot el bloc.

- Densitat d'habitatges: La resultant d'un habitatge cada 100 m<sup>2</sup> de superfície construïda destinada a ús residencial.

- En els blocs en que l'alineació de façana coincideix amb l'alineació de vial, la planta baixa situada sota l'edificació en alçada, solament es podrà destinar a usos comercials.

7.2. A la subzona R32p2, que prové del Pla parcial Pa 1.6 Accés a Palafrugell i de la Modificació del Pla Parcial Pa 1.6 Accés a Palafrugell, s'aplicaran els següents paràmetres:

- L'espai no ocupat per l'edificació en alçada té la consideració d'espai lliure privat i només és ocupable en planta soterrani i sempre que aquest espai es tracti amb coberta vegetal, amb un mínim d'un 50 %.

- Només cossos sortints oberts amb un vol màxim de 1 m.

- En els blocs situats deslligats de les alineacions de carrers o espais públics, la planta baixa es defineix com aquella que té el seu paviment, com a màxim a 1,50 m. per damunt la rasant del carrer al que dona façana.

- Alçada de l'edificació. Les alçades es mesuraran a partir del paviment de la planta baixa, en cada cas.

PB+2 PP – 9,30 m

PB+1 PP – 6,20 m

- Per sobre l'alçada reguladora màxima es permetran:

a) La coberta terminal de l'edifici que sempre serà de teula àrab de pendent inferior al 30%, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes a una alçada no superior a la reguladora màxima, i vol màxim de 0,60 m. Les golfes que en resultin no seran habitables.

b) Els elements tècnics de les instal·lacions, entenent per tals les parts integrades dels serveis de l'edifici de caràcter comú, que sempre i en tot cas quedaran amagades pels pendents de coberta, inclòs la maquinària i l'espai per recorregut extra de l'ascensor.

- Tractament unitari de les edificacions.

Per aquells blocs que a resultes de la reparcel·lació que s'efectuï resultin adjudicats a un sol propietari, el projecte que es presenti per sol·licitud de llicència haurà de contemplar, en el cas de que aquella sigui parcial, almenys l'avantprojecte de la totalitat del bloc als efectes d'obtenir el necessari tractament unitari pel mateix.



En el cas que per exigències de la reparcel·lació un bloc resulti adjudicat a varis propietaris, la primera llicència que pel mateix es sol·liciti, condicionarà la totalitat del bloc, tant pel que fa al tractament de la façana que es mantindrà per tot el bloc, com el ritme que es disposi pel porxos, que també es mantindrà per tot el bloc.

- Densitat d'habitatges: La resultant d'un habitatge cada 100 m<sup>2</sup> de superfície construïda destinada a ús residencial.

- No s'admet l'ús recreatiu i espectacles.

7.3. A la subzona R32p3, que prové del Pla Especial PERI Bòbila Nova i de l'Estudi de detall de les Illes M-1, M-2 i M-3 del PERI Bòbila Nova, s'aplicaran els següents paràmetres

- Façana mínima: 5 m.

- Superfície mínima de parcel·la: 100 m<sup>2</sup>.

- Cossos sortints: 1,40 m de vol màxim.

- Altura reguladora màxima a partir del pla de forjat de la planta baixa:

PB = 3,50 m  
 PB+2P = 9,50 m  
 PB+3P = 12,50 m  
 PB+4P = 16 m

- L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3 m (per a ús residencial, 2,50 m) i la màxima 3,50 m.

- Cota de referència de planta baixa més - menys 1,50 m (en el cas del bloc entre els carrers Joan Fuster i carrer del Terme, aquesta cota de referència no podrà superar els 30 cm).

- Tractament patis: Els espais parcel·lats que restin identificats es destinaran a usos col·lectius o privats, i serà possible llur utilització parcial per configurar l'accés rodat a la planta baixa o soterrani.

Aquests espais lliures s'hauran d'enjardinar, i serà admès un màxim del 25 % de llur superfície tractada amb paviment dur.

- Tanques: 1,20 m opaques + 1,20 m amb reixes o vegetació.

- Ocupació soterrani: Igual al perímetre exterior de l'edificació + 20% de la superfície restant lliure de parcel·la.

- Amb l'objecte de garantir la coherència arquitectònica de l'edificació que es realitzi, en el cas que aquesta es preveïés desenvolupar mitjançant projectes parcials, s'acompanyarà un Estudi Previ de la resta de l'edificació.

- Ocupació dels patis: No està permesa.

- No s'admet l'ús recreatiu i espectacles.

7.4. A la subzona R32p4, que prové del Pla Especial PERI Bòbila Nova i de l'Estudi de detall de les Illes M-1, M-2 i M-3 del PERI Bòbila Nova, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Façana mínima: 5 m.

- Superfície mínima de parcel·la: 100 m<sup>2</sup>.

- Alçada reguladora màxima: 10,50 m, respecte la rasant del carrer (PB+2pp)





- Alçada lliure de planta baixa mínima de 2,50 m i màxima de 3,50 m.
- La cota de referència de planta baixa podrà establir-se amb una variació absoluta de més - menys 1,50 m.
- No es permet el desdoblament de la planta baixa.
- Cossos sortints: Vol màxim d'1,20 m.
- Els cossos sortints no podran ocupar més del 60 % de la longitud de la façana.
- Tanques: 1,20 m en opac + 1 m calat o amb vegetació.
- Ocupació soterrani: Igual ocupació que l'edificació.
- Amb l'objecte de garantir la coherència arquitectònica de l'edificació que es realitzi, en el cas que aquesta es preveïés desenvolupar mitjançant projectes parcials, s'acompanyarà un estudi previ de la resta de l'edificació.
- Ocupació dels patis: No està permesa.
- No s'admet l'ús recreatiu i espectacles.

7.5. A la subzona R32p5, que prové del Text Refós de la Modificació puntual del Sector Pa-1.6 "Paratge Can Salgues II", s'aplicaran els següents paràmetres

- Alçada Reguladora Màxima: Es l'alçada que poden assolir les edificacions i s'amidarà des de la cota del paviment de planta o plantes que en cada punt tinguin la consideració de plantes baixes, fins a la cara superior del darrer sostre o element estructural de coberta. Per sobre de l'alçada reguladora màxima, solament es permetran els elements de formació dels pendents de la coberta plana o vessants, i els elements tècnics de les instal·lacions de l'edifici.
- Planta Baixa: Tindrà consideració de planta baixa aquella que llur paviment quedi situat a un metre com a màxim per damunt de la cota del terreny definitiu, anivellat o no, d'acord amb les limitacions de l'article 5 d'aquestes ordenances.
- Alteracions de la cota natural del terreny: Es permès el terraplenat fins a un metre d'alçada sobre la cota natural del terreny.
- Planta Soterrani: Està permesa la construcció de soterranis podent ocupar la totalitat de la parcel·la. L'alçada lliure interior serà com a mínim de 2'30 metres.
- Cada edifici constituirà un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases.
- Espais no edificables: S'enjardinaran tots els espais lliures que no tinguin una funció concreta, amb especial cura de les franges que envolten els vials. En tots els casos, el projecte d'edificació, s'haurà d'acompanyar del corresponent projecte d'enjardinament i es podrà destinar a finalitats privades o col·lectives.
- Per damunt d'aquesta alçada només s'admetran la construcció d'àtics (formant part i vinculat a l'habitatge de la planta inferior, i que el seu accés serà a través d'aquests i mai independent) retirats 2,80 m, com a mínim, de les façanes amb una alçada màxima de 3 m, pels edificis de tipologia plurifamiliar en PB + 2PP, computant dita superfície com edificabilitat, tal com resulten grafades en el plànol núm. 3, i segons les seccions que s'acompanyen annexes.
- La configuració arquitectònica per cadascun dels edificis haurà d'ésser unitària, responent a un únic projecte de conjunt amb independència de la seva possible construcció per fases.

En el supòsit de vivendes unifamiliars en filera, la crugia mínima serà de 5 m.



- Tanques: Les tanques i les divisions entre jardins privats podran ser de material opac fins una alçada de 2,10 m sempre que sigui tractada amb caràcter unitari per a totes les parts d'una mateixa illa.
  - Aparcaments: Tota edificació ve obligada a disposar, a l'interior de la parcel·la, d'un lloc d'aparcament per a cada habitatge o 100 m<sup>2</sup> de superfície construïda.
  - Densitat d'habitatges: La resultant d'un habitatge cada 117 m<sup>2</sup> construïts.
  - No s'admet l'ús recreatiu i espectacles.
- 7.6. A la subzona R32p6, que prové del Pla parcial del sector Residencial Pa 1.10 La Cruïlla, s'aplicaran els següents paràmetres:
- Parcel·lació: És la que s'indica al plànol d'ordenació i parcel·lació del Pla parcial La Cruïlla Pa 1.10.
  - Edificabilitat: La resultant de l'aplicació de la fondària edificable i el nombre de plantes definits als plànols d'ordenació.
  - Densitat d'habitatges: La resultant d'un habitatge cada 90 m<sup>2</sup> construïts.
  - Alçada reguladora màxima: S'atindrà a les alçades que estableix el POUM, a excepció de la parcel·la que limita amb el carrer de la Fanga, en què s'admetrà que l'alçada màxima permesa sigui la de l'edificació limítrofa existent, amb l'interès de donar continuïtat al volum edificatori.
  - Edificació del pati d'illa: Es podrà edificar el 50% del pati d'illa en planta baixa, a excepció de les parcel·les que donen front al carrer Flaçà. En el cas de la parcel·la que limita amb els carrers de la Fanga i carrer de Castella, es podrà edificar el 100 % del pati d'illa en planta baixa, respecte l'alineació del carrer de la Fanga.
- 7.7. A la subzona R32p7, que prové del Pla parcial El Bruguerol II, s'aplicaran els següents paràmetres:
- Façana mínima de parcel·la en tota la seva fondària: 8 m
  - Fondària mínima parcel·la: 20 m
  - Les parcel·les de cantonada tindran una fondària superior als 4 m per a cada una de les profunditats edificables d'aplicació.
  - El perfil natural del terreny no podrà ser modificat en cada punt +/- 30 cm, a excepció de la zona de contacte de l'edificació i en forma que es reguli per la planta soterrani.
  - La superfície mínima d'habitatge serà de 100 m<sup>2</sup>.
  - La volada màxima dels balcons serà de 0,80 m que no ocupin més de 50% de la façana en cada pis. Es separaran de la mitgera i de les cantonades la mateixa distància de volada.
  - No es permetrà l'edificació dels patis d'illa a excepció de la planta soterrani que no podrà excedir més de 5 m des de la profunditat edificable màxima.
  - A l'espai de parcel·la no ocupat per l'edificació s'admetrà l'ús d'aparcament privat, amb accés des de la zona d'aparcament pública.
  - Es prohibeix expressament, la utilització d'aquests espais per l'emmagatzematge a l'aire lliure de qualsevol tipus de materials, productes o similars.



7.8. A la subzona R32p8, que prové del Pla parcial El Bruguero II, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Façana mínima de parcel·la en tota la seva fondària: 8 m
- Fondària mínima parcel·la: 16 m.
- Les parcel·les de cantonada tindran una fondària superior als 4 m per cada una de les profunditats edificables d'aplicació.
- El perfil natural del terreny no podrà ser modificat en cada punt +/- 30 cm, a excepció de la zona de contacte de l'edificació i en forma que es reguli per la planta soterrani.
- Ús: únicament s'admetran:
  - Planta Baixa: Comercial, establiment hotel·ler, oficines i serveis i aparcament privat.
  - Planta pis: Habitatge, residència col·lectiva, oficines i serveis, establiment hotel·ler i habitatge d'ús turístic.
- La superfície mínima d'habitatge serà de 100 m<sup>2</sup>.
- Els edificis que donen front a la zona verda, s'estableix una línia de forjats obligatòria del paviment de la planta primera a 3,50 m sobre la rasant més alta de cada front d'edificació entre vies.
- S'estableix una línia de cornisa, situada a 9,50 m sobre la rasant anterior.
- Les cobertes seran inclinades amb un ràfec de 0,40 m, situat a una altura de 9,50 m.
- On sigui obligatori la construcció del porxo en planta baixa, aquest caldrà que quedi obert lateralment.
- S'estableix un inter-eix per als pilars que formen els pòrtics del porxo, de 4 m. Aquests seran de formigó buixardat, de secció cilíndrica i diàmetre 30 cm.
- No es permet la realització d'arcades en els porxos.
- La volada màxima dels balcons serà de 0,80 m, que no ocupin més de 50% de la façana en cada pis. Es separaran de la mitgera i de les cantonades la mateixa distància de volada.
- No es permetrà l'edificació dels patis d'illa a excepció de la planta soterrani que no podrà excedir més de 5 m des de la profunditat edificable màxima.
- Es prohibeix expressament, la utilització d'aquests espais per l'emmagatzematge a l'aire lliure de qualsevol tipus de materials, productes o similars.

7.9. A la subzona R32p9, que prové del Pla Parcial El Bruguero II, i a les edificacions situades a la façana sud del carrer de Cases Noves, s'aplicaran els següents paràmetres:

- No es permetrà l'edificació dels patis d'illa, a excepció de la planta soterrani, que no podrà excedir més de 5 m des de la profunditat edificable màxima.
  - Es prohibeix, expressament, la utilització d'aquests espais per a l'emmagatzematge a l'aire lliure de qualsevol tipus de materials, productes o similars.
  - Les divisions entre parcel·les serà obligat executar-les a base de reixes metàl·liques, d'una altura màxima de 2 m, a partir del terreny natural a cada punt, o a base d'elements vegetals.
- S'admetrà, com a base d'aquests tancaments, una bancada d'obra de fàbrica d'una altura màxima de 50 cm, en relació a qualsevol punt del terreny natural.



7.10. A la subzona R32p10, que prové del Pla parcial del sector Nord-Oest de Palafrugell, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Façana mínima: 5,70 m.
- Cossos sortints: 0,60 m de vol màxim.
- Ocupació del pati: Es permet l'ocupació del pati, en un 30% de la seva superfície, i d'acord amb les regulacions contemplades a l'article 283 de la normativa del POUM.
- No aprofitament del soterrani més enllà de la fondària edificable màxima.

7.11. A la subzona R32p11, que prové del PE. Ua 1.5 PERI - Els Forns, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Front mínim de parcel·la: 6 metres.
- Fondària edificable màxima: 14 metres, excepte l'illa conformada pels carrers Marià Fortuny, Goya i Barris i Buixó, que serà de 12 metres.
- Altura reguladora: Correspon a la planta baixa i una planta pis, amb una altura reguladora de 6 m.
- Planta soterrani: Només es permet la construcció d'una planta soterrani, que no pot ultrapassar la fondària edificable de 16 metres i els 100 m<sup>2</sup> de superfície.
- Vol màxim de la coberta 20 cm.
- No es permet l'aprofitament de la planta sota coberta..
- Espai lliure interior d'illa: Tindrà, en tota la zona, la consideració de verd privat, podent-s'hi edificar només construccions auxiliars en planta baixa, amb una ocupació màxima del 10% de la superfície del pati i una altura màxima de 3 metres situant-se, preferentment, adossats al fons de parcel·la.
- No es permeten cossos sortints.
- Usos admesos: únicament s'admet habitatge unifamiliar. S'admet en planta baixa l'ús comercial i indústries de 1<sup>a</sup> categoria.
- Condicions estètiques:

a) Cobertes: Els ràfecs es formaran amb rajola vista i podran volar u màxim de 20 cm del pla de façana.

El material de cobriment serà obligatòriament teula corba ceràmica del tipus tradicional, color vermell o clar.

b) Composició de façanes: La composició s'estructurarà amb obertures verticals, dominant el ple sobre el buit, de maner que la superfície de les obertures no pot ultrapassar el 50% de la superfície de la façana, excepte la planta baixa.

c) Materials: Es prohibeixen per a les façanes, les obres vistes de fàbrica de rajol i els revestiments amb àrids, tipus granulite.

Es prohibeixen les fusteries o serralleries d'alumini en el seu color natural, essent admeses lacades en blanc o anoditzades de color bronze.

Els baixants de coberta i les canals seran de planxa galvanitzada o ceràmics i es prohibeixen els conductes de fibrociment o plàstic.



d) Color: S'admeten els tons ocres, terrossos clars i beixos i es tolerarà el blanc. Es prohibeixen els colors blau, groc, verd i en general, tots els estridents o massa saturats.

7.12. A la subzona R32p12, que prové del PE. Ua 1.5 PERI - Els Forns, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Front mínim de parcel·la: 6 metres.
- Fondària edificable màxima: Planta baixa 16 m, planta pis 12 m.
- Alçada reguladora: Correspon, en general, planta baixa i dos pisos, amb una altura reguladora de 9,5m, situada per sobre de l'últim forjat horitzontal.
- L'alçada màxima de la cornisa a on s'inicia la pendent de la coberta és de 50 cm. sobre el forjat de la darrera planta. No s'admet cap volum que sobresurti de l'envolvent definida pel pendent màxim de la coberta.
- Cada tram d'edificació manté la seva cornisa horitzontal sense cap tipus de ressalt i segons secció de detall.
- L'Alçada lliure mínima de planta baixa serà de 2,70 m, i la màxima de 3,40 m.
- Plantes soterrani : Només es permet la construcció d'una planta soterrani, que no pot ultrapassar la fondària edificable de 20 m. i els 200 m<sup>2</sup> de superfície.
- Elements permesos per damunt de l'alçada reguladora:
  - Quan la coberta de l'edifici sigui inclinada no s'admetrà cap element que sobrepassi el perfil de la coberta.
  - Si és coberta plana els elements tècnics de les instal·lacions s'englobaran, tant com es pugui, dins del volum de coberta, i s'hauran de separar un mínim de 3 metres del pla de les façanes no podent, en cap cas, ultrapassar els 2,50 metres per damunt de l'altura reguladora.
  - No es permet l'aprofitament de la planta sota coberta.
  - No es pot edificar l'espai interior d'illa més enllà dels límits d'edificació previstos en els plànols de proposta, és a dir, 16 m. en planta baixa.
  - No es permeten cossos sortints.
- Usos admesos: Únicament s'admet habitatge unifamiliar. S'admet en planta baixa l'ús comercial i indústries de 1<sup>a</sup> categoria, sempre que, no ultrapassin els 100 m<sup>2</sup> de superfície.
- Condicions estètiques:
  - a) Cobertes: Pel cas de coberta inclinada, el material de cobriment serà, obligatòriament, de teula ceràmica. El Projecte d'edificació que es presenti per al tràmit de la llicència d'obres haurà d'incloure el tractament dels elements tècnics de les instal·lacions que sobresurtin del pla de coberta.
  - b) Composició de façanes: La composició de la façana a via pública s'estructurarà amb obertures verticals, dominant el ple sobre el buit, de manera que la superfície de les obertures no ultrapassi el 50% de la superfície de la façana, excepte a la planta baixa.

Es obligat de presentar la façana de l'edifici que es projecti amb relació amb les cases veïnes.

  - c) Materials: Per a les façanes s'admeten els arrebossats de morter de calç i pòrtland, els estucats, els aplacats de pedra i l'obra vista de rajola vermell, i es prohibeixen les



obres vistes de rajols d'altres colors, i els revestiments amb àrids i resines tipus granulite.

Els baixants de coberta i les canals seran de planxa galvanitzada o ceràmics, i estaran prohibits els conductes de fibrociment o plàstic. Es farà una embocadura a tub de fosa fins una alçada de 1 m. respecte de la vorera.

d) Colors: S'admeten els tons ocres, terrossos clars i beixos i es tolerarà el blanc.

7.13. A la subzona R32p13, que prové del Pla parcial d'ordenació del Paratge Aubi, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Façana mínima: 7 m
- Alçada reguladora màxima:
  - PB = 3,50 m
  - PB+2P = 9,50 m
  - PB+3P = 12,50 m
- Cossos sortints: 0,60 m de vol màxim

7.14. A la subzona R32p14hp, que prové del Pla parcial "Piverd Sud", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Profunditat mínima de parcel·la: 16 m
- Profunditat mínima de parcel·la en cantonada: 16 m + 1 m.
- Alçada mínima de P.B.: > 4 m.
- Densitat: 1 habitatge per cada 80 m<sup>2</sup> de sostre edificable.
- Únicament s'admet l'habitatge de protecció pública.
- No es permet l'edificació més enllà del límit màxim de fondària edificable, i s'haurà de deixar lliure d'edificació la planta baixa que coincideix amb la continuació del pas públic corresponent al carrer Baix Camp.

7.15. A la subzona R32p15hp, que prové del Pla parcial "Piverd Sud", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Profunditat mínima de parcel·la: 16 m
- Profunditat mínima de parcel·la en cantonada: 16 m + 1 m.
- Alçada mínima de P.B.: > 4 m.
- Densitat: 1 habitatge per cada 80 m<sup>2</sup> de sostre edificable residencial
- Únicament s'admet l'habitatge de protecció pública.
- La franja obligatòria comercial de planta baixa afecta a una fondària de 8 m paral·lela a façana, on s'hi admetran els usos d'activitats comercials de superfície fins a 400 m<sup>2</sup>, d'oficines i serveis, i de restauració.
- No es permet l'edificació més enllà del límit màxim de fondària edificable.

7.16. A la subzona R32p16, que prové del Pla parcial "Piverd Sud", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Profunditat mínima de parcel·la: 16 m



- Profunditat mínima de parcel·la en cantonada: 16 m + 1 m.
  - Alçada mínima de P.B.: > 4 m.
  - Densitat: 1 habitatge per cada 95 m2 de sostre edificable residencial.
  - La franja obligatòria comercial de planta baixa afecta a una fondària de 8 m paral·lela a façana, on únicament s'hi admetran els usos d'activitats comercials.
  - No es permet l'edificació més enllà del límit màxim de fondària edificable.
- 7.17. A la subzona R32p17, que prové del Pla parcial "Piverd Ronda", s'aplicaran els següents paràmetres:
- Façana mínima de parcel·la: 6 m.
  - Superfície mínima de parcel·la: 100 m2
  - No es permet l'edificació a l'espai lliure de parcel·la.
  - Es permeten les plantes soterranis amb la mateixa ocupació que la planta baixa de l'edificació.
  - La densitat màxima d'habitatges és d'un habitatge per cada 110 m2 construïts.
- 7.18. A la subzona R32p18, que prové del Pla parcial del sector Pa 1.4 "La Llanada", s'aplicaran els següents paràmetres:
- Façana mínima de parcel·la: 5 m.
  - Alçada reguladora màxima: 9,5 m (PB+2) i 13 m (PB+3)
  - Densitat habitatge: 1 habitatge cada 100 m2 construïts.
  - Serà obligatori per l'illa delimitada per els carrers Andalusia, Huelva i Mestre Sagrera destinar la totalitat de la planta baixa a usos comercials. En el cas de l'illa delimitada per els carrers Mestre Sagrera, Huelva, Cementiri i Màlaga, únicament serà obligatori la planta baixa comercial per el front del carrer Mestre Sagrera.
- 7.19. A la subzona R32p19, que prové del Pla Parcial SUD 1.7 "Casal – El Bruguerol Est", s'aplicaran els següents paràmetres:
- Parcel·lació: Per tenir la consideració de parcel·la mínima, les parcel·les hauran de tenir com a mínim 10 metres de front i una fondària de 20 metres.
  - Les edificacions de les illes situades a la part nord de la ronda de Ramir Deulofeu, hauran de destinar les plantes baixes a usos comercials, el 77 % de la superfície.
  - Interior d'illa: L'espai lliure interior d'illa oberta, quan estigui assenyalat com a verd privat, haurà de ser obligatòriament dedicat a espai verd o accessos a l'edificació, pas, rampes, etc, amb caràcter privat o col·lectiu, i no podrà ser edificat en planta baixa. Si es tracta d'un espai col·lectiu podrà tenir ús esportiu. En els espais lliures s'hi haurà de plantar arbres d'espècies autòctones de l'Empordà, en un mínim d'un per cada 30 m2 de superfície.
  - Edificabilitat del subsòl: Es permetrà edificar el subsòl més enllà de la fondària edificable, fins un màxim de 2 plantes soterrani, i podent ocupar el 100% de la parcel·la.
  - Es limita una densitat resultant en cada promoció, consistent en un habitatge per cada 70 m2, de sostre residencial.
  - Criteris compositius i d'utilització de materials:



- Els edificis hauran de contemplar una composició equilibrada i raonada en funció del seu ús, incorporant valors arquitectònics d'acord amb les tendències del moment.
- Es prohibeixen els canals i baixants vistos de materials plàstics.

7.20. A la subzona R32p20, que prové del Pla especial de reforma interior "Frederic Martí Carreras", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Façana mínima de parcel·la: 6 m.
- Superfície mínima de la parcel·la: 100 m<sup>2</sup>
- L'alçada reguladora màxima és de 9,50 m (PB+2)
- No es permet l'ocupació en soterrani dels espais qualificats de Vp (Verd privat).
- Es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa.
- El color dels materials de façana serà de la gamma de colors naturals, de terra, amb tonalitats suaus o en blanc, i s'hauran d'evitar les coloracions estridents aplicades sobre grans superfícies.

7.21. A la subzona R32p21, que prové del Pla especial de reforma interior "Frederic Martí Carreras", s'aplicaran els següents paràmetres:

- S'estableix com a parcel·la mínima la corresponent a la superfície total d'una sub – illa, als efectes de configurar un caràcter unitari de les edificacions.
- Alçada reguladora màxima:
  - 12,50 m (PB+3)
  - 15,50 m (PB+4, sense contar l'àtic)
  - 23 m (PB+7)
- A les plantes baixes de les edificacions amb façana amb porxo, serà obligatori l'ús comercial, al menys en una fondària mínima corresponent a la meitat de la fondària edificable.
- Es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa.
- El color dels materials de façana serà de la gamma de colors naturals, de terra, amb tonalitats suaus o en blanc, i s'evitaran, en tot cas, les coloracions estridents aplicades sobre grans superfícies.

7.22. A la subzona R32p22, que prové del Sector Ub 1.45 El Carrilet 2, s'aplicaran els següents paràmetres:

- No es permet l'ocupació del pati d'illa.

## SECCIÓ QUARTA. ZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ OBERTA. CLAU R4

### article 132. Definició i subzones.

1. Definició. La zona d'edificació residencial d'ordenació oberta, correspon al tipus edificatori residencial de bloc o torre aïllada de caràcter plurifamiliar amb espais lliures entre ells que fan de transició en la relació edifici – carrer. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau R4.

2. S'estableixen les subzones següents en base al caràcter públic o privat dels espais lliures entre els blocs i, alhora, el POUM identifica amb un subíndex numèric que s'afegeix a la clau de la subzona, aquells sòls que han estat ordenats de forma detallada per algun planejament derivat aprovat en





desenvolupament a l'anterior pla general. La seva adscripció a una definició general respon a la voluntat de sistematitzar i sintetitzar el conjunt de zones actualment existents.

Les subzones que s'estableixen són:

Regulació edificació existent	R40
Parcel·la mínima 800 m2	R41
Parcel·la mínima 2.000 m2	R42
Configuració unívoca	R43

### **article 133. Tipus de regulació volumètrica.**

A la zona d'edificació amb ordenació oberta, corresponent a les subzones R41 i R42, s'estableix una regulació "de volumetria flexible", i a la subzona R43, s'estableix una regulació "de volumetria definida". Aquestes subzones es regulen directament pels paràmetres concrets de cada subzona definits en aquestes normes.

### **article 134. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona residencial, ordenació oberta. Clau R4.**

Aquesta zona, a part dels paràmetres específics de la zona regulats en l'article següent, es regula segons els paràmetres comuns i els referents a l'edificació situada en relació al vial, definits i regulats tots amb caràcter genèric en el capítol II Paràmetres d'ordenació, del títol IX d'aquestes NU en les seccions i subseccions següents:

- Pel que fa a la volumetria definida:
  - En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (articles del 261 al 269), en relació als paràmetres comuns a parcel·les amb tot tipus d'edificació.
  - La secció tercera, subsecció primera i segona (articles del 274 al 283) en relació als paràmetres referits al carrer.
  - La secció quarta (articles del 284 al 301) en relació als paràmetres referits a l'edificació.
- Pel que fa a la volumetria flexible:
  - En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (articles del 261 al 273), amb tres subseccions, on la subsecció 3ª inclou els paràmetres específics per edificacions situades a la parcel·la.
  - La secció tercera, subsecció primera i segona (articles del 274 al 283) en relació als paràmetres referits al carrer, només els de la secció 1ª que regula els paràmetres referits al carrer.
  - La secció quarta (articles del 284 al 301) en relació als paràmetres referits a l'edificació.

### **article 135. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació oberta, subzona de regulació de l'edificació existent. Clau R40.**

#### 1. Definició

En aquesta subzona el Pla recull, de manera singular, les edificacions que superen la volumetria normalment admesa, descrivint la seva situació actual per evitar que siguin incloses en el règim de volum disconforme. La majoria de les finques d'aquesta subzona que es troben en aquest supòsit, es reconeixen per portar l'epígraf "b".



## 2. Paràmetres específics

L'edificabilitat d'aquesta zona, que en cada cas reconeix el Pla, deriva de la consideració i l'acceptació del sostre edificat en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest document.

En cas de demolició dels edificis actuals, i quan calgui segons el criteri de l'Ajuntament, abans de reedificar el solar caldrà formular un Pla de millora urbana que defineixi l'edificabilitat resultant de manera que no es reproduïxin les alçàries actuals si són superiors a les establertes pel Pla per a l'entorn, procurant aconseguir una més gran integració d'aquests edificis en l'estructura urbana circumdant.

Aquest Pla de millora urbana podrà augmentar l'edificabilitat actual quan la volumetria existent sigui inferior a la normalment admesa, sempre que aquest augment estigui justificat en funció d'una més gran homogeneïtat amb les condicions d'edificabilitat existents en el seu entorn, pel que el Pla haurà de tenir un àmbit mínim d'una illa. La nova volumetria i les condicions de l'ordenació s'hauran d'ajustar a les Normes que estableix aquest POUM d'acord amb els paràmetres de regulació general establerts a l'article anterior.

No caldrà la tramitació d'un Pla de millora urbana per a aquelles intervencions que comportin una remodelació i/o ampliació inferior a 20 m<sup>2</sup>, sempre que prèviament es garanteixi que aquesta edificabilitat és inferior a la normalment admesa i no representi repercussions amb els lindars.

A les subzones qualificades amb aquesta zonificació que disposin d'un nivell de protecció específica, disposaran de l'epígraf "a" i prevaldran les regulacions contemplades en els plans de protecció del patrimoni i, en conseqüència, es seguiran els criteris compositius de les normes del Pla Especial de Protecció i Intervenció en el Patrimoni Històric de Palafrugell.

## 3. Usos de l'edificació

L'ús de l'edificació en aquesta subzona és l'existent.

En les edificacions sotmeses a règim de protecció específics s'admetran, en el moment que s'adapti la edificació al nivell de protecció determinat, que es redistribueixin els usos de la manera que millor s'integrin amb l'edificació i l'entorn.

En cas de reedificació o de gran rehabilitació aquests usos podran ser modificats en funció del que contempli el Pla de millora urbana. La modificació de l'ús dominant només es podrà admetre si comporta la disminució dels usos residencials a favor dels usos terciaris, col·lectius o públics, però en els casos que disposin de l'epígraf "c", l'ús dominant o existent, s'haurà de mantenir.

### **article 136. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació oberta, subzona de parcel·la mínima de 800 m<sup>2</sup>. Clau R41.**

#### 1. Definició

En aquesta subzona es recullen aquelles edificacions producte de promocions d'habitatges plurifamiliars en blocs amb ordenació aïllada en una parcel·la de petita superfície.

#### 2. Paràmetre referits a la parcel·lació

- Parcel·la mínima: 800 m<sup>2</sup>
- Els solars de superfície superior a 2.500 m<sup>2</sup> quedaran exclosos de la possibilitat d'edificació, segons els paràmetres d'aquesta zona, i estan obligats a complir els previstos per a la zona R42.

#### 3. Paràmetre en relació amb la parcel·la

- Edificabilitat: 0,55 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl
- Ocupació de parcel·la:



- 20% sobre rasant.
- 30% sota rasant.

- La separació mínima de l'edificació respecte a les partions serà de 5 metres sobre rasant, però s'admetrà que la part sota rasant que no doni a vial es separi 3 metres de les partions a veïns, i que els cossos sortints de la façana que doni a carrer es separin 3 metres.

- Els espais verds privats, com en el cas de les zones unifamiliars, podran ser assignats a una parcel·la corrent. En aquest cas es computarà als efectes del càlcul de superfície i edificabilitat dins la unitat parcel·laria, i es considera útil en el moment d'indicar una disposició obligatòria de l'edificació.

#### 4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

La dimensió màxima de la construcció s'orientarà de tal manera que l'edifici quedi alineat tant com sigui possible amb el vial enfront del qual es troba.

#### 5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Alçària reguladora màxima: 10 metres
- Nombre de plantes: PB + 2 pisos
- Els edificis tindran una façana màxima contínua de 30 metres.

#### 6. Condicions d'ús

L'ús preferent d'aquestes zones serà el d'habitatges plurifamiliars.

La densitat neta per parcel·la serà de 55/ habitatges/hectàrea.

S'hi admeten, en qualsevol situació, els usos residencials d'habitatges unifamiliars, unifamiliars agrupats, residència col·lectiva, establiment hotel·ler, apartament turístic, habitatge d'ús turístic, i els usos d'oficina i serveis, equipaments i dotacions públiques a excepció del religiós.

S'hi admeten els usos comercials en situació 2a.

S'hi admeten també les indústries de 1a i 2a categoria en situació 2a, sempre que la seva localització a la ciutat ho permeti, limitat a una superfície de menys de 400 m<sup>2</sup>.

Es podran excloure aquests usos a les zones costaneres del terme municipal quan la seva localització ho aconselli per motius d'interès turístic o estètic. S'hi prohibeix expressament l'emmagatzematge de primeres matèries, mercaderies, etc., en els espais lliures d'edificació visibles des de la via pública.

#### 7. Especificitats

7.1. A la subzona R41p1, que prové del Pla parcial "Piverd Sud", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 800 m<sup>2</sup>
- Façana mínima: 16 m
- Fondària edificable màxima des de la línia de façana: 16 m
- Alçada màxima PB+2: 10 m
- Alçada màxima PB+3: 13 m
- Separació mínima a carrer: 3 m



- Separació mínima a fons: 3 m
  - Separació mínima a laterals: 3 m
  - Densitat: 1 habitatge per cada 95 m<sup>2</sup> de sostre edificable de parcel·la, amb independència que es construeixi la totalitat del sostre permès.
  - L'ús comercial estarà limitat a locals de menys de 400 m<sup>2</sup>.
  - No es permet l'edificació a l'espai lliure de parcel·la.
- 7.2. A la subzona R41p2, que prové del Pla parcial "Piverd Sud", s'aplicaran els següents paràmetres:
- Parcel·la mínima: 1000 m<sup>2</sup>
  - Fondària edificable màxima des de la línia de façana: 12 i 14 m (segons plànol)
  - Separació mínima a carrer: 3 m.
  - Separació mínima a fons: 3 m.
  - Separació mínima a laterals: 3 m.
  - Densitat: 1 habitatge per cada 95 m<sup>2</sup> de sostre edificable de parcel·la, amb independència que es construeixi la totalitat del sostre permès.
  - El paviment de les plantes baixes no podrà situar-se per sobre de 60 cm respecte a la cota de carrer de cada parcel·la.
  - Només es permet un únic accés a l'aparcament del soterrani per parcel·la.
  - L'ús comercial estarà limitat a locals de menys de 400 m<sup>2</sup>.
  - No es permet l'edificació a l'espai lliure de parcel·la.
- 7.3. A la subzona R41p3, que prové del Pla parcial "Piverd Ronda", s'aplicarà els següents paràmetres:
- Superfície mínima de parcel·la: 1000 m<sup>2</sup>
  - Front mínim de parcel·la a vial: 26 m.
  - Edificabilitat: 1,20 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.
  - Ocupació màxima: 40 %
  - Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge per cada 100 m<sup>2</sup> construïts.
  - La unitat màxima d'edificació, als efectes d'acotar la dimensió excessiva de les promocions, és la que resulta d'aplicar els paràmetres d'edificabilitat i d'ocupació sobre una parcel·la de 1.600 m<sup>2</sup>.
  - Separacions als límits de la finca: 3 m.
  - La separació entre dues edificacions d'una mateixa parcel·la serà de 6 metres.
  - No es permet l'edificació a l'espai lliure de parcel·la, a excepció de instal·lacions esportives descobertes i piscines.
  - Es permeten les plantes soterranis amb la mateixa ocupació que la planta baixa de l'edificació.



- Només es permet un únic accés a l'aparcament del soterrani per parcel·la.
  - Les edificacions d'una mateixa parcel·la mantindran una unitat constructiva i compositiva.
  - Les tanques a tots els límits tindran una alçada màxima de 0,80 m opaca, i es podrà arribar fins a 1,80 m, mitjançant un tractament calat.
- 7.4. A la subzona R41p4, que prové del Pla parcial SUD 1.7 "Casal – El Bruguerol Est", s'aplicaran els següents paràmetres:
- Parcel·la mínima: 1.000 m<sup>2</sup>
  - Alçària: L'alçària màxima serà de 13 metres (PB+3). A les edificacions amb façana al vial de circumval·lació, la darrera planta estarà reculada 3 metres respecte les façanes.
  - Edificabilitat: 1,08 m<sup>2</sup> de sostre / m<sup>2</sup> de sòl.
  - Ocupació: 30 % (inclòs a les plantes soterranis).
  - Separacions: Les separacions de les edificacions, inclòs les plantes soterrani, respecte als vials d'accés seran de 5 metres, i respecte al vial de circumval·lació seran de 10 metres.
  - En els espais lliures s'hi haurà de plantar arbres d'espècies autòctones de l'Empordà, en un mínim d'un per cada 40 m<sup>2</sup> de superfície.
  - Es limita una densitat resultant en cada promoció, consistent en un habitatge per cada 81 m<sup>2</sup>. En cas de modificació de la parcel·lació proposada, aquesta garantirà la densitat establerta.
  - Criteris compositius i d'utilització de materials:
    - Els edificis hauran de contemplar una composició equilibrada i raonada en funció del seu ús, incorporant valors arquitectònics d'acord amb les tendències del moment.
    - Es prohibeixen els canals i baixants vistos de materials plàstics.
- 7.5. A la subzona R41p5, que correspon a la parcel·la resultant del polígon PAU b1.38, s'aplicaran els següents paràmetres:
- Parcel·la mínima: La definida en els plànols d'ordenació.
  - Edificabilitat: 960 m<sup>2</sup> sostre
  - Densitat: 5 habitatges
  - Ocupació planta soterrani: 100%
  - Nombre de plantes: PB+1
  - Separacions obligatòries: 3 metres a zona Sx5.
- 7.6. A la subzona R41c1, que prové de l'antic PNF-4.2 Avinguda Antoni J. Rovira, s'aplicaran els següents paràmetres:
- Parcel·la mínima: 800 m<sup>2</sup>
  - Edificabilitat màxima: 1,03 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl.
  - Ocupació màxima: 35 %
  - Densitat màxima d'habitatges: 99 hab. / Ha (màxim 12 habitatges)



- Separacions a les partions: 5 m.
- Alçada: 10 m (PB+2)
- S'admetrà que la planta soterrani envaeixi la separació dels llindars si el seu ús és exclusivament d'aparcament.

7.7. A la subzona R41c2, que prové del carrer Pintor Joan Serra número 31, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Es possibilita la construcció, en el subsòl, de la totalitat de la parcel·la, previ anàlisi de les seves afectacions sobre el manteniment de l'arbrat existent i amb la condició de definir un règim de provisionalitat en quant a l'aparcament, als efectes que aquest només sigui possible per a donar servei a l'hotel.
- S'admetrà que la planta soterrani envaeixi la separació dels llindars si el seu ús és exclusivament d'aparcament.

7.8. A la subzona R41c3, que prové del polígon PAU a4.9, carrer Tarrús, s'aplicaran els paràmetres següents:

- Edificabilitat total: 900 m2 sostre
- Ocupació: 35%
- Densitat: 9 habitatges
- Alçada: L'alçada reguladora s'aplicarà des de la rasant del carrer Tarrús.

**article 137. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació oberta, subzona de parcel·la mínima de 2.000 m2. Clau R42.**

1. Definició

En aquesta subzona es recullen aquelles edificacions producte de promocions d'habitatges en blocs aïllats en parcel·la de grans dimensions.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Parcel·la mínima: 2.000 m2

3. Paràmetres en relació a la parcel·la

- Edificabilitat neta màxima: 0,65 m2sostre/m2sòl.
- Ocupació de parcel·la:
  - 25% sobre rasant.
  - 30% sota rasant.
- La separació mínima de l'edificació respecte a les partions serà de 5 metres sobre rasant, però s'admetrà que la part sota rasant que no doni a vial es separi 3 metres de les partions a veïns, i que els cossos sortints de la façana que doni a carrer es separin 3 metres.
- Descripció de paràmetres específics de la configuració flexible

Es denominen espais comuns els espais enjardinats o destinats a la pràctica de l'esport, en règim de comunitat de propietaris i amb caràcter d'ús col·lectiu, que quedin inclosos en una unitat parcel·laria, sempre que compleixin les següents condicions:



- 1) Hauran d'agrupar, com a mínim, una superfície equivalent al 50% de la parcel·la.
- 2) Les seves proporcions hauran de permetre la inscripció d'un cercle de superfície equivalent a 1/3 de la superfície mínima.
- 3) La disposició de les edificacions haurà de permetre la correcta solellada dels espais comuns.
- 4) Haurà de contenir, com a mínim, l'equipament següent:
  - a) Àrea de jocs infantils.
  - b) Instal·lacions esportives dotades, almenys, d'una piscina de 100 m2, com a mínim.
  - c) Quan el nombre d'apartaments sigui superior a 40, es construirà, com a mínim, una piscina de superfície no inferior a 200 m2 i una pista de joc de qualsevol tipus (poliesportiva, tennis, frontó o alguna altra de semblant).

En sòl lliure d'edificació, les construccions auxiliars, les tanques i l'adaptació topogràfica i el moviment de terres de la parcel·la, es regularan d'acord amb el que estableixen els articles que regulen la ordenació de volumetria flexible.

#### 4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

Els edificis i els espais d'aquesta zona conjuntament amb els espais públics han de respondre a un ordre precís.

#### 5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Alçària reguladora màxima: 10 metres, que corresponen a planta baixa i dos pisos.
- L'edificació haurà de respondre a un projecte global amb una unitat en la tipologia arquitectònica.

#### 6. Condicions d'ús

L'ús preferent d'aquestes zones serà l'habitatge plurifamiliar.

La densitat neta per parcel·la serà de 65 habitatges per hectàrea.

S'hi admeten, en qualsevol situació, els usos residencials en habitatges unifamiliars, unifamiliars agrupats, residència col·lectiva, establiment hotel·ler, habitatges d'ús turístic, apartament turístic, d'oficines i serveis, restauració, equipaments i dotacions públiques a excepció del religiós.

S'hi admeten els usos comercials en situació 2a.

S'hi admeten, també, les indústries de 1a i 2a categoria en situació 2a, sempre que la seva localització a la ciutat ho permeti, i la seva superfície sigui inferior a 400 m2.

Aquests usos podran ser exclosos a les zones costaneres del terme municipal quan la seva localització ho aconselli per motius d'interès turístic o estètic. S'hi prohibeix expressament l'emmagatzematge de primeres matèries, mercaderies, etc., en els espais lliures d'edificació, visibles des de la via pública.

#### 7. Especificitats

7.1 A la subzona R42II1, que correspon a la parcel·la resultant del PAU a3.10, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: la definida als plànols d'ordenació, sense possibilitat de parcel·lacions.
- Edificabilitat màxima: 2.600 m2 sostre



- Densitat màxima; 20 habitatges
- Ocupació màxima: 1.800 m<sup>2</sup>, sota rasant  
1.000 m<sup>2</sup>, sobre rasant
- Nombre de plantes: PB+2PP
- Separacions: l'edificació s'haurà d'ubicar dins la franja fixada als plànols d'ordenació.

**article 138. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació oberta, subzona de configuració unívoca. Clau R43.**

1. Definició

L'ordenació de la forma de l'edificació adoptarà la configuració d'un sol mòdul, definint en el Pla les alineacions obligatòries i el nombre de plantes, de manera que resulti univocant l'envolvent màxima de l'edificació resultant i, en conseqüència, l'aprofitament urbanístic del solar.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

La parcel·la fixada en els plànols d'ordenació tindrà caràcter d'un sol mòdul indivisible, però s'admetran aquelles segregacions justificades mitjançant un pla de millora urbana on es garanteixi una correcta integració a l'entorn i on es garanteixi que no apareixeran mitjanes vistes.

3. Paràmetres en relació amb la parcel·la

L'envolvent màxima resulta univocant en funció del nombre de plantes i alineacions obligatòries fixades.

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

El Pla defineix alineacions obligatòries.

Com a pla de referència de planta baixa, es podrà adoptar la cota natural del terreny, permetent-se una modificació de la configuració natural del terreny, sense ultrapassar els 0,60 metres, quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un reajustament, o quan una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació.

Hi podrà haver diferents cotes de referència per a un mateix edifici. Sigui quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa, les cotes de referència fixen la base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

El nombre de plantes, amb caràcter general, és de PB+2, exceptuant els casos assenyalats en els plànols i quan l'ordenació de plans parcials i especials ho contempli.

L'alçària reguladora màxima ve condicionada pel nombre de plantes que es preveuen:

- PB + 1 = 7 metres
- PB + 2 = 10 metres
- PB + 3 = 13 metres
- PB + 4 = 16 metres

6. Condicions d'ús

L'ús preferent d'aquesta subzona és de l'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.





Es limita una densitat resultant en cada promoció, consistent en un habitatge per cada 90 m<sup>2</sup> edificables sobre rasant, sense comptabilitzar l'edificació auxiliar permesa al fons dels patis d'illa, ni l'espai sota coberta.

S'admeten, en qualsevol situació, la residència col·lectiva i l'establiment hotel·ler, l'apartament turístic, habitatge d'ús turístic, restauració, d'oficines i serveis, equipaments i dotacions públiques excloent el religiós.

S'admeten els usos recreatius i d'espectacles de tipus I en situació 2<sup>a</sup>, en locals de menys de 400 m<sup>2</sup>.

S'admeten els usos comercials en situació 2<sup>a</sup>.

S'admeten les indústries de 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> categoria en situació 2<sup>a</sup>, sempre que la seva localització a la ciutat ho permeti, segons les normes de l'article 315, i sempre que la seva superfície sigui inferior a 400 m<sup>2</sup>.

## 7. Especificitats

7.1 A la subzona R43p1, que prové del Text Refós Modificació Puntual del Pla parcial Sector Pa 1.16, "Paratge Can Salgues II", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Alçada Reguladora Màxima - Es l'alçada que poden assolir les edificacions i s'amidarà des de la cota del paviment de planta o plantes que en cada punt tinguin la consideració de plantes baixes, fins a la cara superior del darrer sostre o element estructural de coberta. Per sobre de l'alçada reguladora màxima, solament es permetran els elements de formació dels pendents de la coberta plana o vessants, i els elements tècnics de les instal·lacions de l'edifici.
- Planta Baixa: Tindrà consideració de planta baixa aquella que llur paviment queda situat a un metre com a màxim per damunt de la cota del terreny definitiu, anivellat o no, d'acord amb les limitacions de l'art. 5 d'aquestes ordenances.
- Alteracions de la cota natural del terreny: Es permès el terraplenat fins a un metre d'alçada sobre la cota natural del terreny.
- Planta Soterrani: Està permesa la construcció de soterranis podent ocupar la totalitat de la parcel·la. L'alçada lliure interior serà com a mínim de 2'30 metres.
- Cada edifici constituirà un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases.
- Espais no edificables: S'enjardinaran tots els espais lliures que no tinguin una funció concreta, amb especial cura de les franges que envolten els vials. En tots els casos, el projecte d'edificació, s'haurà d'acompanyar del corresponent projecte d'enjardinament i es podrà destinar a finalitats privades o col·lectives.
- Per damunt d'aquesta alçada només s'admetran la construcció d'àtics (formant part i vinculat a l'habitatge de la planta inferior, i que el seu accés serà a través d'aquests i mai independent) retirats 2,80 m., com a mínim, de les façanes amb una alçada màxima de 3 m., pels edificis de tipologia plurifamiliar en PB + 2PP, computant dita superfície com edificabilitat, tal com resulten grafades en el plànol núm. 3, i segons les seccions que s'acompanyen annexes.
- La configuració arquitectònica per cadascun dels edificis haurà ésser unitària, responent a un únic projecte de conjunt amb independència de la seva possible construcció per fases. En el supòsit de vivendes unifamiliars en filera, la cruïxa mínima serà de 5 m.
- Tanques: Les tanques i les divisions entre jardins privats podran ser de material opac fins una alçada de 2,10 m sempre que sigui tractada amb caràcter unitari per a totes les partions d'una mateixa illa.
- Aparcaments: Tota edificació ve obligada a disposar a l'interior de la parcel·la un lloc d'aparcament per cada vivenda o 100 m<sup>2</sup> de superfície construïda.



- Densitat: La densitat d'habitatges és la resultant d'1 habitatge per a cada 116.- m2 de superfície construïble.

7.2 A la subzona R43p2, que prové del Pla parcial "Piverd Ronda", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: Superfície total d'una sub-illa, als efectes de configurar un caràcter unitari de les edificacions.

- Alçada mínima del porxo en planta baixa: 3,90 m.

- La densitat màxima d'habitatges és d'un habitatge per cada 110 m2 construïts, a comptabilitzar sobre les superfícies destinades a usos residencials.

- Es permeten les plantes soterranis amb la mateixa ocupació que la planta baixa de l'edificació.

- No es permet l'edificació a l'espai lliure de parcel·la.

- El projecte de les edificacions serà unitari.

7.3 A la subzona R43c1, que prové del Pla de millora urbana 4.8b, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 800 m2

- Front mínim de parcel·la a vial públic: 25 m

- Alçària màxima: PB+2PP (9,50 m)

- Alçades útils lliures mínimes de la planta baixa: 2,70 m.

- Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions, podran sobrepassar l'ocupació de parcel·la en planta baixa, amb la limitació de que l'ocupació d'aquesta planta soterrani no superi el 30% de la superfície de parcel·la lliure d'edificació. Dit excés d'ocupació no es podrà fer en les reculades a vial.

- El volum edificat en cada àmbit serà unitari.

- Usos permesos: Únicament s'admet l'ús d'habitatges i l'habitatge d'ús turístic.

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

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

- S'estableixen 5 àmbits d'ocupació, en els quals es concreten l'ocupació i edificabilitat màximes, i nombre màxim d'habitatges.

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

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

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

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

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

- Determinacions específiques de l'àmbit A i D:

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



- Cota referència de la planta baixa: Rasant del carrer en el punt d'intersecció de la perpendicular a l'eix del vial, que passa per el centre de gravetat de l'àmbit d'ocupació, sense que l'extrem oposat de dita planta en el sentit longitudinal, respecte del front de vial, pugui superar 1,85 m, respecte la cota natural del terreny actual.

En el front de façana a carrer la cota de referència de planta baixa no diferirà en cap punt més de 0,65 m respecte la rasant de la vorera, i justificadament s'admeten per els altres fronts alteracions d'aquesta cota sense ultrapassar els 0,60 m.

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

- Determinacions específiques de l'àmbit B:

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

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

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

- Determinacions específiques de l'àmbit C:

- Separació de la volumetria respecte el carrer Chopitea: 3 m.

- Cota referència de la planta baixa: La rasant de l'espai obert que conté la pineda que es manté (Vp) i que hi afronta directament. Justificadament s'admeten alteracions d'aquesta cota sense ultrapassar els 0,30 m.

- Anivellaments i terrassaments: La cota de planta baixa es podrà fer extensiva a l'entorn de l'edifici. El projecte arquitectònic justificarà i concretarà la definició i tractament d'aquesta entorn.

- Determinacions específiques de l'àmbit E:

- Separació de la volumetria respecte l'alineació del front a l'espai lliure privat (Vp): 5 m.

- Cota referència de la planta baixa: Rasant natural del terreny sobre la qual es podrà definir un pla d'anivellament sobre-elevat que en cap punt superarà 1,85 m per sobre aquella rasant.

Justificadament s'admeten alteracions d'aquesta cota sense ultrapassar els 0,60 m.

- Anivellaments i terrassaments: La cota de planta baixa es podrà fer extensiva en una franja de 3,50 m a l'entorn de l'edifici, llevat del front a la zona d'espai lliure privat on aquesta possibilitat es podrà fer en la totalitat dels 5 m de reculada obligatòria. Pel que fa als espais privats lliures restants, s'admeten alteracions de la cota natural sense ultrapassar diferències de 0,60 m.

7.4 A la subzona R43c2, que prové del Pla de Millora Urbana 4.8b, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 250 m<sup>2</sup>

- Front mínim de parcel·la a vial públic: 8 m.

- Alçària màxima: PB+2PP (10 m)



- Alçades útils lliures mínimes de la planta baixa: 3,20 m.
- Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions, podran sobrepassar l'ocupació de parcel·la en planta baixa, amb la limitació de que l'ocupació d'aquesta planta soterrani no superi el 30% de la superfície de parcel·la lliure d'edificació. Dit excés d'ocupació no es podrà fer en les reculades a vial.
- El volum edificat en cada sub-àmbit serà unitari.
- Usos permesos:
  - Únicament s'admeten l'ús d'habitatges i l'habitatge d'ús turístic.
  - A les plantes baixes dels edificis amb front al carrer Pintor Joan Serra s'admeten usos comercials, de restauració, d'oficines i serveis, i els equipaments i dotacions públiques a excepció dels religiosos.
- En els espais lliures no edificats s'admet la construcció de piscines comunitàries i altres instal·lacions esportives al servei de els edificacions vinculades, així com zones de jardí prioritzant el manteniment i/o plantació de vegetació autòctona.
- Densitat d'habitatges: 1 habitatge per cada 94,50 m<sup>2</sup> de superfície màxima de sostre.
- S'estableixen 3 àmbits d'ocupació, en els quals es concreten l'ocupació i edificabilitat màximes, i nombre màxim d'habitatges.
 

Àmbit F:	Ocupació: 336 m <sup>2</sup> – Sostre màxim: 820 m <sup>2</sup> – 9 hab.
Àmbit G:	Ocupació: 555 m <sup>2</sup> – Sostre màxim: 1.655 m <sup>2</sup> – 17 hab.
Àmbit H:	Ocupació: 237,23 m <sup>2</sup> – Sostre màxim: 655 m <sup>2</sup> – 7 hab.
- Per tal de flexibilitzar el projecte arquitectònic, en els fronts aliens a vial dels perímetres d'ocupació assenyalats s'admetran toleràncies de fins a un 15% de la superfície ocupada en planta baixa fora de l'àmbit, degudament justificades en interès del resultat formal de l'edificació.
- Determinacions específiques de l'àmbit F:
  - Separació de la volumetria respecte vial Ermità Corbera: 5 m.
  - Separació de la volumetria respecte carrer del Pintor Joan Serra: Alineació coincident amb el front definit per les edificacions annexes existents fora de l'àmbit, amb façana a dit carrer.
  - Cota referència de la planta baixa: Rasant dels carrers en el punt d'intersecció de la perpendicular a l'eix del vial, que passa per el centre de gravetat de l'àmbit d'ocupació, evitant que la cota de planta baixa pugui superar les diferències de 0,60 m per sobre i 1,85 m per sota respecte la rasant del carrer Ermità Corbera, i de 1,85 per sobre i 0,60 per sota respecte la rasant del carrer Pintor Joan Serra.

Justificadament s'admeten alteracions d'aquesta cota sense ultrapassar els 0,50 m.

  - Anivellaments i terrassaments: La cota de planta baixa es podrà fer extensiva en una franja de 3,50 m a l'entorn de l'edifici. Pel que fa als espais privats lliures restants, s'admeten alteracions de la cota natural sense ultrapassar diferències de 0,60 m, respecte dita cota en la part posterior de l'edificació.
- Determinacions específiques de l'àmbit G:
  - Separació de la volumetria respecte carrer del Pintor Joan Serra: Alineació coincident amb el front definit per les edificacions annexes existents fora de l'àmbit, amb façana a dit carrer.



- Cota referència de la planta baixa: Rasant del carrer, amb la limitació que la cota de planta baixa no superarà en cap punt la diferència de 0,60 m, per sobre o per sota de dita rasant. Justificadament s'admeten alteracions d'aquesta cota sense ultrapassar els 0,30 m.

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

- Determinacions específiques de l'àmbit H:

- Separació de la volumetria respecte carrer del Pintor Joan Serra: Alineació coincident amb el front definit per les edificacions annexes existents fora de l'àmbit, amb façana a dit carrer.

- Condició de mitgera obligatòria respecte de les edificacions existents, fora de l'àmbit amb façana al mateix carrer.

- Cota referència de la planta baixa: Rasant del carrer, amb la limitació que la cota de planta baixa no superarà en cap punt la diferència de 0,30 m, per sobre o per sota de dita rasant.

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

7.5 A la subzona R43I1, que prové del Carrer Celebàntic, s'aplicaran els següents paràmetres:

- L'alçada reguladora màxima de PB+1P, s'aplicarà des de la cota natural del terreny.

- La separació mínima de l'edificació respecte la finca adjacent a la cota superior del carrer Celebàntic serà de 3 m.

- Sostre edificable: 865 m<sup>2</sup>

7.6 A la subzona R43t1, que prové del Pla de millora urbana de la finca del carrer d'Aigua Xelida núm. 10, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Superfície de solar: 144,90 m<sup>2</sup>

- Edificabilitat: 0,80 m<sup>2</sup> sostre/ m<sup>2</sup> de sòl

- Nombre de plantes: PB+2PP

- Alçada màxima: 9,84 m des de la rasant del carrer inferior. Respecte el carrer d'Aigua Xelida, no es permetrà edificar per sobre la rasant de la vorera del carrer, i no es superarà l'alçada de 1,13 m.

- Alineació i rasant màximes:

- Edificació adossada a les finques veïnes.

- Façana sud-est: L'alineació i rasants màximes seran les existents en l'edificació veïna.

- Façana sud-oest: L'edificació seguirà l'alineació i rasant màximes de l'edificació de la façana sud-est.

- Tipus de coberta: Coberta plana.



- Tractament paisatgístic de la parcel·la: Es substituïran els pins existents, a raó de dues alzines sureres de diàmetre 25 cm per cada pi existent o que hagués existit a la finca.
  - Usos: Únicament es permet un habitatge unifamiliar.
  - Obres complementàries a realitzar: S'haurà de pavimentar el carrer inferior, en tota la seva superfície, amb el mateix paviment de l'entorn immediat. Es construiran set jardineres de 3 x 1,50 m, acabades amb una alzina i lavanda en cada una d'elles, i amb un sistema de reg automàtic. S'instal·larà l'enllumenat públic amb un mínim de 4 punts de llum.
- 7.7 A la subzona R43t2, que correspon a la finca del carrer de la Riera núm. 20, s'aplicaran els següents paràmetres:
- Superfície de solar: 612 m<sup>2</sup>
  - Edificabilitat: 1,20 m<sup>2</sup> sostre/ m<sup>2</sup> de sòl
  - Número d'habitatges: 12
  - Separacions: 5 metres, excepte al carrer Tordera.
  - Condicions complementàries: L'alçada reguladora màxima s'aplicarà des de la rasant de la planta baixa actual i s'haurà de garantir que el resultat volumètric segueixi un perfil que no superi les edificacions dels costats. Les plantes soterrani resultants fins arribar al nivell de la rasant de la riera es podran destinar a aparcament i podran ocupar la totalitat del solar respectant la distància necessària per no afectar les finques veïnes.
- Així mateix, aquesta subzona assumirà la càrrega d'integrar en la parcel·la un transformador que substitueixi l'existent al començament del carrer Tordera, així com totes les obres derivades d'aquest trasllat i de la millora de l'encreuament del carrer Tordera amb la riera.
- 7.8 A la subzona R43t3, que prové del Pla de millora urbana del carrer de la Riera núm. 22-24, s'aplicaran els següents paràmetres:
- Superfície de solar: 769.- m<sup>2</sup>
  - Edificabilitat: 1,28 m<sup>2</sup> sostre/ m<sup>2</sup> de sòl
  - Número d'habitatges: 12
  - Separacions: 5 metres al carrer de la Riera i veïns
  - Condicions complementàries: L'alçada reguladora màxima s'aplicarà des de la rasant de la planta baixa actual i s'haurà de garantir que el resultat volumètric segueixi un perfil que no superi les edificacions dels costats. Les plantes soterrani resultants fins arribar al nivell de la rasant de la riera es podran destinar a aparcament i podran ocupar la totalitat del solar respectant la distància necessària per no afectar les finques veïnes.
- Així mateix, aquesta subzona assumirà la càrrega d'integrar en la parcel·la un transformador que substitueixi l'existent al començament del carrer Tordera, així com totes les obres derivades d'aquest trasllat i de la millora de l'encreuament del carrer Tordera amb la riera.

## SECCIÓ CINQUENA. ZONA RESIDENCIAL DE CASES AGRUPADES. CLAU R5

### article 139. Definició i subzones.

1. Definició. La zona d'edificació residencial de cases agrupades, clau R5, regula aquells creixements de la ciutat en base a la tipologia d'habitatges unifamiliars de baixa alçada, que en construcció individual o en



conjunts d'una mateixa promoció, defineixen fronts unitaris característics del creixement en filera. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau R5.

2. S'estableixen les subzones següents:

Regulació edificació existent	R50
Parcel·la mínima 800 m2	R51
Parcel·la mínima 2.000 m2	R52
Configuració unívoca	R53

#### **article 140. Tipus de regulació volumètrica.**

A la zona d'edificació amb ordenació de cases agrupades, corresponent a les subzones R51 i R52, s'estableix una regulació de "volumetria flexible", i a la subzona R53, s'estableix una regulació de "volumetria definida". Aquestes subzones es regulen directament pels paràmetres concrets de cada subzona definits en aquestes normes.

#### **article 141. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona residencial, cases agrupades. Clau R5.**

Aquesta zona, a part dels paràmetres específics de la zona regulats en l'article següent, es regula segons els paràmetres comuns i els referents a l'edificació de cases agrupades, definits i regulats tots ells amb caràcter genèric en el capítol II Paràmetres d'ordenació", del Títol IX d'aquestes normes urbanístiques, en les seccions i subseccions següents:

- Pel que fa a la volumetria definida:

- En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (articles 261 a 269), en relació als paràmetres comuns a parcel·les amb tot tipus d'edificació.
- La secció tercera, subsecció primera i segona (articles 274 a 283) en relació als paràmetres referits al carrer.
- La secció quarta (articles 284 a 301) en relació als paràmetres referits a l'edificació.

- Pel que fa a la volumetria flexible:

- En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (articles 261 a 273), amb tres subseccions, on la subsecció 3ª inclou els paràmetres específics per edificacions situades a la parcel·la.
- La secció tercera, subsecció primera i segona (articles 274 a 283) en relació als paràmetres referits al carrer, només els de la secció 1ª que regula els paràmetres referits al carrer.
- La secció quarta (articles 284 a 301) en relació als paràmetres referits a l'edificació.

#### **article 142. Regulació específica de la zona residencial de cases agrupades, subzona de regulació de l'edificació existent. Clau R50.**

##### 1. Definició

En aquesta subzona el Pla recull, de manera singular, les edificacions que superen la volumetria normalment admesa, descrivint la seva situació actual per evitar que siguin incloses en el règim de volum disconforme. La majoria de les finques d'aquesta subzona que es troben en aquest supòsit, es reconeixen per portar l'epígraf "b".



## 2. Paràmetres específics

L'edificabilitat d'aquesta zona, que en cada cas reconeix el Pla General, deriva de la consideració i l'acceptació del sostre edificat en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest document.

En cas de demolició dels edificis actuals, i quan calgui segons el criteri de l'Ajuntament, abans de reedificar el solar caldrà formular un Pla de millora urbana que defineixi l'edificabilitat resultant de manera que no es reproduïxin les alçàries actuals si són superiors a les establertes pel Pla General per a l'entorn, procurant aconseguir una més gran integració d'aquests edificis en l'estructura urbana circumdant.

Aquest Pla de millora urbana podrà augmentar l'edificabilitat actual quan la volumetria existent sigui inferior a la normalment admesa, sempre que aquest augment estigui justificat en funció d'una més gran homogeneïtat amb les condicions d'edificabilitat existents en el seu entorn, pel que el Pla haurà de tenir un àmbit mínim d'una illa. La nova volumetria i les condicions de l'ordenació s'hauran d'ajustar a les Normes que estableix aquest POUM d'acord amb els paràmetres de regulació general establerts a l'article anterior.

No caldrà la tramitació d'un Pla de millora urbana per a aquelles intervencions que comportin una remodelació i/o ampliació inferior a 20 m<sup>2</sup>, sempre que prèviament es garanteixi que aquesta edificabilitat és inferior a la normalment admesa i no representi repercuissions amb els llinars.

A les subzones qualificades amb aquesta zonificació que disposin d'un nivell de protecció específica, disposaran de l'epígraf "a" i prevaldran les regulacions contemplades en els plans de protecció del patrimoni i, en conseqüència, es seguiran els criteris compositius de les normes del Pla Especial de Protecció i Intervenció en el Patrimoni Històric de Palafrugell.

## 3. Usos de l'edificació

L'ús de l'edificació en aquesta subzona és l'existent.

En les edificacions sotmeses a règim de protecció específics s'admetran, en el moment que s'adapti la edificació al nivell de protecció determinat, que es redistribueixin els usos de la manera que millor s'integrin amb l'edificació i l'entorn.

En cas de reedificació o de gran rehabilitació aquests usos podran ser modificats en funció del que contempli el Pla de millora urbana. La modificació de l'ús dominant només es podrà admetre si comporta la disminució dels usos residencials a favor dels usos terciaris, col·lectius o públics, però en els casos que disposin de l'epígraf "c", l'ús dominant s'haurà de mantenir.

### **article 143. Regulació específica de la zona residencial de cases agrupades, subzona de parcel·la mínima de 800 m<sup>2</sup>. Clau R51.**

#### 1. Definició

En aquesta subzona es recullen promocions d'habitatges en filera agrupades en parcel·les petites.

#### 2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Parcel·la mínima: 800 m<sup>2</sup>

#### 3. Paràmetres en relació a la parcel·la

- Edificabilitat: 0,55 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
- Ocupació de parcel·la:
  - 20% sobre rasant.
  - 30% sota rasant.





- La separació mínima de l'edificació respecte a les partions serà de 5 metres sobre rasant, però s'admetrà que la part sota rasant que no doni a vial es separi 3 metres de les partions a veïns, i que els cossos sortints de la façana que doni a carrer es separin 3 metres.

- Els espais verds privats, com en el cas de les zones unifamiliars, podran ser assignats a una parcel·la corrent. En aquest cas es computarà als efectes del càlcul de superfície i edificabilitat dins la unitat parcel·laria, i es considera útil en el moment d'indicar una disposició obligatòria de l'edificació.

#### 4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

- La dimensió màxima de la construcció s'orientarà de tal manera que l'edifici quedi alineat tant com sigui possible amb el vial enfront del qual es troba.

#### 5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Alçària reguladora màxima: 10 metres

- Nombre de plantes: PB + 2 pisos

- Els edificis tindran una façana màxima contínua de 30 metres.

#### 6. Condicions d'ús

- Densitat neta per parcel·la: 55/ habitat./hectàrea

- L'ús preferent d'aquestes zones serà el d'habitatge.

- S'hi admeten en qualsevol situació els usos residencials d'habitatges unifamiliars, unifamiliars agrupats, residència col·lectiva, establiment hotel·ler, habitatge d'ús turístic, i els usos d'equipaments i dotacions públiques a excepció dels religiosos, limitats a una superfície màxima de 200 m<sup>2</sup>

- Oficines, serveis i ús comercial, amb una dimensió màxima de 200 m<sup>2</sup>.

Es podran excloure aquests usos a les zones costaneres del terme municipal quan la seva localització ho aconselli per motius d'interès turístic o estètic. S'hi prohibeix expressament l'emmagatzematge de primeres matèries, mercaderies, etc., en els espais lliures d'edificació visibles des de la via pública.

### **article 144. Regulació específica de la zona residencial de cases agrupades, subzona de parcel·la mínima de 2.000 m<sup>2</sup>. Clau R52.**

#### 1. Definició

En aquesta subzona es recullen formacions d'habitatges en filera agrupades en parcel·les grans.

#### 2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Parcel·la mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.

#### 3. Paràmetres en relació amb la parcel·la

- Edificabilitat neta màxima : 0,35 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.

- Ocupació de parcel·la:

- 25% sobre rasant.
- 30% sota rasant.



- La separació mínima de l'edificació respecte a les partions serà de 5 metres sobre rasant, però s'admetrà que la part sota rasant que no doni a vial es separi 3 metres de les partions a veïns, i que els cossos sortints de la façana que doni a carrer es separin 3 metres.

#### 4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

#### 5. Paràmetres en relació a l'edificació

- L'alçària màxima serà de 7 metres, que correspon a planta baixa i un pis.

#### 6. Condicions d'ús

- Densitat neta per parcel·la: 25/ habitat./hectàrea
- L'ús preferent d'aquestes zones serà el d'habitatge.
- S'hi admeten en qualsevol situació els usos residencials d'habitatges unifamiliars, unifamiliars agrupats, residència col·lectiva, establiment hotel·ler, habitatge d'ús turístic, restauració, i els usos d'equipaments i dotacions públiques a excepció dels religiosos, limitats a una superfície màxima de 200 m<sup>2</sup>
- Oficines, serveis i ús comercial, amb una dimensió màxima de 200 m<sup>2</sup>.
- Només s'admetrà un accés de vehicles rodats per parcel·la.

#### 7. Especificitats

##### 7.1. A la subzona R5211, que prové del Pla parcial del sector Pa 3.2 La Pastora, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 2000 m<sup>2</sup>
- Edificabilitat: 0,35 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.
- Densitat neta per parcel·la: 25 habitatges per hectàrea.
- Alçària màxima: 7 m (PB+1P)
- Ocupació: 20%
- Separacions a les partions i al vial: 5 m.
- Només s'admetrà un únic accés de vehicles rodats per parcel·la.
- La superfície que podran ocupar les construccions auxiliars en planta baixa serà del 5 %.
- Les agrupacions d'habitatges no tindran una longitud de façana major de 50 m.
- La col·locació en planta de les edificacions en una parcel·la serà el més ajustada possible a la topografia en un mateix nivell.
- Regulació dels espais comuns:
  - Seran els espais destinats a jardí o a la pràctica esportiva, que en règim de comunitat de propietaris i amb caràcter d'ús col·lectiu, queden inclosos dins una unitat parcel·l·ària.
  - Hauran d'agrupar, com a mínim, una superfície equivalent al 50% de la parcel·la.
  - Les seves proporcions permetran la inscripció d'un cercle de superfície 1/3 de l'anterior superfície.



- La disposició de les edificacions permetrà el correcte assolament dels espais comuns.

- Hauran de contenir, com a mínim, una àrea de jocs i piscina de 100 m<sup>2</sup>.

7.2. A les subzones R52I2, R52I3 i R52I4, que provenen de l'àmbit Ub 3.8z Muntanya de Sant Sebastià, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Verd privat: El 30% de la parcel·la serà verd privat, en el que es prohibeix qualsevol plataforma d'anivellació del sòl en terrasses. El projecte d'edificació de cada parcel·la determinarà amb precisió la delimitació d'aquest 30% de verd privat que se situarà prioritàriament al costat dels espais lliures públics.

- Plataformes d'anivellació i accessos: Fora del 30% de la parcel·la considerat verd privat s'admeten els espais d'accés i les plataformes d'anivellació de terres, sempre que no estiguin 1,50 m per sobre ni 2,20 m per sota de la rasant natural del terreny. Excepcionalment, en el front del carrer Panamà de la zona R52I2, per la seva situació topogràfica actual, s'admetran plataformes de terres 3 m per sobre del terreny existent vegetal. Els talussos de nova formació tindran una pendent màxima de 2:3. S'evitaran al màxim els murs de contenció.

- Construccions addicionals: Les úniques construccions addicionals que es permetran seran les piscines de cada parcel·la i les construccions auxiliars necessàries per al manteniment de la piscina i el jardí, amb una ocupació màxima de 200 m<sup>2</sup> per parcel·la.

- Tanques i murs: Les tanques de delimitació exterior de la parcel·la estaran formades per tanques vegetals amb una alçada màxima de 2 m o, en el cas que siguin murs, amb una franja exterior de vegetació de com a mínim 60 cm. Excepcionalment, en el front del carrer Panamà de la zona R52I2, per la seva situació topogràfica actual, s'admetran murs de contenció amb una alçada màxima de 3 m sobre el terreny existent, amb el mateix tractament vegetal. Les proteccions visuals entre els diferents grups d'habitatges es realitzaran també amb vegetació.

- Conservació de l'arbrat: Es conservarà l'arbrat existent en el 30% de la parcel·la considerat verd privat, i es promourà al màxim la conservació de l'arbrat existent a la resta de zones no ocupades per l'edificació.

- Regulació de les edificacions:

- Volumetria de l'edificació: L'edificació se situarà en agrupacions amb un màxim de 2 habitatges, el volum màxim de les quals vindrà definit per l'envolupant següent:

- Alçada màxima: 10 m, corresponents a PB+2 sobre rasant.

- Perímetre regulador: rectangle de 28 x 9 m.

- Perfil regulador: Cada planta tindrà una reculada mínima de 3 m respecte la planta inferior en el sentit longitudinal del volum.

- Es podran desenvolupar espais annexos (porxos d'accés, patis de serveis i terrasses pergolades) que es podran situar fora d'aquest gàlib regulador, sempre sense ocupar l'àrea de verd privat de la parcel·la i respectant l'ocupació màxima establerta. Aquests espais annexos no computaran a efectes d'edificabilitat.

- Aquestes agrupacions se situaran dintre de la parcel·la seguint el criteri de mínima afecció de la topografia i de la vegetació existent.

- Distàncies mínimes: Totes les edificacions sobre rasant han de guardar una distància mínima entre elles de 3,6 m, i una distància mínima a límits de parcel·la de 3 m. La separació entre edificacions no s'aplica als espais annexos a les edificacions.



- Soterranis: Els soterranis poden sobrepassar l'ocupació màxima de l'edificació, fins a un màxim del 50% de la parcel·la i sense ocupar el 30% qualificat de verd privat. Es consideren soterrani totes les plantes que queden per sota de la rasant definitiva exterior de la parcel·la. En els casos en què, pel desnivell existent, una planta d'una edificació quedi sota rasant en un dels seus costats i sobre rasant en l'altre, es considerarà soterrani el 50% de la seva superfície.

- Aparcaments: Es preveurà un màxim de dues entrades d'accés als aparcaments de cada parcel·la, que se situaran en soterrani. Els recorreguts interiors fins a la plaça d'aparcament es podran fer en soterrani o en superfície, sempre complint les condicions dels espais lliures d'edificació en parcel·la.

2. Els paràmetres específics de cada subzona seran:

Zona	Sup. zona	Núm. habitatges	Sostre	Ocup. sense espais annexos	Ocup. amb espais annexos
R5212	8.667 m <sup>2</sup>	17	3.560 m <sup>2</sup>	2.634 m <sup>2</sup>	3.209 m <sup>2</sup>
R5213	6.698 m <sup>2</sup>	20	3.828 m <sup>2</sup>	2.112 m <sup>2</sup>	2.662 m <sup>2</sup>
R5214	5.623 m <sup>2</sup>	14	2.436 m <sup>2</sup>	1.344 m <sup>2</sup>	1.694 m <sup>2</sup>
Total	20.988 m <sup>2</sup>	59	9.824 m <sup>2</sup>	6.090 m <sup>2</sup>	7.565 m <sup>2</sup>

Es consideren espais annexos els patis de serveis i les terrasses pergolades de les edificacions.

7.3. A la subzona R52t1, que prové de l'àmbit del Pla de Millora Urbana PA-2.1, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: L'existent de 19.936 m<sup>2</sup>.
- Edificabilitat: 0,27 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl
- Nombre màxim d'habitatges: 33
- Es poden agrupar habitatges, per reduir l'ocupació del sòl i deixar més espai lliure d'edificació i fins un màxim de 10 habitatges, però condicionat a que l'espai lliure d'edificació es destini majoritàriament a zona verda privada i conseqüentment es tracti amb jardineria.
- Ocupació: 25%
- Alçària màxima: 9 m (PB+1P), aplicada des del punt més alt de la coberta fins la rasant del terreny definitiu.
- Profunditat edificable: Les agrupacions d'habitatges se situaran dins l'àmbit de dues línies paral·leles a l'alineació a vial, situades a 3 i 25 m respectivament d'aquesta. La fondària màxima dels edificis és de 17 m.
- Separació:
  - 3 m a vial rodat públic.
  - 5 m a vial peatonal i veïns.
  - 10 m entre agrupacions d'habitatges.
- Adaptació topogràfica i moviments de terres:



- En les partions:

Els murs d'anivellament de terres no tindran, en cap punt, una alçària superior a 1,50 metres per sobre de la cota natural de la partió ni una alçària superior a 2,20 metres per sota la quota natural de la partió.

Els murs de contenció no tindran en cap punt una alçària superior als 3 metres per sobre el terreny natural. No hi haurà dos murs paral·lels o formant un angle inferior a 30 graus a una distància menor de 2 metres.

Les cares vistes dels murs de contenció haurà de tenir un color fosc que s'assembli, tant com sigui possible, al del terra dels voltants.

- En els moviments de terres:

La superfície natural de la parcel·la és l'existent abans de ser alterat per les obres d'urbanització de la vialitat i dels espais públics, o en el seu cas, el resultant de les obres de condicionament inicial de la topografia dels solars previstes en el planejament o en els projectes d'urbanització.

El terreny natural de l'espai lliure de parcel·la podrà ser alterat per tal d'integrar l'edificació en el terreny en una franja de dos metres al voltant de l'edificació; també podrà ser alterat per a la construcció de les rampes d'accés als garatges fins a un màxim de 2,20 per sota del terreny natural en el límit de la parcel·la.

A més dels moviments de terres permesos al punt anterior es podran fer aterrossaments de l'espai lliure per al seu enjardinament sense alterar sensiblement les rasants de les partions.

L'alteració del pendent natural no serà superior en cap punt a 4m per sobre o per sota.

L'alçada dels murets de contenció de terres que resultin dels aterrossaments, presa des del seu peu fins a la línia de coronació no serà superior a 2,50 m. Els talussos tindran un pendent màxim d'una alçada per 1,5 de base.

Tots els murs visibles des dels espais públics haurà de tenir un acabat exterior amb concordança amb els materials naturals de l'entorn.

- Règim dels espais verds privats: A la zona verda privada únicament s'admetran construccions auxiliars destinades a zona comunitària amb una ocupació màxima de 300 m2 que compatibilitzen en el conjunt d'edificabilitat.

L'accés a aquestes construccions auxiliars no estarà situat a la via pública.

La seva alçada màxima sobre el terreny natural serà de 3 m en qualsevol punt. Estaran acumulades en un sol cos, i mantindran les mateixes separacions als límits que les edificacions principals.

- Coberta: Per raons de millor adaptació a la topografia del terreny i a les condicions mediambientals de la zona, s'admet la coberta plana enjardinada.

- Regles sobre mitgeres: Les mitgers es tractaran com a façanes en tots els casos, sempre que no hi hagi continuïtat en el procés d'execució dels habitatges previstos. Es considerarà que hi ha continuïtat sempre que s'hagi demanat llicència d'obres de la fase antiga.

- Condicions per a la concessió de llicències de primera ocupació: Serà condició indispensable per a la tramitació de llicències de primera ocupació que la urbanització estigui acabada en la seva totalitat per a cada etapa i que s'hagi constituït la corresponent Junta de Compensació.

Pel fet de resultar una parcel·la única no indivisible, en el moment en què es faci una divisió de propietat horitzontal, s'ha de constituir la Junta de Compensació i es farà constar a cada entitat resultant de la divisió de propietat horitzontal la seva quota d'obligacions sobre el conjunt d'obres d'urbanització i de conservació, o bé, si aquestes s'executen en la seva totalitat, disposar del certificat de la recepció de les mateixes.

- Usos admesos:

- Únicament s'admeten els usos residencials d'habitatges unifamiliars, unifamiliars agrupats, residencial col·lectiva, establiment hotel·ler i habitatges d'ús turístic.

- La densitat neta per parcel·la serà de 16,56 habitatges per hectàrea.



- El nombre màxim d'habitatges serà de 33
- Dins les zones grafiades com a zona d'activitat econòmica, subzona terciari/serveis, dins l'espai qualificat de verd privat (VP) de la parcel·la s'admeten els usos comunitaris següents:
  - Restauració, comerç, oficines i serveis, recreatiu i espectacles tipus I, i establiment hotel·ler.
- En aquestes edificacions d'usos comunitaris s'aplicaran els següents paràmetres:
  - Parcel·la mínima: l'existent (19.936 m<sup>2</sup>).
  - Edificabilitat màxima: 0,027 m<sup>2</sup> sostre/ m<sup>2</sup> sòl.
  - Ocupació màxima: 4%
  - Separacions:
    - 3 m a vial rodat públic.
    - 5 m a vial peatonal.
    - 10 m a agrupació d'habitatges.

**article 145. Regulació específica de la zona residencial de cases agrupades, subzona de configuració unívoca. Clau R53.**

1. Definició

L'ordenació de la forma de l'edificació adoptarà la configuració d'un sol mòdul, definint en el Pla les alineacions obligatòries i el nombre de plantes, de manera que resulti univocant l'envolvent màxima de l'edificació resultant i, en conseqüència, l'aprofitament urbanístic del solar.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

La parcel·la fixada en els plànols d'ordenació tindrà caràcter d'un sol mòdul indivisible, però s'admetran aquelles segregacions justificades mitjançant un pla de millora urbana on es garanteixi una correcta integració a l'entorn i on es garanteixi que no apareixeran mitjanes vistes.

3. Paràmetres en relació amb la parcel·la

L'envolvent màxima resulta univocant en funció del nombre de plantes i alineacions obligatòries fixades.

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

El Pla defineix alineacions obligatòries.

Com a pla de referència de planta baixa, es podrà adoptar la cota natural del terreny, permetent-se una modificació de la configuració natural del terreny, sense ultrapassar els 0,60 metres, quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un reajustament, o quan una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació.

Hi podrà haver diferents cotes de referència per a un mateix edifici. Sigui quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa, les cotes de referència fixen la base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

El nombre de plantes, amb caràcter general, és de PB+2, exceptuant els casos assenyalats en els plànols i quan l'ordenació de plans parcials i especials ho contempli.

L'alçada reguladora màxima ve condicionada pel nombre de plantes que es preveuen:



- PB + 1 = 7 metres
- PB + 2 = 10 metres
- PB + 3 = 13 metres
- PB + 4 = 16 metres

## 6. Condicions d'ús

L'ús preferent d'aquesta subzona és el d'habitatge unifamiliar.

Es limita una densitat resultant en cada promoció, consistent en un habitatge per cada 90 m<sup>2</sup> edificables sobre rasant.

S'admeten, en qualsevol situació, la residència col·lectiva, l'establiment hotel·ler, l'habitatge d'ús turístic. Els usos d'oficina i serveis, els d'equipaments i dotacions públiques, a excepció dels religiosos, limitats a una superfície màxima de 100 m<sup>2</sup>.

S'admeten els usos comercials en situació 2<sup>a</sup>, limitats a una superfície màxima de 100 m<sup>2</sup>.

## 7. Especificitats

7.1. A la subzona R53p1, que prové del Pla de millora urbana carrer Vicenç Vives núm. 10, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Densitat d'habitatges: 1 habitatge cada 160,40 m<sup>2</sup>
- Edificabilitat total: 641,60 m<sup>2</sup>
- Fondària edificable del volum alineat a vial: 12 m.
- Profunditat edificable del volum edificatori: 12,55 m.
- Nombre màxima d'habitatges del sector: 4 habitatges.
- Separació mínima de l'edificació a vial: 2,50 m.
- Retranqueig de les façanes entre els habitatges: 2,50 m.
- Caldrà donar un tractament paisatgístic al pati que limita l'habitatge amb la via pública, i al pati posterior, amb espècies autòctones arbòries i arbustives. Caldrà que es justifiqui en la sol·licitud de llicència d'obres.

7.2. A la subzona R53p2, que prové del Pla parcial del sector residencial La Cruïlla Pa 1.10, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 120 m<sup>2</sup>
- Façana mínima de parcel·la: 8 m.
- Planta baixa: S'atendrà el què contempla la tipologia alineada a vial.
- Fondària edificable de la planta baixa: En planta baixa es podrà edificar fins el fons de la parcel·la, però únicament computaran els primers 5 metres de profunditat a comptar de l'alineació a vial.

7.3. A la subzona R53p3, que prové del Pla parcial del "Grup Gregal", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat màxima: 132 m<sup>2</sup>
- Fondària edificable des de la línia de façana: 10 m.



- Ocupació màxima en planta: 7 m amplada x 10 m fondària.
- Separacions: A veïns 3 m / A carrer 4 m.

7.4. A la subzona R53p4, que prové del Pla parcial "Piverd Sud", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Ús: Habitatge unifamiliar en filera.
- Parcel·la mínima: 1000 m<sup>2</sup>
- Fondària edificable màxima des de la línia de façana: 12 m.
- Front mínim per habitatge: 5 m.
- Alçada màxima: PB+1 (7 m)
- Separació mínima a carrer: 3 m.
- Separació mínima a fons: 3 m.
- Separació mínima a laterals: 3 m.
- Densitat: 1 habitatge per cada 114 m<sup>2</sup> de sostre edificable.
- El paviment de les plantes baixes no podrà situar-se per sobre de 60 cm respecte a la cota de carrer de cada parcel·la.
- Només es permet un únic accés a l'aparcament del soterrani per parcel·la.
- No es permet l'edificació a l'espai lliure de parcel·la.

7.5. A la subzona R53p5, que prové del Pla parcial "Piverd Ronda", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima, amb un front de 5,5 m, i una profunditat total de la sub-illa.
- Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge per parcel·la.
- Separacions als límits de la finca: 3 m.
- Es permet una planta soterrani, destinada a aparcament de vehicles i magatzem, que podrà tenir una ocupació igual a la de la resta de plantes, amb la possibilitat de ser incrementada en 2 metres, a la zona de jardí privat posterior en tota l'amplada de la parcel·la, sempre i quan quedi totalment soterrada (i s'utilitzi per a la construcció d'un garatge comunitari al servei de tota la sub-illa).
- El projecte de les edificacions de cada sub-illa serà unitari, per regular l'adaptació de les edificacions al terreny i la unitat compositiva de les façanes.
- L'espai lliure de parcel·la s'haurà d'enjardinar, permetent-se l'ocupació per a piscines i per a les rampes d'accés al soterrani (un únic accés per parcel·la).
- Les tanques a tots els límits tindran una alçada màxima de 0,80 m opaca, i es podrà arribar fins a 1,80 m, mitjançant un tractament calat.

7.6. A la subzona R53p6, que prové dels Plans parcials dels sectors Pa 1.4 "La Llanada" i Pa 1.11 "Piverd Ronda", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Façana mínima parcel·la: 5,5 m.





- Profunditat edificable: 12 m, amb retranqueig de 3 m des del vial.
  - Alçada reguladora màxima: 6,50 m.
  - Densitat: 1 habitatge per parcel·la.
  - No es permet l'edificació a l'espai lliure de parcel·la, excepte les piscines que ocupin menys del 8 % de la superfície de la parcel·la, i sobresurtin menys d'1 m del terreny natural, les quals s'hauran de separar dels límits de la parcel·la un mínim d'1 m.
- 7.7. A la subzona R53p7, que prové del PE. PERI - Bòbila Nova, i de l'Estudi de detall de les illes M-1, M-2 i M-3 del PERI Bòbila Nova, s'aplicaran els següents paràmetres:
- Façana mínima: 5 m.
  - Superfície mínima de parcel·la: 100 m<sup>2</sup>.
  - Alçada reguladora màxima: 9,50 m.
  - Cossos sortints: El vol màxim dels cossos sortints serà de 1,20 m, a l'interior de l'illa, i màxim el 60% longitud façana.
  - Tanques entre veïns : 1,80 m màxim amb material opac.
- 7.8. A la subzona R53p8, que prové del Pla parcial del sector Nord-Oest de Palafrugell, s'aplicaran els següents paràmetres:
- Façana mínima: 5,70 m.
  - Cossos sortints: 0,60 m de vol màxim.
  - Ocupació del pati: Es permet l'ocupació del pati, en un 30% de la seva superfície, i d'acord amb les regulacions contemplades a l'article 283 de la normativa del POUM.
  - No aprofitament del soterrani més enllà de la fondària edificable màxima.
- 7.9. A la subzona R53p11, que prové del Polígon 3 del Pla parcial del sector Bruguerol I, s'aplicaran els següents paràmetres:
- Alçada màxima de la planta baixa respecte a la rasant del vial: 1,30 m.
  - Retranqueig respecte al carrer: 3 m.
  - Profunditat edificable màxima: 15,15 m.
  - Façana mínima: 5,50 m.
  - Edificabilitat màxima: 77,10 m<sup>2</sup> en Planta baixa. 62,90 m<sup>2</sup> en Planta pis.
  - Tanques: Respecte a carrer, 0,40 m opac, i es podrà completar amb reixes o vegetació. Respecte a veïns, 1,80 m d'alçada màxima.
- 7.10. A la subzona R53p12, que prové del Pla parcial del sector Bruguerol I, s'aplicaran els següents paràmetres:
- Façana mínima de parcel·la: 11 m.
  - Fondària edificable: 11 m.



- Densitat d'habitatges: Per a l'aplicació de la densitat d'habitatges caldrà tenir en compte una fondària edificable teòrica de 10 m.

- S'admet igualment l'ús de restauració en situació 2<sup>a</sup>.

7.11. A la subzona R53p13, que prové del Pla parcial del sector Bruguerol I, a Palafrugell, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Façana mínima de parcel·la: 5,60 m.

- Retranqueig: 4 m respecte el carrer.

- Fondària edificable màxima: 12 m des de la línia d'edificació.

- Alçada màxima: 6,50 m (PB + 1 pp)

- Ocupació soterrani: Igual que la resta de les plantes, més 1,5 m a la zona davantera de l'edifici.

- Sostre edificable màxim: 135 m<sup>2</sup>.

7.12. A la subzona R53p14, que prové del Pla parcial del sector Bruguerol I, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Façana mínima de parcel·la: 5,60 m.

- Fondària edificable màxima: 12 m des de la línia d'edificació.

- Tipus edificatori: Habitatge unifamiliar arreglerat.

- Sostre edificable màxim: Per a l'aplicació del sostre edificable màxim, caldrà tenir en compte una fondària edificable teòrica de 10 m.

- S'admet igualment l'ús de restauració en situació 2<sup>a</sup>.

## SECCIÓ SISENA. ZONA RESIDENCIAL DE CASES AÏLLADES. CLAU R6

### article 146. Definició i subzones.

1. Definició. La zona d'edificació unifamiliar aïllada regula els creixements de baixa densitat, realitzats segons edificis aïllats d'habitatges unifamiliars, envoltats de sòl lliure privat. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau R6.

2. S'estableixen les subzones següents:

Regulació edificació existent	R60
Parcel·la mínima 250 m <sup>2</sup>	R61
Parcel·la mínima 400 m <sup>2</sup>	R62
Parcel·la mínima 800 m <sup>2</sup>	R63
Parcel·la mínima 1.500 m <sup>2</sup>	R64
Parcel·la mínima 3.000 m <sup>2</sup>	R65

### article 147. Tipus de regulació volumètrica.

En la zona d'edificació unifamiliar aïllada, clau R6, s'estableix una regulació de "volumetria flexible", que es regula directament pels paràmetres concrets de la zona definits en aquestes normes.



**article 148. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona residencial, cases aïllades. Clau R6.**

Aquesta zona, a part dels paràmetres específics de la zona regulats en l'article següent, es regula segons els paràmetres comuns i els referents a l'edificació situada en relació a la parcel·la, definits i regulats tots amb caràcter genèric en el capítol II Paràmetres d'ordenació del títol IX d'aquestes NU, en les seccions i subseccions següents:

- Volumetria flexible:
  - En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (art. del 261-269), amb tres subseccions, on la subsecció 3<sup>a</sup> inclou els paràmetres específics per a edificacions situades a la parcel·la.
  - La secció tercera, subsecció primera i segona (art. 274-283) en relació als paràmetres referits al carrer, només els de la secció 1<sup>a</sup> que regula els paràmetres referits al carrer.
  - La secció quarta (articles 284-301) en relació als paràmetres referits a l'edificació.

**article 149. Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de regulació de l'edificació existent. Clau R60.**

1. Definició

En aquesta subzona el Pla recull, de manera singular, les edificacions que superen la volumetria normalment admesa, descrivint la seva situació actual per evitar que siguin incloses en el règim de volum disconforme. La majoria de les finques d'aquesta subzona que es troben en aquest supòsit, es reconeixen per portar l'epígraf "b".

2. Paràmetres específics

L'edificabilitat d'aquesta zona, que en cada cas reconeix el Pla, deriva de la consideració i l'acceptació del sostre edificat en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest document.

En cas de demolició dels edificis actuals, i quan calgui segons el criteri de l'Ajuntament, abans de reedificar el solar caldrà formular un Pla de millora urbana que defineixi l'edificabilitat resultant de manera que no es reproduïxin les alçàries actuals si són superiors a les establertes pel Pla per a l'entorn, procurant aconseguir una més gran integració d'aquests edificis en l'estructura urbana circumdant.

Aquest Pla de millora urbana podrà augmentar l'edificabilitat actual quan la volumetria existent sigui inferior a la normalment admesa, sempre que aquest augment estigui justificat en funció d'una més gran homogeneïtat amb les condicions d'edificabilitat existents en el seu entorn, pel que el Pla haurà de tenir un àmbit mínim d'una illa, o d'una dimensió que justifiqui la intervenció. La nova volumetria i les condicions de l'ordenació s'hauran d'ajustar a les Normes que estableix aquest POUM d'acord amb els paràmetres de regulació general establerts a l'article anterior.

No caldrà la tramitació d'un Pla de millora urbana per a aquelles intervencions que comportin una remodelació i/o ampliació inferior a 20 m<sup>2</sup>, sempre que prèviament es garanteixi que aquesta edificabilitat és inferior a la normalment admesa i no representi repercussions amb els llindars.

A les subzones qualificades amb aquesta zonificació que disposin d'un nivell de protecció específica, disposaran de l'epígraf "a" i prevaldran les regulacions contemplades en els plans de protecció del patrimoni i, en conseqüència, es seguiran els criteris compostius de les normes del Pla Especial de Protecció i Intervenció en el Patrimoni Històric de Palafrugell.

3. Usos de l'edificació

L'ús de l'edificació en aquesta subzona és l'existent.



En les edificacions sotmeses a règim de protecció específics s'admetran, en el moment que s'adapti la edificació al nivell de protecció determinat, que es redistribueixin els usos de la manera que millor s'integrin amb l'edificació i l'entorn.

En cas de reedificació o de gran rehabilitació aquests usos podran ser modificats en funció del que contempli el Pla de millora urbana. La modificació de l'ús dominant només es podrà admetre si comporta la disminució dels usos residencials a favor dels usos terciaris, col·lectius o públics, però en els casos que disposin de l'epígraf "c", l'ús dominant s'haurà de mantenir.

**article 150. Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 250 m2. Clau R61.**

1. Definició

Correspon a les característiques definides per la superfície de parcel·la.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

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

3. Paràmetres en relació a la parcel·la

- Índex d'edificabilitat neta de parcel·la: 0,80 m2 sostre/m2 sòl
- Ocupació màxima de la parcel·la: 40%
- Separacions mínimes als límits de parcel·la: 3 metres

4. Paràmetres d'edificació en relació al carrer

Quan hi hagi alineacions consolidades anteriorment o quan la parcel·la es trobi entre dues parcel·les edificades amb una separació al vial diferent de la prevista a les normes, es respectarà l'alineació existent. En aquests casos l'edificació haurà d'incorporar els elements tipològics o volumètrics de les edificacions contigües, integrant-se així en un conjunt ordenat homogeniament.

Es considerarà a alineació consolidada la establerta per edificacions anteriors a l'aprovació d'aquest POUM, almenys en una longitud igual al 60% del tram de vial. La definició d'alineacions consolidades es farà mitjançant la tramitació de les determinacions de concreció de volums que regula el reglament de la Llei d'Urbanisme.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Nombre màxim de plantes: PB+ 2p
- Alçada reguladora màxima: 10 metres, referits a la parcel·la.
- Edificació principal: s'admetran edificacions aparellades sempre i quan, per separat, compleixin les condicions de parcel·la mínima, i s'admetrà que sigui inferior en un 15% a la exigida. Quan es doni aquest supòsit, l'edificabilitat de cada parcel·la es reduirà en un 25%.

6. Condicions d'ús

L'ús dominant d'aquestes zones serà l'habitatge unifamiliar.



S'hi admeten, en qualsevol situació, la residència col·lectiva, l'establiment hotel·ler, l'habitatge d'ús turístic i els usos d'equipaments i dotacions públiques a excepció dels religiosos i d'oficines i serveis.

S'hi admeten els usos comercials en situació 2a i en una superfície màxima de 100 m<sup>2</sup>.

## 7. Especificitats

7.1. A la subzona R6111, que prové del Pla parcial del sector Pa 3.2 La Pastora, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat: 0,35 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.
- Ocupació: 20 %
- Alçària màxima: 7 m (PB+1P)
- Separacions a les partions i al vial: 5 m.

**article 151. Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 400 m<sup>2</sup>. Clau R62.**

### 1. Definició

Correspon a les característiques definides per la superfície de parcel·la.

### 2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Parcel·la mínima: 400 m<sup>2</sup>
- Front mínim: 14 metres
- Les parcel·les per ser edificables han de tenir una forma tal que permeti inscriure-hi un cercle de superfície del qual sigui igual a 1/3 de la superfície mínima de la parcel·la de la seva categoria.

### 3. Paràmetres en relació a la parcel·la

- Índex d'edificabilitat net de parcel·la: 0,60 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl
- Ocupació màxima de la parcel·la: 30%
- Separacions mínimes al límits de parcel·la: 4 metres

### 4. Paràmetres d'edificació en relació al carrer

Quan hi hagi alineacions consolidades anteriorment o quan la parcel·la es trobi entre dues parcel·les edificades amb una separació al vial diferent de la prevista a les normes, es respectarà l'alineació existent. En aquests casos l'edificació haurà d'incorporar els elements tipològics o volumètrics de les edificacions contigües, integrant-se així en un conjunt ordenat homogeniament.

Es considerarà a alineació consolidada la establerta per edificacions anteriors a l'aprovació d'aquest POUM, almenys en una longitud igual al 60% del tram de vial. La definició d'alineacions consolidades es farà mitjançant la tramitació de les determinacions de concreció de volums que regula el reglament de la Llei d'Urbanisme.

### 5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Nombre màxim de plantes: PB+ 2p



- Alçada reguladora màxima: 10 metres, referits a la parcel·la.

- Edificació principal: s'admetran edificacions aparellades sempre i quan, per separat, compleixin les condicions de parcel·la mínima, i s'admetrà que sigui inferior en un 15% a la exigida. Quan es doni aquest supòsit, l'edificabilitat de cada parcel·la es reduirà en un 25%.

## 6. Condicions d'ús

L'ús dominant d'aquestes zones serà l'habitatge unifamiliar.

S'hi admeten, en qualsevol situació, la residència col·lectiva, l'establiment hotel·ler, l'habitatge d'ús turístic i els usos d'equipaments i dotacions públiques a excepció dels religiosos i d'oficines i serveis.

S'hi admeten els usos comercials en situació 2a i en una superfície màxima de 100 m<sup>2</sup>.

## 7. Especificitats

7.1. A la subzona R62p1, que prové del Pla parcial Pa 1.6 Accés a Palafrugell i del Modificació Pla parcial Pa 1.6 Accés a Palafrugell, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Façana mínima parcel·la 15 m.

- El nombre de plantes admès com a màxim és la de PB+1PP, equivalent a 7 m.

- Les separacions que es fixen com a mínimes a les partions, són de 3 m al front, i laterals de parcel·la, i 5 m al fons de la parcel·la.

- L'ocupació màxima serà del 40 %.

7.2. A la subzona R62p2, que prové del Pla parcial del sector Pa 1.4 "La Llanada", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Front mínim de parcel·la: 12 m.

- Edificabilitat: 0,50 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.

- Ocupació: 40%

- Nombre de plantes: PB+PP

- Alçada reguladora màxima: 6,50 m.

7.3. A la subzona R62p3, que prové del Pla parcial "El Bruguero II", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Superfície màxima de parcel·la 799 m<sup>2</sup>.

- Moviments de terres: El perfil natural del terreny no podrà ser modificat en cada punt, +/- 0,30 m.

- Únicament s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar i habitatge d'ús turístic.

- Nombre de plantes: PB + PP.

- Alçada màxima: 7 m.

- La rasant des de on es mesurarà l'alçada màxima serà la del punt més baix del terreny en el perímetre de la edificació.



- És obligada la sistematització de l'espai lliure de parcel·la, amb vegetació autòctona, amb un mínim d'un arbre per cada 80 m<sup>2</sup> de superfície de parcel·la.
  - En les divisions entre parcel·les, serà obligat executar-les a base de reixes metàl·liques d'una altura màxima de 2 m, a partir del terreny natural a cada punt, o a base d'elements vegetals.
  - S'admetrà com a base d'aquests tancaments, una bancada d'obra de fàbrica, d'una altura màxima de 50 cm, en relació a qualsevol punt del terreny natural.
- 7.4. A la subzona R62p4, que prové del Pla parcial "La Sauleda", s'aplicaran els següents paràmetres:
- Superfície mínima de parcel·la: 150 m<sup>2</sup>.
  - Ocupació màxima: 50 %.
  - Façana mínima: 8 m.
  - Separacions a carrer: 3 m.
  - Separacions a veïns: 1,5 m.
- 7.5. A la subzona R62p5, que prové del Pla parcial del "Grup Gregal", s'aplicaran els següents paràmetres:
- Edificabilitat: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Edificabilitat màxima: 120 m<sup>2</sup>
  - Nombre màxim de plantes: PB+1
  - Altura màxima: 7 m
- 7.6. A la subzona R62I1, que prové del Pla parcial sector Pa 3.2 La Pastora, s'aplicaran els següents paràmetres:
- Edificabilitat: 0,35 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.
  - Ocupació: 20 %
  - Alçària màxima: 7 m (PB+1P)
  - Separacions a les partions i al vial: 5 m.
- 7.7. A la subzona R62r1, que prové del Pla especial de protecció i de reforma interior de Llofriu, s'aplicaran els següents paràmetres:
- Superfície mínima de parcel·la: 400 m<sup>2</sup>.
  - Front mínim de parcel·la: 14 m.
  - Edificabilitat: 0,40 m<sup>2</sup> sostre/ m<sup>2</sup> de sòl.
  - Alçada reguladora: 7 m (PB+1PP)
  - Separació a límits: 3 m.
  - Densitat: S'admet un habitatge cada 300 m<sup>2</sup> de sostre edificable.



**article 152. Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 800 m2. Clau R63.**

1. Definició

Correspon a les característiques definides per la superfície de parcel·la.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Parcel·la mínima: 800 m2
- Front mínim: 16 metres
- Les parcel·les, per ser edificables, han de tenir una forma tal que permeti inscriure-hi un cercle la superfície del qual sigui igual a 1/3 de la superfície mínima de la parcel·la de la seva categoria.

3. Paràmetres en relació a la parcel·la

- Índex d'edificabilitat net de parcel·la: 0,40 m2 sostre/m2 sòl
- Ocupació màxima de la parcel·la: 25%
- Separacions mínimes al límits de parcel·la: 5 metres

4. Paràmetres d'edificació en relació al carrer

Quan hi hagi alineacions consolidades anteriorment o quan la parcel·la es trobi entre dues parcel·les edificades amb una separació al vial diferent de la prevista a les normes, es respectarà l'alineació existent. En aquests casos l'edificació haurà d'incorporar els elements tipològics o volumètrics de les edificacions contigües, integrant-se així en un conjunt ordenat homogeniament.

Es considerarà alineació consolidada la establerta per edificacions anteriors a l'aprovació d'aquest POUM, almenys en una longitud igual al 60% del tram de vial. La definició d'alineacions consolidades es farà mitjançant la tramitació de les determinacions de concreció de volums que regula el reglament de la Llei d'Urbanisme.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Nombre màxim de plantes: PB+ 1p
- Alçada reguladora màxima: 7 metres, referits a la parcel·la.
- Edificació principal: s'admetran edificacions aparellades sempre i quan, per separat, compleixin les condicions de parcel·la mínima, i s'admetrà que sigui inferior en un 15% a la exigida. Quan es doni aquest supòsit, l'edificabilitat de cada parcel·la es reduirà en un 25%.

6. Condicions d'ús

L'ús dominant en aquestes zones serà l'habitatge unifamiliar.

S'hi admeten, en qualsevol situació, la residència col·lectiva, l'establiment hotel·ler, l'habitatge d'ús turístic i els usos d'equipaments i dotacions públiques a excepció dels religiosos i d'oficines i serveis.

S'hi admeten els usos comercials en situació 2a i en una superfície màxima de 100 m2.

7. Especificitats

- 7.1. A la subzona R63c1, que prové del Pla parcial "Prat Xirlo III", s'aplicaran els següents paràmetres:





- Les parcel·les de superfície superior a la mínima establerta per a aquesta per la clau R63 es regiran pels paràmetres d'aquesta categoria. Quan a la parcel·lació definitiva resultin parcel·les superiors a 2.400 m<sup>2</sup> s'hi podran construir 4 habitatges per parcel·la. Quan es doni aquest supòsit, l'edificabilitat es reduirà en un 25%.

- La golfa resultant per damunt de l'alçada màxima serà habitable i la seva superfície no podrà ser superior a un terç de la planta immediatament inferior i concretada al centre del volum, computant a efectes d'edificabilitat.

En la construcció de la esmentada golfa es podrà augmentar un metre el plànol vertical del terç central de la coberta, per a seguir la inclinació de la mateixa i sense que, en cap cas, l'alçada màxima del límit de la coberta sobrepassi els 3,50 metres sobre l'alçada màxima reguladora.

- Usos: Únicament s'hi admet l'habitatge unifamiliar i habitatge d'ús turístic.

- Espai lliure d'edificació:

- Serà obligatori tenir un arbre per cada 50 m<sup>2</sup> d'espai lliure de parcel·la. Si per a dur a terme l'edificació dels habitatges o dels cossos auxiliars, cal procedir a la tala d'arbrat existent, s'haurà de vetllar per a que aquesta comporti la mínima intervenció, i els elements tallats s'hauran de substituir per altres fins a completar el mínim establert anteriorment.

Es farà especial atenció en les parcel·les contigües a la zona verda.

7.2. A la subzona R63c2, que prové del Pla parcial del sector Nord-Oest de Calella, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Usos: Únicament s'hi admet l'habitatge unifamiliar i habitatge d'ús turístic.

- Materials exteriors:

- Pedra natural.
- Murs remolinats o estucats en blanc.
- Terrasses a la catalana.
- Cobertes inclinades.
- Baranes de ferro o d'obra.
- En general, ús de materials tradicionals.

- Tanques: Opaques fins 0,60 m + 1 m calades.

7.3. A la subzona R63c3, que prové del carrer Costa Verde núm. 32-36, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Es permeten 4 habitatges per parcel·la.

7.4. A la subzona R63I1, que prové del PNF-3.1 carrer Xarembeco, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Per una superfície de parcel·la resultant del Projecte de reparcel·lació de 1.021,5 m<sup>2</sup>, es permet la construcció de 2 habitatges.

7.5. A la subzona R63I2, que prové del PNF-3.1 carrer Xarembeco, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Per una superfície de parcel·la resultant del Projecte de reparcel·lació de 1.561,2 m<sup>2</sup>, es permet la construcció de 3 habitatges.

7.6. A la subzona R63I3, que prové del PNF-3.1 carrer Xarembeco, s'aplicaran els següents paràmetres:



- Per una superfície de parcel·la resultant del Projecte de reparcel·lació de 1.229,9 m<sup>2</sup>, es permet la construcció de 2 habitatges.

7.7. A la subzona R63I4, que prové del PNF-3.1 carrer Xarembeco, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Per una superfície de parcel·la resultant del Projecte de reparcel·lació de 4.178,9 m<sup>2</sup>, es permet la construcció de 7 habitatges.

7.8. A la subzona R63t1, que prové de l'Estudi de detall de dues parcel·les situades entre el carrer Ullastres i el carrer del Port de la Malaespina, s'aplicaran els següents paràmetres:

1.- Superfície parcel·la: 680 m<sup>2</sup>

- Edificabilitat màxima: 260 m<sup>2</sup>

2.- Superfície de parcel·la: 970 m<sup>2</sup>

- Ocupació màxima: 160 m<sup>2</sup>

- Edificabilitat màxima: 275 m<sup>2</sup>

- Separacions mínimes a partions:

- 5 m respecte de la parcel·la oest
- 5 m respecte de la parcel·la nord
- 3,20 m respecte de la parcel·la est

- Alçada màxima: La existent (7 m)

7.9. A la subzona R63t2 que prové del PMU-2.2 Riera del Mas del Llor Est, que en aquest document del POUM passa al PAU a2.7, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 800 m<sup>2</sup>.

- Alçada: 7 m.

- Edificabilitat: 0,4 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s (reducció del 25% en parcel·la inferior a 800 m<sup>2</sup>).

- Ocupació: 25% (reducció 1/3 en parcel·la amb pendents >30% i <50%).

Es poden aparellar els habitatges i en aquest cas la superfície mínima de parcel·la serà inferior en un 15% a l'exigida a cada categoria. Quan la parcel·la sigui inferior a l'exigida, l'edificabilitat de cada parcel·la quedarà reduïda en 25%. En cas d'aparellar-se habitatges s'haurà de realitzar mitjançant un projecte arquitectònic unitari.

7.10. A la subzona R63t3, que prové del Pla parcial Aigua Xelida, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat: 0,45 m<sup>2</sup> de sostre/m<sup>2</sup> de sòl, amb un màxim de 350 m<sup>2</sup>.

- Nombre de plantes: PB + 1PP

- Alçada reguladora màxima: 9 metres. L'Alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota del pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa. En cap cas la cota de referència de la planta baixa podrà establir-se amb una variació absoluta de més - menys un metre en relació a la cota natural del terreny. El punt de referència per determinar



aquesta tolerància d'un metre serà l'extrem de la planta baixa que major alçada tingui, respecte la cota natural del terreny.

Dins l'alçada màxima queden compreses les cobertes, baranes de terrats i els elements tècnics d'instal·lacions.

Quan l'edificació obligatòriament s'hagi de resoldre esglaonada per la pendent del terreny natural, es podrà resoldre en PB + 2PP, sempre que es mantingui l'alçada de 9 metres i la resta dels paràmetres, amb la condició que la planta situada a la cota més alta no superi la cota de 3 metres d'alçada respecte la rasant del carrer.

- Queden prohibides les plantes baixes palafítics quedant limitada l'alçada lliure entre plantes a tres metres.

- Usos: Únicament s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar i habitatge d'ús turístic, amb una tipologia de vivendes aïllades. També s'admetrà l'agrupació de vivendes amb un màxim de sis (sis vivendes = sis parcel·les) en règim de mitgeria.

- Situació de l'edificació dins la parcel·la: Dins els 20 primers metres des del front de la parcel·la que limita amb el vial, segons plànols normatius del POUM.

- Separacions: 5 m a finques veïnes, i 3 m a vial.

- Les àrees de protecció paisatgística (Vp) es mantindran amb la vegetació existent, permetent-se tan sols les actuacions de neteja i replantació, amb espècies autòctones del paratge. En la sol·licitud de llicència s'especificarà la població d'arbres existents i la modificació que sofrirà el solar, en quan a vegetació.

- S'admetrà una tolerància de 5 m en les àrees de protecció paisatgística que en tot cas caldrà justificar al sol·licitar la llicència en base a la preservació de la vegetació o a l'adequació de la topografia existent.

- Les tonalitats cromàtiques dels acabats exteriors de l'edificació es situaran en la gama dels ocres i colors terrossos, a fi d'aconseguir una major integració paisatgística.

7.11. A la subzona R63t4, Riera Mas del Llor Oest, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Façana mínima: No es fixa façana mínima, però s'haurà de garantir que en el conjunt de la subzona el número màxim d'habitatges sigui de 6.

Si l'habitatge es resol t'ntegrament en planta baixa, s'acceptarà una ocupació del 35%.

- Altres paràmetres: S'hauran d'executar els murs de contenció del carrer Tordera amb parets de pedra i des dels mateixos no s'acceptarà implantar accessos a les parcel·les.

7.12. A la subzona R63t5, Riera Mas del Llor Oest, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Densitat: S'admetran 2 habitatges per parcel·la, si la superfície de parcel·la supera els 1.000 m<sup>2</sup>.

7.13. A la subzona R63r1, que prové del Pla Especial de Protecció i de Reforma Interior de Llofriu, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat: 0,35 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> de sòl.

- Ocupació en planta: Rectangle de 12 x 12 m de costat. S'Admet un cos auxiliar amb una ocupació d'un 10 % sobre el total del solar.

- Separacions mínimes: 8 m a totes les partions, excepte al llindar nord, que podrà ser de 3 metres.



- Alçada màxima del punt baix de la coberta, situat a la façana que limita amb el carrer del Puig Monturiol: 3,50 m.
- Coberta: Inclínada en una sola pendent cap al carrer, amb una inclinació màxima del 25 %, i una alçada al punt alt de 6,20 m.
- Acabats: Teula vella, murs de façana i de tanca de paredat comú o totxo manual, fusteria de fusta, pintada o natural. A la cara nord de la parcel·la, caldrà plantar alzines sureres d'una alçada mínima de 5 m, cada 3 m.
- Ús: Únicament s'admet l'habitatge unifamiliar i habitatge d'ús turístic.
- S'haurà de respectar lliure d'edificació la franja de zona verda privada que fixen els plànols d'ordenació.

7.14. A la subzona R63r2, que prové del Pla Especial de Protecció i de Reforma Interior de Llofriu, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat: 0,35 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> de sòl.
- Ocupació en planta: Rectangle de proporcions 1:2, amb una longitud màxima de façana d'edificació principal a carrer de 24 m. S'admet un cos auxiliar amb una ocupació d'un 10 % sobre el total del solar, que anirà unit a l'edificació principal.
- Separacions mínimes: 4 m a vials, i 3 m a la resta de partions.
- Alçada màxima del punt baix de la coberta, situat a la façana que limita amb el carrer del Puig Monturiol: 3,50 m.
- Coberta: Inclínada en una sola pendent cap al carrer, amb una inclinació màxima del 25 %, i una alçada al punt alt de 6,20 m.
- Acabats: Teula vella, murs de façana i de tanca de paredat comú o totxo manual, fusteria de fusta, pintada o natural.
- Ús: Únicament s'admet l'habitatge unifamiliar o bifamiliar, i habitatge d'ús turístic.
- S'haurà de respectar lliure d'edificació la franja de zona verda privada que fixen els plànols d'ordenació.
- El sostre resultant màxim admissible és de 350m<sup>2</sup>.

**article 153. Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 1.500 m<sup>2</sup>. Clau R64.**

1. Definició

Correspon a les característiques definides per la superfície de parcel·la.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Parcel·la mínima: 1.500 m<sup>2</sup>
- Front mínim: 20 metres
- Les parcel·les per ser edificables han de tenir una forma tal que permeti inscriure-hi un cercle de superfície del qual sigui igual a 1/3 de la superfície mínima de la parcel·la de la seva categoria.

3. Paràmetres en relació a la parcel·la



- Índex d'edificabilitat net de parcel·la: 0,30 m2 sostre/m2 sòl
- Ocupació màxima de la parcel·la: 15%
- Separacions mínimes al límits de parcel·la: 7 metres

#### 4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

Quan hi hagi alineacions consolidades anteriorment o quan la parcel·la es trobi entre dues parcel·les edificades amb una separació al vial diferent de la prevista a les normes, es respectarà l'alineació existent. En aquests casos l'edificació haurà d'incorporar els elements tipològics o volumètrics de les edificacions contigües, integrant-se així en un conjunt ordenat homogeniament.

Es considerarà alineació consolidada la establerta per edificacions anteriors a l'aprovació d'aquest POUM, almenys en una longitud igual al 60% del tram de vial. La definició d'alineacions consolidades es farà mitjançant la tramitació de les determinacions de concreció de volums que regula el reglament de la Llei d'Urbanisme.

#### 5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Nombre d'habitatges: 1
- Nombre màxim de plantes: PB+1
- Alçada reguladora màxima: 7 metres, referits a la parcel·la.
- Edificació principal: s'admetran edificacions aparellades sempre i quan, per separat, compleixin les condicions de parcel·la mínima, i s'admetrà que sigui inferior en un 15% a la exigida. Quan es doni aquest supòsit, l'edificabilitat de cada parcel·la es reduirà en un 25%.

#### 6. Condicions d'ús

L'ús dominant d'aquestes zones serà l'habitatge unifamiliar.

S'hi admeten, en qualsevol situació, la residència col·lectiva, l'establiment hotel·ler, l'habitatge d'ús turístic, d'oficines i serveis, i els usos d'equipaments i dotacions públiques a excepció dels religiosos.

S'hi admeten els usos comercials en situació 2a i en una superfície màxima de 100 m2.

#### 7. Especificitats

7.1. A la subzona R64c1, que prové del Pla Parcial del sector Nord Oest de Calella, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Usos: únicament s'admet l'habitatge unifamiliar i habitatge d'ús turístic.
- Materials exteriors:
  - Pedra natural.
  - Murs remolinats o estucats en blanc.
  - Terrasses a la catalana.
  - Cobertes inclinades.
  - Baranes de ferro o d'obra.
  - En general, ús de materials tradicionals.
- Tanques: Opaques fins 0,60 m + 1 m calades.

7.2. A la subzona R64I1, que prové del Pla parcial del sector Pa 3.2 La Pastora, s'aplicaran els següents paràmetres:



- Es podran aparellar els habitatges sense reduir la superfície mínima de parcel·la, ni alterar l'edificabilitat corresponent, així com tampoc el nombre fixats per el pla.
  - Únicament s'admet en aquesta zona l'habitatge unifamiliar, la residència col·lectiva, l'establiment hotel·ler, l'habitatge d'ús turístic i els usos socioculturals i esportius.
- 7.3. A la subzona R64I2, que prové del Pla parcial del sector Pa 3.2 La Pastora, s'aplicaran els següents paràmetres:
- Caldrà prèviament redactar un estudi de detall per definir els volums. En aquest cas el front mínim de parcel·la a la via pública serà inferior a l'establir per aquesta categoria.
  - Es podran aparellar els habitatges sense reduir la superfície mínima de parcel·la, ni alterar l'edificabilitat corresponent, així com tampoc el nombre fixats per el pla.
  - Únicament s'admet en aquesta zona l'habitatge unifamiliar, la residència col·lectiva, l'establiment hotel·ler, l'habitatge d'ús turístic i els usos socioculturals i esportius.
- 7.4. A la subzona R64I3, que prové de la Unitat d'actuació Ub 3.13 Passeig de Pau Casals, s'aplicaran els següents paràmetres:
- Edificabilitat: 0,307 m2 sostre / m2 de sòl (màxim: 600,19 m2)
  - Ocupació: 15,3 % (màxim 299,81 m2)
  - Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 2 habitatges.
  - Separacions a vial i finques veïnes: 5 m.
- 7.5. A la subzona R64I4, que prové de la Unitat d'actuació Ub 3.13 Passeig de Pau Casals, s'aplicaran els següents paràmetres:
- Edificabilitat: 0,307 m2 sostre / m2 de sòl (màxim: 434,81 m2)
  - Ocupació: 15,3 % (màxim 217,19 m2)
  - Nombre màxim d'habitatges per parcel·la: 2 habitatges.
  - Separacions a vial i finques veïnes: 5 m.
- 7.6. A la subzona R64I5, que prové del Projecte de reparcel·lació Ub 3.10 "El Pinell", s'aplicaran els següents paràmetres:
- Edificabilitat: 0,24 m2 de sostre/m2 de sòl (màxim 543 m2)
  - Ocupació: 16 % (màxim 356 m2)
  - Separacions als límits de parcel·la: A finques veïnes 5 m, i a resta de partions 7 m.
  - Densitat d'habitatges: Es permeten dos habitatges per parcel·la, que puguin tenir accesos independents.
  - Nombre de plantes: PB+1PP (6 m)
- 7.7. A la subzona R64I6, que prové del Pla especial de la Muntanya de Sant Sebastià, s'aplicaran els següents paràmetres:
- Edificabilitat: 0,20 m2 de sostre/m2 de sòl
  - Ocupació: 10 %



7.8. A la subzona R64t1, que prové del Pla especial unitat d'actuació Ub 2.7 del carrer Aigua Xelida, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Ús: Es permeten 2 habitatges per parcel·la.
- Edificabilitat: 0,20 m2 sostre/m2 de sòl.
- Alçada: PB+PP ( 6 metres ).
- Separacions: 7 metres, a excepció del límit nord-oest que serà de 5 metres.

**article 154. Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 3.000 m2. Clau R65.**

1. Definició

Correspon a les característiques definides per la superfície de parcel·la.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Parcel·la mínima: 3.000 m2
- Front mínim: 25 metres
- Les parcel·les per ser edificables han de tenir una forma tal que permeti inscriure-hi un cercle de superfície del qual sigui igual a 1/3 de la superfície mínima de la parcel·la de la seva categoria.

3. Paràmetres en relació a la parcel·la

- Índex d'edificabilitat net de parcel·la: 0,12 m2 sostre/m2 sòl
- Ocupació màxima de la parcel·la: 8%
- Separacions mínimes al límits de parcel·la: 10 metres

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

Quan hi hagi alineacions consolidades anteriorment o quan la parcel·la es trobi entre dues parcel·les edificades amb una separació al vial diferent de la prevista a les normes, es respectarà l'alineació existent. En aquests casos l'edificació haurà d'incorporar els elements tipològics o volumètrics de les edificacions contigües, integrant-se així en un conjunt ordenat homogèniament.

Es considerarà alineació consolidada la establerta per edificacions anteriors a l'aprovació d'aquest POUM, almenys en una longitud igual al 60% del tram de vial. La definició d'alineacions consolidades es farà mitjançant la tramitació de les determinacions de concreció de volums que regula el reglament de la Llei d'Urbanisme.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Nombre màxim de plantes: PB+ 1p
- Alçada reguladora màxima: 7 metres, referits a la parcel·la.
- Edificació principal: s'admetran edificacions aparellades sempre i quan, per separat, compleixin les condicions de parcel·la mínima, i s'admetrà que sigui inferior en un 15% a la exigida. Quan es doni aquest supòsit, l'edificabilitat de cada parcel·la es reduirà en un 25%.

6. Condicions d'ús



L'ús dominant d'aquestes zones serà l'habitatge unifamiliar.

S'hi admeten, en qualsevol situació, la residència col·lectiva, l'establiment hotel·ler, l'habitatge d'ús turístic, d'oficines i serveis, i els usos d'equipaments i dotacions públiques a excepció dels religiosos.

S'hi admeten els usos comercials en situació 2a i en una superfície màxima de 100 m<sup>2</sup>.

#### 7. Especificitats

7.1. A la subzona R65p1, que prové de la Unitat d'actuació Ub 1.62, Santa Margarida, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Superfície mínima de parcel·la: 2.700 m<sup>2</sup>.

7.2. A la subzona R65c1, que prové del Pla de millora urbana del sector carrer Castelletes, 1 "El Golfet", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Alçària màxima: 7,5 m.

- L'alçària màxima de l'edificació es determinarà a cada punt, a partir de la cota de pis de la planta o de la part de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

- En cap punt de les façanes de l'edifici l'alçària sobre el terreny natural definitiu no sobrepassarà més d'un metre l'alçària reguladora màxima.

- El màxim volum permès a cada parcel·la, inclosos els vols dels cossos i elements sortints, es podrà desenvolupar en una edificació principal i en part a edificacions auxiliars.

7.3. A la subzona R65I1, que prové del Pla Especial de la Muntanya de Sant Sebastià, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat: 0,16 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.

- Ocupació: 9 %

- Alçada reguladora màxima: 6 m.

- Usos: Únicament s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar i habitatge d'ús turístic.

7.4. A la subzona R65I2, que prové del Pla Especial de la Muntanya de Sant Sebastià, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat: 0,16 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> de sòl.

- Ocupació: 12%

- Alçada reguladora màxima: 6 m.

- Separacions mínimes a límits de parcel·la:

- Respecte el carrer de la Brisa: 15 m

- Respecte les parcel·les sud, amb canvi de qualificació urbanística: 35m

- Respecte les parcel·les nord, amb canvi de qualificació urbanística: 7m.

- Usos: Únicament s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar i habitatge d'ús turístic, amb la particularitat que es permeten 2 habitatges per parcel·la formant un únic volum, amb una superfície màxima en planta de 22 m (paral·lels al carrer Brisa) x 25 m (perpendiculars al carrer Brisa).





## SECCIÓ SETENA. ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA, INDUSTRIAL. CLAU A1

### article 155. Definició i subzones.

1. Definició. La zona d'activitat econòmica, industrial, clau A1, inclou els sòls destinats a acollir les activitats industrials, ja siguin en naus de mides i règims de tipologies entre mitgeres, o en naus de mida mitjana o gran, i en tipologia aïllada. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau A1.

2. S'estableixen les subzones següents:

Regulació edificació existent	A10
Edificació aïllada parcel·la mitjana	A11
Edificació aïllada parcel·la gran	A12
Edificació entre mitgeres	A13

### article 156. Tipus de regulació volumètrica.

A les zones d'indústria, s'estableix una regulació de volumetria flexible a les subzones A11 i A12 i de regulació definides a la A13 que es regulen directament pels paràmetres concrets a cada subzona, definits en aquestes normes.

### article 157. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona d'activitat econòmica, industrial. Clau A1.

Aquesta zona, a part dels paràmetres específics de la zona regulats en l'article següent, es regula segons els paràmetres comuns i els referents a l'edificació situada en relació a la parcel·la, definits i regulats tots amb caràcter genèric en el capítol II Paràmetres d'ordenació del títol IX, d'aquestes NU, en les seccions i subseccions següents:

- Pel que fa a la volumetria definida:
  - En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (articles del 261 al 269), en relació als paràmetres comuns a parcel·les amb tot tipus d'edificació.
  - La secció tercera, subsecció primera i segona (articles del 274 al 283) en relació als paràmetres referits al carrer.
  - La secció quarta (articles del 284 al 301) en relació als paràmetres referits a l'edificació.
- Pel que fa a la volumetria flexible:
  - En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (articles del 261 al 273), amb tres subseccions, on la subsecció 3<sup>a</sup> inclou els paràmetres específics per edificacions situades a la parcel·la.
  - La secció tercera, subsecció primera i segona (articles del 274 al 283) en relació als paràmetres referits al carrer, només els de la secció 1<sup>a</sup> que regula els paràmetres referits al carrer.
  - La secció quarta (articles del 284 al 301) en relació als paràmetres referits a l'edificació.

### article 158. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, industrial, subzona de regulació de l'edificació existent. Clau A10.

1. Definició



En aquesta zona el Pla recull, de manera singular, les edificacions que superen la volumetria normalment admesa, descrivint la seva situació actual per evitar que siguin incloses en el règim de volum disconforme.

## 2. Paràmetres específics

L'edificabilitat d'aquesta zona, que en cada cas reconeix el Pla, deriva de la consideració i l'acceptació del sostre edificat en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest document.

En cas de demolició dels edificis actuals, i quan calgui segons el criteri de l'Ajuntament, abans de reedificar el solar caldrà formular un Pla de millora urbana que defineixi l'edificabilitat resultant de manera que no es reproduïxin les volumetries actuals si són superiors a les establertes pel Pla per a l'entorn, procurant aconseguir una més gran integració d'aquests edificis en l'estructura urbana circumdant.

Aquest Pla de millora urbana podrà augmentar l'edificabilitat actual quan la volumetria existent sigui inferior a la normalment admesa, sempre que aquest augment estigui justificat en funció d'una més gran homogeneïtat amb les condicions d'edificabilitat existents en el seu entorn, pel que el Pla haurà de tenir un àmbit mínim d'una illa. La nova volumetria i les condicions de l'ordenació s'hauran d'ajustar a les Normes que estableix aquest Pla.

No caldrà la tramitació d'un Pla de millora urbana per a aquelles intervencions que comportin una remodelació i/o ampliació inferior a 20 m<sup>2</sup>, sempre que prèviament es garanteixi que aquesta edificabilitat és inferior a la normalment admesa i no representi repercussions amb els llinars, o bé en aquells casos que comportin creació de pantalles que millorin la imatge visual de la construcció existent.

## 3. Usos de l'edificació

L'ús de l'edificació en aquestes zones és l'existent.

En cas de reedificació o de gran millora urbana aquests usos podran ser modificats en funció del que contempli el Pla.

### **article 159. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, industrial, subzona d'edificació aïllada parcel·la mitjana. Clau A11.**

#### 1. Definició

Es correspon a les edificacions per a activitats econòmiques de configuració aïllada en parcel·les petites.

#### 2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Parcel·la mínima: La parcel·la edificable tindrà una superfície mínima de 1.500 m<sup>2</sup>
- La longitud de la seva façana al carrer no serà inferior a 20 metres

#### 3. Paràmetres en relació amb la parcel·la

- Edificabilitat màxima: L'edificació principal de la parcel·la no excedirà del sostre que resulta d'aplicar a la superfície de la parcel·la el coeficient de 1 m<sup>2</sup> de sostre/ m<sup>2</sup> de superfície.
- Ocupació: L'ocupació de parcel·la per l'edificació principal no excedirà del 70% de la seva superfície.
- Distàncies a les partions: les edificacions se situaran a una distància mínima de 6 metres del front de parcel·la que doni al carrer o a un espai lliure públic. També se situaran a una distància mínima de 4 metres a la resta de partions.

#### 4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer



- Construccions auxiliars: S'admeten les garites o casetes de control d'accés de persones i materials, i les casetes dels comptadors dels serveis urbans o dels transformadors de l'electricitat, que es podran construir, quan calgui, a la franja de separació entre l'edifici principal i el carrer, sempre que el seu tractament no distorsioni les visuals de l'entorn.

Els cossos edificats destinats als usos especificats en el paràgraf anterior o qualsevol altre que es pugui considerar auxiliar de l'activitat comercial o el servei del personal (dispensari, vestuaris, oficines, menjadors, etc.) podran originar una ocupació addicional del 5% de la superfície de la parcel·la. Aquests cossos seran a la planta baixa, la seva alçària no serà superior a 3,50 m, amb l'excepció de les toleràncies assenyalades, i mantindran les distàncies que qualsevol edificació ha d'observar respecte a les partions de la parcel·la.

#### 5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Alçària de l'edificació: Els volums d'edificació no excediran en cap punt l'alçària de 10 metres.

Els elements constructius que, per exigències del procés de la construcció, hagin d'ultrapassar l'alçària màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que la seva construcció no perjudiqui terceres persones.

#### 6. Condicions d'ús

Els usos industrials definits a l'article 307 de primera a quinta categoria.

S'admet l'ús d'emmagatzematge i logístic en la seva consideració d'ús principal o complementari.

S'hi admeten els usos vinculats a la mobilitat i als d'equipaments i dotacions públiques.

L'ús comercial a l'engròs es considera comprès en l'ús d'emmagatzematge.

A les parcel·les s'admet la construcció d'un habitatge per a persones directament relacionades amb l'activitat que es desenvolupa a la parcel·la.

L'ús d'oficina i serveis s'hi admet com a ús principal o complementari i de diferents titulars.

S'admetran tres activitats per parcel·la, amb independència de l'ús d'oficina, amb les següents condicions:

- Que siguin del mateix ús general, segons la classificació d'usos establerta.
- Que cada activitat tingui una façana amb accés a vial de 10 metres.
- Que la superfície mínima adscrita de cada activitat sigui, com a mínim, de 500 m<sup>2</sup>.

S'admeten els usos de restauració, els recreatius i d'espectacles.

S'admet l'ús comercial en les condicions establertes al Decret Legislatiu 1/2009 d'equipaments comercials.

#### 7. Especificitats

7.1. A la subzona A11p1, que prové del Pla parcial SUD-1.13 "Circumval·lació Nord", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Condicions de parcel·lació:
  - Parcel·la mínima: 1000 m<sup>2</sup>
  - Longitud mínima de la façana del carrer: 20 m.



- S'estableix una fondària obligatòria de parcel·la de 64 m, amb independència que una activitat pugui ocupar més de dos parcel·les. La franja de separació de 6 metres a banda i banda d'aquesta línia haurà de quedar lliure d'edificació.

- Es podran aparellar un màxim de dues naus, sempre que tinguin un tractament compositiu unitari, inclòs les edificacions auxiliars, i es disposi de la conformitat del propietari de la finca veïna, el qual haurà d'acceptar el règim d'aparellament.

S'haurà de portar documentació conforme aquest aparellament no resta potencialitat al conjunt de l'illa.

- Qualitat arquitectònica de l'edificació:

- Quan s'aparellin dues naus, caldrà que tinguin un tractament compositiu unitari (disposició d'accessos, aparcaments en espais lliures d'edificació, disposició de portes practicables de l'activitat i portes de vianants en façana, composició d'obertures i de massissos en el pla de façana, per inserir logos o rètol de l'empresa, disseny de la tanca comuna de front de vial i laterals) i tots els paraments verticals exteriors tindran tractament de façanes.

- En la sol·licitud de llicència d'obres caldrà justificar aquests punts.

- L'edificació o edificacions dintre d'una mateixa parcel·la tindran un tractament compositiu unitari, incloses les edificacions auxiliars.

7.2. A la subzona A11p2, que prové del Pla parcial del sector SUD 1.12 "Brugueres 2" (modificació Pla parcial), s'aplicaran els següents paràmetres:

- Aclariment sobre les distàncies a les partions: En el supòsit que la parcel·la limiti, pel front, pel fons, o pels laterals, amb el sistema d'espais lliures, la distància mínima de separació entre l'edificació i el sistema d'espais lliures serà de 3 metres.

- La banda lliure d'edificació que limita amb el sòl no urbanitzable té la consideració d'espai verd privat, i s'ha d'arbrar amb doble filera d'arbres d'espècies autòctones, de manera que es minimitzi l'impacte paisatgístic de les edificacions i instal·lacions del sòl urbà. Aquesta plantació s'inclourà i anirà a càrrec del projecte d'urbanització que desenvolupi aquest pla parcial.

- Es permeten les unitats d'edificació per agrupacions d'empreses, sense que el sostre edificable ni la ocupació de la parcel·la excedeixi respecte del resultat de l'aplicació de les normes de la subzona. En aquest cas es compliran les següents condicions:

- El sostre corresponent a cada establiment no serà inferior a 300 m<sup>2</sup> d'edificació.

- No s'admet la segregació de parcel·les, de forma que es constituïran comunitats de propietaris o altres fórmules legalment establertes. L'espai lliure de parcel·la (inclòs el vial interior de parcel·la) serà un espai comú de totes les unitats registrals.

7.3. A la subzona A11p3, que prové del Pla parcial del sector industrial "Sector Pa 1.22", GRAU (inclou modificació núm. 13 POUM sobre distàncies a partions), s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat màxima de l'edificació principal: 1,27 m<sup>2</sup> de sostre / m<sup>2</sup> de sòl.

- Distàncies a les partions:

5 ml a vials

4 ml a zones verdes, equipaments i veïns.



**article 160. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, industrial, subzona d'edificació aïllada parcel·la gran. Clau A12.**

1- Definició

Es correspon a les edificacions per a activitats econòmiques de configuració aïllada en parcel·la gran.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Parcel·la mínima: La parcel·la edificable tindrà una superfície mínima de 3.000 m<sup>2</sup>
- S'admetrà que la superfície mínima es redueixi en un 25% quan aparegui com a resultat d'un procés de regularització de finques, i sempre que es garanteixi que no es genera un augment del número de parcel·les.
- La longitud de la seva façana al carrer no serà inferior a 30 metres.

3. Paràmetres en relació amb la parcel·la

- Edificabilitat màxima: L'edificació principal de la parcel·la no excedirà del sostre que resulta d'aplicar a la superfície de la parcel·la el coeficient de 0,65 m<sup>2</sup> de sostre/m<sup>2</sup> de superfície.
- Ocupació: L'ocupació de parcel·la per l'edificació principal no excedirà del 60%.
- Les edificacions se situaran a una distància mínima de 10 metres del front de parcel·la que doni al carrer, a un espai lliure públic o a sòl urbà, i del fons de la parcel·la. També se situaran a una distància mínima de 5 metres de les partions laterals de la parcel·la.

4- Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

S'admeten les garites o casetes de control d'accés de persones i materials, i les casetes dels comptadors dels serveis urbans o dels transformadors de l'electricitat, que es podran construir, quan calgui, a la franja de separació entre l'edifici principal i el carrer, sempre que el seu tractament no distorsioni les visuals de l'entorn.

Els cossos edificats destinats als usos especificats en el paràgraf anterior o qualsevol altre que es pugui considerar auxiliar de l'activitat comercial o el servei del personal (dispensari, vestuaris, oficines, menjadors, etc.) podran originar una ocupació addicional del 5% de la superfície de la parcel·la. Aquests cossos seran a la planta baixa, la seva alçària no serà superior a 3,50 m, amb l'excepció de les toleràncies assenyalades, i mantindran les distàncies que qualsevol edificació ha d'observar respecte a les partions de la parcel·la.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Alçària de l'edificació: Els volums d'edificació no excediran en cap punt l'alçària de 10 metres. Els elements constructius que per exigències del procés de la construcció hagin d'ultrapassar l'alçària màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que la seva construcció no perjudiqui terceres persones.

6. Condicions d'ús

Els usos industrials definits a l'article 307 de primera a quinta categoria.

S'admet l'ús d'emmagatzematge i logístic en la seva consideració d'ús principal o complementari.

S'hi admeten els usos vinculats a la mobilitat i als d'equipaments i dotacions públiques.

L'ús comercial a l'engròs es considera comprès en l'ús d'emmagatzematge.

A les parcel·les s'admet la construcció d'un habitatge per a persones directament relacionades amb l'activitat que es desenvolupa a la parcel·la.



L'ús d'oficina s'hi admet com a ús principal o complementari i de diferents titulars.

S'admetran tres activitats per parcel·la, amb independència de l'ús d'oficina, amb les següents condicions:

- Que siguin del mateix ús general, segons la classificació d'usos establerta.
- Que cada activitat tingui una façana amb accés a vial de 18 metres.
- Que la superfície mínima adscrita de cada activitat sigui, com a mínim, de 1000 m<sup>2</sup>.

S'admeten els usos de restauració, els recreatius i d'espectacles.

S'admet l'ús comercial en les condicions establertes al Decret Legislatiu 1/2009 d'equipaments comercials..

## 7. Especificitats

7.1. A la subzona A12p1, que prové del Pla parcial del sector industrial "Sector Pa 1.22", GRAU, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 10.000 m<sup>2</sup>
- Edificabilitat màxima de l'edificació principal: 0,75 m<sup>2</sup> de sostre / m<sup>2</sup> de sòl.
- Distàncies a les partions:
  - 25 ml a la carretera GE-550.
  - 10 ml a zones verdes públiques.
  - 5 ml al vial interior, permetent-se que un 20% es situï alineat a vial, però amb una alçada de 6 metres.
- Alçada de l'edificació: 12 m, des del nivell de la planta baixa.
- Àrea industrial auxiliar:
  - Es permetrà la subdivisió en parcel·les entre 300 m<sup>2</sup> i 1.000 m<sup>2</sup> totalment edificables, d'àrees de zona industrial de superfície superior a 10.000 m<sup>2</sup>, per a d'ubicació de la indústria auxiliar de les zones industrials. Per a la parcel·lació d'aquestes àrees es requereix la tramitació d'un estudi de detall que demostrï que en el conjunt de l'àrea d'indústria auxiliar es compleixen els paràmetres d'edificabilitat i d'ocupació previstos per al sòl industrial. S'hauran de preveure superfícies d'aparcament de manera que hi hagi una plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> de la nova parcel·lació. Les naus d'indústria auxiliar tindran una alçada de 8 metres i una alçada lliure de pilars de 6 metres. La reglamentació de les façanes i dels altres elements estructurals es regularan en l'estudi de detall ja esmentat.
  - A l'àrea d'indústria auxiliar s'establirà una limitació de potència instal·lada de 0,08 CV per m<sup>2</sup> de nau.
- Condicions complementàries:
  - La cota de solera de l'edificació quedarà a més de 2 m per damunt dels terrenys del marge que limita la llera, que s'ha definit en el punt anterior.
  - El tancament de la parcel·la haurà de deixar lliure, respecte al marge del torrent, un espai de 5 m que correspon a la zona de servitud que estableix l'article 6 a) de la Llei d'Aigües.



7.2. A la subzona A12p2, que prové del Pla parcial del sector SUD 1.12 "Brugueres 2" (modificació Pla parcial), s'aplicaran els següents paràmetres:

- Aclariment sobre les distàncies a les partions: En el supòsit que la parcel·la limiti, pel front, pel fons, o pels laterals, amb el sistema d'espais lliures, la distància mínima de separació entre l'edificació i el sistema d'espais lliures serà de 4 metres.

- La banda lliure d'edificació que limita amb el sòl no urbanitzable té la consideració d'espai verd privat, i s'ha d'arbrar amb doble filera d'arbres d'espècies autòctones, de manera que es minimitzi l'impacte paisatgístic de les edificacions i instal·lacions del sòl urbà. Aquesta plantació s'inclourà i anirà a càrrec del projecte d'urbanització que desenvolupi aquest pla parcial.

**article 161. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, industrial, subzona d'edificació entre mitgeres. Clau A13.**

1. Definició

Es correspon a les edificacions per a activitats econòmiques alineades a vial.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Parcel·la mínima: La parcel·la mínima en aquesta zona serà de 300 m2.
- Front mínim: El front mínim de parcel·la serà de 12 metres.

3. Paràmetres en relació amb la parcel·la

- Ocupació: L'ocupació de les parcel·les industrials serà del 80%, i per tant d'aquest càlcul se'n determinarà la fondària edificable, quan no vingui determinada pels plànols d'ordenació.

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

En aquesta zona s'ordenen els solars de sòl urbà per a ús industrial que es poden edificar en règim d'alineació de vial, en naus industrials o en edificis d'ús exclusiu.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Alçària de l'edificació: L'edificació en aquesta zona tindrà una alçària màxima de 8 metres en PB + PP i la coberta.

6. Condicions d'ús

S'hi admetran els usos industrials de primera a quarta categoria, en naus industrials o en edificis d'ús exclusiu.

S'admet la construcció d'un habitatge per persones directament relacionades amb l'activitat que es desenvolupi a la parcel·la.

S'admet l'ús d'emmagatzematge i logístic en la seva consideració d'ús principal o complementari.

S'hi admeten els usos d'equipaments i dotacions públiques.

L'ús comercial a l'engròs es considera comprès en l'ús d'emmagatzematge.

L'ús d'oficina i serveis com a ús principal o complementari i de diferents titulars.

S'admeten els usos de restauració, els recreatius i d'espectacles de tipus I.



S'admet l'ús comercial en les condicions establertes al Decret Legislatiu 1/2009 d'equipaments comercials.

#### 7.- Especificitats

7.1. A la subzona A13p1, que prové de les parcel·les situades entre els carrers de Torroella i el carrer Trefí, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Als plànols d'ordenació es grafia la fondària edificable màxima.
- L'edificació es separarà del carrer de Torroella per una franja qualificada de verd privat, la qual s'haurà de tractar amb la plantació d'arbrat.

### SECCIÓ VUITENA. ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA, SERVEIS. CLAU A2

#### article 162. Definició i subzones.

1. Definició. La zona d'activitat econòmica, serveis, clau A2 comprèn aquelles activitats d'equipaments o de serveis terciaris existents i les que s'estableixen de nou, complementàries de les públiques regulades dintre del sistema d'equipaments comunitaris. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau A2.

2. S'estableixen les subzones següents:

Regulació edificació existent	A20
Residencial temporal	A21
Terciari / Comercial	A22
Dotacions socioculturals	A23
Lúdic / Recreatiu	A24

#### article 163. Tipus de regulació volumètrica.

En aquesta zona d'activitat econòmica, serveis, clau A2, les subzones tenen diferent regulació volumètrica:

- En els serveis privats en teixits d'edificació contínua, s'estableix una regulació volumètrica definida, que es regula directament pels paràmetres concrets de la zona definits en aquestes normes.
- En els serveis privats en teixits d'edificació oberta, s'estableix una regulació volumètrica flexible, que es regula directament pels paràmetres concrets de la zona definits en aquestes normes.

#### article 164. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona d'activitat econòmica, serveis. Clau A2.

Aquesta zona, a part dels paràmetres específics de la zona regulats en els articles següents, es regula segons els paràmetres comuns i els referents a l'edificació situada en relació al vial, definits i regulats tots amb caràcter genèric en el capítol II Paràmetres d'ordenació del títol IX d'aquestes NU en les seccions i subseccions següents:

- Pel que fa a la volumetria definida:
  - En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (articles del 261 al 269), en relació als paràmetres comuns a parcel·les amb tot tipus d'edificació.





- La secció tercera, subsecció primera i segona (articles del 274 al 283) en relació als paràmetres referits al carrer.
  - La secció quarta (articles del 284 al 301) en relació als paràmetres referits a l'edificació.
- Pel que fa a la volumetria flexible:
- En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (articles del 261 al 273), amb tres subseccions, on la subsecció 3<sup>a</sup> inclou els paràmetres específics per a edificacions situades a la parcel·la.
  - La secció tercera, subsecció primera i segona (articles del 274 al 283) en relació als paràmetres referits al carrer, només els de la secció 1<sup>a</sup> que regula els paràmetres referits al carrer.
  - La secció quarta (articles del 284 al 301) en relació als paràmetres referits a l'edificació.

**article 165. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, serveis, subzona de regulació de l'edificació existent. Clau A20.**

1. Definició

En aquesta zona el Pla recull, de manera singular, les edificacions que superen la volumetria normalment admesa, descrivint la seva situació actual per evitar que siguin incloses en el règim de volum disconforme.

2. Paràmetres específics

L'edificabilitat d'aquesta zona que, en cada cas, reconeix el Pla General, deriva de la consideració i l'acceptació del sostre edificat en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest document.

En cas de demolició dels edificis actuals, i quan calgui segons el criteri de l'Ajuntament, abans de reedificar el solar caldrà formular un Pla Especial que defineixi l'edificabilitat resultant de manera que no es reproduïxin les alçàries actuals si són superiors a les establertes pel Pla General per a l'entorn, procurant aconseguir una més gran integració d'aquests edificis en l'estructura urbana circumdant.

Aquest Pla especial podrà augmentar l'edificabilitat actual quan la volumetria existent sigui inferior a la normalment admesa, sempre que aquest augment estigui justificat en funció d'una més gran homogeneïtat amb les condicions d'edificabilitat existents en el seu entorn, pel que el Pla especial haurà de tenir un àmbit mínim d'una illa. La nova volumetria i les condicions de l'ordenació s'hauran d'ajustar a les Normes que estableix aquest Pla General per als tipus d'ordenació segons l'alineació a vial.

No caldrà la tramitació d'un Pla Especial per a aquelles intervencions que comportin una remodelació i/o ampliació inferior a 20 m<sup>2</sup> sempre que, prèviament, es garanteixi que aquesta edificabilitat és inferior a la normalment admesa i no representi repercussions amb els llindars.

A les zones qualificades amb aquesta zonificació que disposin d'un nivell de protecció específica, prevaldran les regulacions contemplades en els planejaments de protecció del patrimoni i, en conseqüència, quan es trobin dins de l'àmbit cautelar de protecció del patrimoni, es procurarà mantenir el parcel·lari existent i es seguiran els criteris compositius de les normes del Pla Especial de Protecció i Intervenció en el Patrimoni Històric de Palafrugell.

3. Usos de l'edificació

L'ús de l'edificació en aquestes zones és l'existent.

En les edificacions sotmeses a règim de protecció específics s'admetran, en el moment que s'adapti la edificació al nivell de protecció determinat, que es redistribueixin els usos de la manera que millor s'integrin amb l'edificació i l'entorn.



En cas de reedificació o de gran rehabilitació aquests usos podran ser modificats en funció del que contempli el Pla Especial. La modificació de l'ús dominant només es podrà admetre si comporta la disminució dels usos residencials a favor dels usos terciaris, col·lectius o públics.

**article 166. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, subzona residencial temporal. Clau A21.**

1. Definició

Correspon a les àrees d'hotels i/o altres modalitats d'allotjament col·lectiu temporal. També s'inclou l'habitatge assistit o de temporers de titularitat privada.

2. Regulació

En funció que cada activitat deriva de casos molt particulars, no es fa una regulació genèrica i s'estableix una regulació específica per a cada activitat concreta, amb el ben entès que, mitjançant un Pla de millora urbana, se'n poden establir regulacions complementàries que poden contemplar increments de paràmetres d'edificació sense que sigui necessària una modificació del POUM sempre que justifiqui l'interès públic de l'actuació en la seva promoció turística del municipi.

En aquestes activitats, els usos dominants i exclusius són: residència col·lectiva, establiment hotelier i apartament turístic, però s'admetran, com a usos complementaris, aquells que siguin propis de l'activitat principal.

3. Especificitats

3.1. A la subzona A21p1, que prové del PA-1.5 Accés a Palafrugell, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat màxima: 2.975 m<sup>2</sup>
- La planta baixa que dona al carrer Torroella seran d'ús terciari, amb un porxo de 3 metres, que forma part de la superfície privada però que serà de pas públic.
- Ús:
  - La totalitat de la planta baixa es destinarà a ús comercial, i als accessos i activitats complementàries de l'ús establiment hotelier.

3.2. A la subzona A21c1, que prové del Pla de millora urbana "Hotel Alga", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat inicial existent: 5.024,85 m<sup>2</sup>
- Edificabilitats màximes permeses: 5.024,85 + 484,93 m<sup>2</sup> (fase 2) + 661,89 m<sup>2</sup> (fase 3) + 719,20 m<sup>2</sup> sota rasant destinat a aparcament (fase 2).
- La planta soterrani únicament està permesa en la fase 2, amb una superfície màxima de 719,20 m<sup>2</sup>.
- Separació mínima de les volumetries resultants respecte les partions, inclòs el soterrani: 5 m.
- Rasants per a la consideració de la planta baixa: La planta baixa existent, per a les ampliacions de la volumetria existent, i la planta en contacte amb el terreny natural, en el cas de les ampliacions de nova planta.
- Acabat i el cromatisme de façanes:
  - La determinació dels materials d'acabat i el cromatisme de les façanes es fixarà d'acord amb els serveis tècnics municipals, si bé es buscarà per a les ampliacions proposades en les fases 2a i 3a, el tractament de façana més adient, que s'estableix en



l'acabat amb revestiment continu, amb possibilitat de sòcol, similar al de l'edificació principal i a 3 paràmetres per al cromatisme: TO, INTENSITAT i TEXTURA.

S'estableix una regulació cromàtica pròpia de les façanes. L'objecte de regulació, en ambdós casos, és el cromatisme general, i no pas el de detall, dels diferents elements constructius.

- Pels anteriors paràmetres es delimiten als següents cromatismes:

- TO: blanc o terres.
- INTENSITAT: clares o fosques.
- TEXTURES: mates.

- Obertures:

- S'estableix llibertat de mida i de proporció en les obertures de façana. Els forats seran sempre de formes ortogonals (escairades) simples o compostes.

- S'estableix llibertat en el cromatisme dels ràfecs, voladissos i fusteries de les obertures, a excepció del TO fosc o de colors vius i de l'alumini anoditzat daurat que queden prohibits.

No obstant això, es RECOMANA que el tractament de les obertures sigui metàl·lic o d'alumini, seguint la pauta marcada per l'edificació principal.

3.3. A la subzona A21c2, que prové de l'Hotel Sant Roc, s'aplicaran els següents paràmetres:

Regulació segons volumetria flexible.

Edificabilitat:

- L'existent, mitjançant un Pla de millora urbana s'admetran ampliacions de la volumetria existent en un màxim del 25% respecte de l'edificació existent per reformes o ampliacions i amb els paràmetres complementaris que es regulin en el Pla de millora urbana, sense limitacions prefixades.

3.4. A la subzona A21c3, que prové de l'Hotel Garbí., s'aplicaran els següents paràmetres:

Regulació segons volumetria flexible.

Edificabilitat:

- L'existent, mitjançant un Pla de Millora Urbana s'admetran ampliacions de la volumetria existent en un màxim del 25% respecte de l'edificació existent per a reformes o ampliacions i amb els paràmetres complementaris que es regulin en el Pla de Millora Urbana, sense limitacions prefixades.

3.5. A la subzona A2111, que prové de l'Hotel Casamar, s'aplicaran els següents paràmetres:

Regulació segons volumetria flexible.

Edificabilitat:

- L'existent, mitjançant un Pla de Millora Urbana s'admetran ampliacions de la volumetria existent en un màxim del 25% respecte de l'edificació existent per reformes o ampliacions i amb els paràmetres complementaris que es regulin en el Pla de Millora Urbana, sense limitacions prefixades.

3.6. A la subzona A2112, que prové de l'Hotel Coral, s'aplicaran els següents paràmetres:



Queda adscrit al pla d'actuació urbanística PAUa 3.6 Hotel Coral i, per tant, amb les determinacions contemplades a la fitxa d'ordenació.

- 3.7. a la subzona A21I3, que prové de l'Hotel Blaumar, s'aplicaran els següents paràmetres:

Queda adscrit al pla d'actuació urbanística PAUa 3.4 Hotel al carrer Farena i, per tant, amb les determinacions contemplades a la fitxa d'ordenació.

- 3.8. A la subzona A21t1, que prové de l'Hotel Tamariu, s'aplicaran els següents paràmetres:

Queda adscrit al pla d'actuació urbanística PAUa 2.5 Hotel Aigua Xelida i, per tant, amb les determinacions contemplades a la fitxa d'ordenació.

- 3.9. A la subzona A21r1, que prové del Pla de millora urbana Mas Can Tauler, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat: 0,66 m2 sostre / m2 sòl.

- Alçada: PB+1 (7 m)

- Separacions mínimes: 3 m a límit de sòl no urbanitzable, a vial, i a zona verda privada, i 5 m respecte el límit nord superior que limita amb el sòl no urbanitzable.

- Usos: S'admeten també habitatge unifamiliar, i l'habitatge d'ús turístic.

- Seran d'aplicació les determinacions del Pla especial de protecció, per el nivell 2 de protecció, i les normes d'intervencions a Masos i Nuclis Rurals.

- En les zones d'ampliació es permeten, a la planta baixa, obertures de fins a 2,50 m d'amplada i els porticons corredissos de fusta.

- Espai exterior: El tractament de l'espai exterior de les edificacions alterarà el mínim possible l'orografia actual i no podran significar la modificació de la seva naturalesa primitiva, alhora que es mantindran les plantes actuals de l'entorn de la zona de projecte.

- Vegetació: Caldrà envoltar les noves edificacions d'un perímetre verd dens (arbustos) que amagui visualment les ampliacions a nivell de planta baixa. Per als tancaments perimetrals es potenciaran els existents amb xiprer mediterrani (*Cupressus sempervirens*) d'una alçada entre 3,5 i 4 m.

Per als nous tancaments es formaran perímetres verds, bé a partir d'arbustos autòctons tal com l'arç blanc (*Crataegus monogyna*), esbarzer (*Rubus ulmifolius*) o de jardineria (*Cotoneaster*, *Pitosporum*, etc), o bé a partir de trepadores que cobreixin els tancaments actuals (*Hedera helix*, *Smilax aspera*, etc).

Es mantindrà l'existència d'arbres isolats enmig de camps de conreu o en marges de camins com a elements que atorguen qualitat paisatgística per la diversitat de textures i de formes que aporten.

**article 167. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, serveis, subzona terciari / comercial. Clau A22.**

1. Definició

Correspon a les àrees de serveis terciaris i serveis mitjançant edificacions destinades globalment a aquests usos, bàsicament promocions especialitzades.

2. Regulació



Bàsicament, es correspon a edificacions aïllades i s'utilitza la regulació de volumetria flexible que, en alguns casos, es correspon a edificacions individualitzades i, en altres, són productes de sectors de planejament derivat, pel que la regulació concreta es planteja mitjançant les regulacions de les especificitats.

### 3. Especificitats

3.1. A la subzona A22p1, que prové del Pla Parcial SUD-1.11 "La Fanga", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 1.500 m<sup>2</sup>
- Ocupació parcel·la: 100 %, podent ajustar-se a la vialitat deixant, llevat acord de mitjaneria, una separació no inferior a 3 metres entre parcel·les veïnes.
- Edificabilitat: 1,69 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> de sòl (màxim: 24.507 m<sup>2</sup>)

No es computaran, a efectes d'edificabilitat, els espais que es puguin considerar exteriors, estiguin o no coberts, o els parcialment tancats per elements de protecció solar, com ara terrasses, galeries i espais de circulació oberts, espais oberts sota pèrgoles, etc.

- Nombre de plantes: PB + 2
- Alçada màxima: L'alçada reguladora s'amidarà segons la cota de referència del vial confrontant amb l'aparcament general, en el punt mig de la façana, tal com s'indica en els plànols de planejament.

Per sobre de l'alçària reguladora màxima només es permetran:

- La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 10%.
- Les baranes i elements de protecció física i estètica de les façanes que s'alcin directament sobre l'alçària reguladora màxima. L'alçària d'aquestes baranes serà, com a màxim, de dos metres.
- Els elements tècnics de les instal·lacions, s'integraran en l'arquitectura dels edificis constituint la coberta una façana més del mateix edifici que, en cap cas, ultrapassarà l'alçària de 3 metres sobre la citada alçària reguladora màxima.
- En cap cas l'alçària màxima del límit de la coberta sobrepassarà els 3,50 metres sobre l'alçària reguladora màxima.
- Soterranis: Es permet la construcció de soterranis amb la mateixa ocupació que la d'edificació en planta baixa, fins a un màxim de tres nivells o 9 metres. L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,50 metres.
- Planta baixa: L'alçària lliure mínima de la planta baixa serà de 4 metres i la màxima de 9 metres.

La planta baixa és la que té el paviment situat entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota de la rasant del vial que es pren de referència per a l'altura reguladora màxima. Quan el pendent de dita rasant ho exigeixi, la planta baixa es desdoblarà de manera que a cada punt de l'alineació a aquest vial, hi hagi una planta de l'edificació entre els límits esmentats.

Els entresols s'admetran a la planta baixa quan formin part del local i no tinguin cap accés independent des de l'exterior, i, per tant, hauran d'estar separats un mínim de 3 metres des de la façana on hi hagi l'accés principal a l'edifici.

- Planta pis: L'alçada lliure mínima serà de 3 metres.



Es permeten els altells en planta pis quan formin part del local i no tinguin cap accés independent des de l'exterior. La seva superfície computarà com a edificabilitat.

Es permeten els voladius en planta pis amb una volada no superior al 50% de l'amplada de la vorera, garantint en tot punt una alçada lliure inferior mínima de 3,00 m.

No s'admeten en cap cas els voladius sobre carrils destinats a la circulació rodada.

- Aparcament: Els edificis hauran de disposar de les places d'aparcament en funció dels usos i dels sostres permesos a cada zona. Pels usos o tipologies que no estiguin expressament regulats al POUM, s'establirà la dotació que determini la legislació sectorial vigent a l'atorgament de la llicència urbanística.

Les dotacions per a l'ús de Centre Territorial Comercial seran, per superfície de venda (SV):

- Sup. Especialitzada (SV  $\geq$  1000 m<sup>2</sup>): 6 places/100 m<sup>2</sup> de SV.
- Galeria comercial (SV < 1000 m<sup>2</sup>): 3 places /100m<sup>2</sup> de SV.

Les dotacions d'ús de restauració seran d'una plaça per a cada 25 m<sup>2</sup> de superfície construïda, sempre que la superfície construïda del local sigui superior a 500 m<sup>2</sup>.

Als efectes del càlcul dels requeriments mínims d'aparcament pels diferents espais, les superfícies de referència es podran considerar de forma independent per cada activitat diferenciada, tot i respectant els paràmetres establerts per la normativa sectorial aplicable.

- Possibilitat de compartimentació:

Es permetrà la compartimentació dels edificis construïts en una parcel·la en diversos establiments, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb les següents condicions:

- El projecte de les edificacions serà unitari.
- Els edificis que resultin compartimentats, respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes ordenances.
- No es permet d'utilitzar els espais comuns com a zones d'emmagatzematge, i es tindrà especial cura del seu manteniment i imatge exterior.
- En el supòsit d'edificacions compartides amb accessos comuns, s'establirà una superfície mínima pel local de 25 m<sup>2</sup>, i sempre que aquests locals no representin més del 8% del sostre total edificable de la parcel·la privada.

- Criteris compositius:

- El desenvolupament es preveu en un edifici únic, però en tot cas s'haurà de seguir les següents premisses. Els edificis, o edifici a construir, hauran de tenir característiques estètiques i compositives similars.
- Les zones de càrrega i descàrrega hauran de quedar protegides de l'accés de les persones i ocultes a la vista per qualsevol part de les parcel·les mitjançant elements de tancaments calats.
- Predominarà la horitzontalitat compositiva en quant als cossos edificatoris i als forats produïts en ells.
- Els materials seran d'acabat usual en aquest tipus de construcció i es recomanen les planxes metal·litzades i el vidre.



- Es considerarà a la coberta com a façana de l'edifici.
- La retolació i els elements publicitaris hauran de quedar integrats en un disseny comú i de característiques mediambientals no contaminants.
- Es permet l'ocupació parcial d'espais destinats a vialitat per facilitar els accessos i la càrrega i descàrrega del centre comercial, sempre i quan no afectin la mobilitat de l'àmbit.
- Es permet l'ús del subsòl per tal d'ampliar la capacitat d'aparcament del sector, així com per garantir els accessos i evacuació dels aparcaments soterrats, fins al màxim del 40% de la superfície destinada a vialitat i aparcament públic.
- L'ús privatiu del sòl o subsòl es regularà mitjançant la corresponent concessió administrativa.
- Usos permesos: L'ús dominant és el terciari, essent compatibles els usos d'equipaments comunitaris de titularitat pública o privada.

Els usos específics admesos són els següents:

- Comercial, en els termes que estableix el Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.
- Oficines i Serveis.
- Restauració.
- Recreatiu i espectacles.
- Estació de Servei, que pot incloure l'ús comercial complementari, en els termes que estableix el Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials. En el cas d'implantació fora de la trama urbana consolidada, aquest ús comercial complementari es limitarà a 200 m<sup>2</sup> de superfície de venda.
- Aparcament.
- Assistencial.
- Esportiu.
- Administratiu.
- Lleure.
- Establiment hotel·ler.

3.2. A la subzona A22p2, que prové del Pla parcial SUD-1.11 "La Fanga", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 1.500 m<sup>2</sup>
- Ocupació parcel·la: 100 %, podent ajustar-se a la vialitat deixant, llevat acord de mitjaneria, una separació no inferior a 3 metres entre parcel·les veïnes.
- Edificabilitat: 2 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> de sòl (màxim: 6.000 m<sup>2</sup>)

No es computaran a efectes d'edificabilitat els espais que es puguin considerar exteriors, estiguin o no coberts, o els parcialment tancats per elements de protecció solar, com ara terrasses, galeries i espais de circulació oberts, espais oberts sota pèrgoles, etc.

- Nombre de plantes: PB + 2
- Alçada màxima: L'alçada reguladora s'amidarà segons la cota de referència del vial confrontant amb l'aparcament general, en el punt mig de la façana, tal com s'indica en els plànols de planejament.

Per sobre de l'alçada reguladora màxima solament es permetran els elements de formació de pendents de coberta i els elements tècnics de les instal·lacions.

Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetran:

- La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 10%.



- Les baranes i elements de protecció física i estètica de les façanes que s'alcin directament sobre l'alçària reguladora màxima. L'alçària d'aquestes baranes serà, com a màxim, de dos metres.

- Els elements tècnics de les instal·lacions, s'integraran en l'arquitectura dels edificis constituint la coberta una façana més del mateix edifici, que en cap cas ultrapassarà l'alçària de 3 metres sobre la citada alçària reguladora màxima.

- En cap cas l'alçària màxima del límit de la coberta sobrepassarà els 3,50 metres sobre l'alçària reguladora màxima.

- Soterranis: Es permet la construcció de soterranis amb la mateixa ocupació que la de l'edificació en planta baixa, fins a un màxim de tres nivells o 9 metres. L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,50 metres.

- Planta baixa: L'alçària lliure mínima de la planta baixa serà de 4 metres i la màxima de 9 metres.

La planta baixa és la que té el paviment situat entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota de la rasant del vial que es pren de referència per a l'altura reguladora màxima. Quan el pendent de dita rasant ho exigeixi, la planta baixa es desdoblarà de manera que a cada punt de l'alineació a aquest vial, hi hagi una planta de l'edificació entre els límits esmentats.

Els entresols s'admetran a la planta baixa quan formin part del local i no tinguin cap accés independent des de l'exterior i, per tant, hauran d'estar separats un mínim de 3 metres des de la façana on hi hagi l'accés principal a l'edifici.

- Planta pis: L'alçada lliure mínima serà de 3 metres.

Es permeten els attells en planta pis quan formin part del local i no tinguin cap accés independent des de l'exterior. La seva superfície computarà com a edificabilitat.

Es permeten els voladius en planta pis amb una volada no superior al 50% de l'amplada de la vorera garantint, en tot punt, una alçada lliure inferior mínima de 3,00 m.

No s'admeten, en cap cas, els voladius sobre carrils destinats a la circulació rodada.

- Aparcament: Els edificis hauran de disposar de les places d'aparcament en funció dels usos i dels sostres permesos a cada zona. Pels usos o tipologies que no estiguin expressament regulats al POUM, s'establirà la dotació que determini la legislació sectorial vigent a l'atorgament de la llicència urbanística.

Les dotacions per a l'ús de Centre Territorial Comercial seran, per superfície de venda (SV):

- Sup. Especialitzada (SV  $\geq$  1000 m<sup>2</sup>): 6 places/100 m<sup>2</sup> de SV.

- Galeria comercial (SV < 1000 m<sup>2</sup>): 3 places /100m<sup>2</sup> de SV.

Les dotacions d'ús de restauració seran d'una plaça per cada 25 m<sup>2</sup> de superfície construïda, sempre que la superfície construïda del local sigui superior a 500 m<sup>2</sup>.

Als efectes del càlcul dels requeriments mínims d'aparcament pels diferents espais, les superfícies de referència es podran considerar de forma independent per a cada activitat diferenciada, tot i respectant els paràmetres establerts per la normativa sectorial aplicable.

- Possibilitat de compartimentació:





Es permetrà la compartimentació dels edificis construïts en una parcel·la en diversos establiments, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb les següents condicions:

- El projecte de les edificacions serà unitari.
  - Els edificis que resultin compartimentats, respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes ordenances.
  - No es permet d'utilitzar els espais comuns com a zones d'emmagatzematge, i es tindrà especial cura del seu manteniment i imatge exterior.
  - En el supòsit d'edificacions compartides amb accessos comuns, s'establirà una superfície mínima pel local de 25 m<sup>2</sup>, i sempre que aquests locals no representin més del 8% del sostre total edificable de la parcel·la privada.
- Criteris compositius:
- El desenvolupament es preveu en un edifici únic però, en tot cas, s'hauran de seguir les següents premisses. Els edificis, o edifici a construir, hauran de tenir característiques estètiques i compositives similars.
  - Les zones de càrrega i descàrrega hauran de quedar protegides de l'accés de les persones i ocultes a la vista per qualsevol part de les parcel·les mitjançant elements de tancaments calats.
  - Predominarà la horitzontalitat compositiva en quant als cossos edificatoris i als forats produïts en ells.
  - Els materials seran d'acabat usual en aquest tipus de construcció i es recomanen les planxes metal·litzades i el vidre.
  - Es considerarà a la coberta com a façana de l'edifici.
  - La retolació i els elements publicitaris hauran de quedar integrats en un disseny comú i de característiques mediambientals no contaminants.
- Es permet l'ocupació parcial d'espais destinats a vialitat per facilitar els accessos i la càrrega i descàrrega del centre comercial, sempre i quan no afectin la mobilitat de l'àmbit.
  - Es permet l'ús del subsòl per tal d'ampliar la capacitat d'aparcament del sector, així com per garantir els accessos i evacuació dels aparcaments soterrats, fins al màxim del 40% de la superfície destinada a vialitat i aparcament públic.
  - L'ús privatiu del sòl o subsòl es regularà mitjançant la corresponent concessió administrativa.
  - Usos permesos: L'ús dominant és el terciari, essent compatibles els usos d'equipaments comunitaris de titularitat pública o privada.

Els usos específics admesos són els següents:

- Comercial, en els termes que estableix el Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.
- Oficines i Serveis.
- Restauració.
- Recreatiu i espectacles.
- Estació de Servei, que pot incloure l'ús comercial, en els termes que estableix el Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials. En el cas d'implantació fora de la trama urbana consolidada, aquest ús comercial complementari es limitarà a 200 m<sup>2</sup> de superfície de venda.



- Aparcament.
- Assistencial.
- Esportiu.
- Associatiu.
- Administratiu.
- Lleure.
- Establiment hotelier.

3.3. A la subzona A22p3, que prové del Pla Parcial del sector SUD 1.12 "Brugueres 2", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: l'existent

- Edificabilitat màxima: L'edificació principal de la parcel·la no excedirà el sostre que resulta d'aplicar a la superfície de la parcel·la el coeficient de 1 m<sup>2</sup> de sostre/m<sup>2</sup> de superfície.

- Ocupació: L'ocupació de la parcel·la per l'edificació principal no excedirà del 70% de la seva superfície.

- Distàncies a les partions: Les edificacions se situaran a una distància mínima de 6 metres del front de parcel·la que doni al carrer, a sòl urbà, i del fons de la parcel·la. També se situaran a una distància mínima de 4 metres de les partions laterals de la parcel·la.

Aclariment sobre les distàncies a les partions: En el supòsit que la parcel·la limiti, pel front, pel fons, o pels laterals, amb el sistema d'espais lliures, la distància mínima de separació entre l'edificació i el sistema d'espais lliures serà de 3 metres.

- Alçària de l'edificació: Els volums d'edificació no excediran en cap punt l'alçària de 10 metres. Els elements constructius que per exigències del procés de la construcció hagin d'ultrapassar l'alçària màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que la seva construcció no perjudiqui terceres persones.

- Construccions auxiliars: S'admeten les garites o casetes de control d'accés de persones i materials, i les casetes dels comptadors dels serveis urbans o dels transformadors de l'electricitat, que es podran construir, quan calgui, a la franja de separació entre l'edifici principal i el carrer, sempre que el seu tractament no distorsioni les visuals de l'entorn. Els cossos edificats destinats als usos especificats en el paràgraf anterior o qualsevol altre que es pugui considerar auxiliar de l'activitat (dispensari, vestuaris, oficines, menjadors, etc.) podran originar una ocupació addicional del 5% de la superfície de la parcel·la. Aquests cossos seran a la planta baixa, la seva alçària no serà superior a 3.50 m, amb l'excepció de les toleràncies assenyalades, i mantindran les distàncies que qualsevol edificació ha d'observar respecte a les partions de la parcel·la.

- Usos admesos:

- L'ús preferent és l'ús terciari.

- Els usos específics permesos són els d'oficines i serveis, restauració, recreatiu i espectacles, gasolineres i aparcament, així com el de comerç, en els termes que estableix el Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

- S'admet l'ús logístic i de magatzem.

- L'ús d'oficina s'hi admet com a ús principal o complementari i de diferents titulars. A cada parcel·la només s'hi admet una activitat i, per tant, no s'admetrà el règim comunitari de diverses activitats regulades en divisió de propietat horitzontal, exceptuant el cas d'oficines esmentat.

3.4. A la subzona A22p4, que prové del Pla Parcial del sector SUD 1.12 "Brugueres 2", s'aplicaran els següents paràmetres:



- Parcel·la mínima: La parcel·la edificable tindrà una superfície mínima de 3.000 m<sup>2</sup> i la longitud de la seva façana al carrer no serà inferior a 30 metres.
- Edificabilitat màxima de l'edificació principal: 0,68 m<sup>2</sup> de sostre / m<sup>2</sup> de sòl.
- Ocupació: L'ocupació de parcel·la per l'edificació principal no excedirà del 60% de la seva superfície.
- Distàncies a les partions: Les edificacions se situaran a una distància mínima de 5 metres de qualsevol de les partions de la parcel·la.
- Alçaria de l'edificació: Els volums d'edificació no superaran l'alçada corresponent a planta baixa i planta pis, amb un límit màxim de 8,00 m, al punt més alt de la coberta. Els elements constructius que per exigències del procés de la construcció hagin d'ultrapassar l'alçada màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que la seva construcció no perjudiqui terceres persones.
- Construccions auxiliars: S'admeten les garites o casetes de control d'accés de persones i materials, i les casetes dels comptadors dels serveis urbans o dels transformadors de l'electricitat, que es podran construir, quan calgui, a la franja de separació entre l'edifici principal i el carrer, sempre que el seu tractament no distorsioni les visuals de l'entorn. Els cossos edificats destinats als usos especificats en el paràgraf anterior o qualsevol altre que es pugui considerar auxiliar de l'activitat o el servei del personal (dispensari, vestuaris, oficines, menjadors, etc.) podran originar una ocupació addicional del 5% de la superfície de la parcel·la. Aquests cossos seran a la planta baixa, la seva alçada no serà superior a 3,50 m, amb l'excepció de les toleràncies assenyalades, i mantindran les distàncies que qualsevol edificació ha d'observar respecte a les partions de la parcel·la.
- Usos admesos:
  - Els usos específics permesos són el d'habitatge unifamiliar, habitatge d'ús turístic, residència col·lectiva, turisme rural, establiment hotel·ler, comerç, oficines i serveis, restauració i recreatiu i espectacles.
  - L'ús industrial de 1era i Zona categoria.
  - L'ús d'oficina s'hi admet com a ús principal o complementari i de diferents titulars.
  - A cada parcel·la s'hi admeten tres activitats, regulades en divisió de propietat horitzontal, a més a més de la d'oficines.
  - S'admeten els equipaments i dotacions públiques.
- Paràmetres específics del mas:
  - Com a element protegit, a l'edifici del mas, s'ha de conservar la volumetria, l'estructura de suport i la forma i els materials de la coberta. Sols es permeten obres de manteniment, consolidació, restauració i modernització. Es considera modernització la millora en les condicions d'habitabilitat d'un edifici o d'una part dels seus locals, mitjançant la substitució o modernització de les seves instal·lacions, inclosa la redistribució del seu espai interior, tot mantenint les seves característiques morfològiques essencials.
- Paràmetres específics de la resta d'edificacions del conjunt:
  - De manera genèrica, les noves edificacions estaran separades del mas una distància mínima de 5 m. En aquesta banda de 5 m sols es permeten les edificacions necessàries per la funcionalitat del conjunt i la seva alçada no superarà els 4 m.
  - A les façanes, la forma i dimensió de les obertures, el seu cromatisme, textura i materials han de ser harmònics amb el conjunt d'edificacions existents.



- Les cobertes seran de teula ceràmica àrab i el seu pendent no podrà ultrapassar el 30%.

3.5. A la subzona A22p5, que prové del Pla parcial del sector SUD 1.12 "Brugueres 2", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 1000 m<sup>2</sup>
- Front mínim de parcel·la a carrer: 12 m.
- Edificabilitat màxima de l'edificació principal: 0,65 m<sup>2</sup> de sostre/ m<sup>2</sup> de sòl.
- Ocupació màxima de l'edificació principal: 60 %
- Distàncies a partions: les edificacions es situaran a una distància de 6 metres del front de parcel·la que doni al carrer i a 4 metres de la resta de partions. No es defineix distància mínima de separació de les edificacions en el límit amb la finca ocupada per l'estació transformadora. En el supòsit que la parcel·la limiti, pel front, pel fons, o pels laterals, amb el sistema d'espais lliures, la distància mínima de separació entre l'edificació i el sistema d'espais lliures serà de 3 metres.
- Alçària de l'edificació: Els volums d'edificació no excediran en cap punt l'alçària de 10 metres. Els elements constructius que per exigències del procés de la construcció hagin d'ultrapassar l'alçària màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que la seva construcció no perjudiqui terceres persones.
- Construccions auxiliars: S'admeten les garites o casetes de control d'accés de persones i materials, i les casetes dels comptadors dels serveis urbans o dels transformadors de l'electricitat, que es podran construir, quan calgui, a la franja de separació entre l'edifici principal i el carrer, sempre que el seu tractament no distorsioni les visuals de l'entorn. Els cossos edificats destinats als usos especificats en el paràgraf anterior o qualsevol altre que es pugui considerar auxiliar de l'activitat o el servei del personal (dispensari, vestuaris, oficines, menjadors, etc.) podran originar una ocupació addicional del 5% de la superfície de la parcel·la. Aquests cossos seran a la planta baixa, la seva alçària no serà superior a 3,50 m, amb l'excepció de les toleràncies assenyalades, i mantindran les distàncies que qualsevol edificació ha d'observar respecte a les partions de la parcel·la.
- Usos admesos:
  - Únicament s'admeten en aquesta zona els d'oficines i serveis.

3.6. A la subzona A22p6, que prové del Pla parcial del sector Pa 1.20 "Pineda Gèlia", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Superfície mínima de parcel·la: 1.300 m<sup>2</sup>
- Longitud mínima de la façana de la parcel·la a carrer: 20 m.
- Edificabilitat: 0,80 m<sup>2</sup> sostre/ m<sup>2</sup> sòl.
- Ocupació màxima: 70 %
- Alçària de l'edificació: Els volums d'edificació no excediran en cap punt l'alçària de 10 metres. Les xemeneies, els ponts-grua, les conduccions i tots els elements que per exigències del procés comercial hagin d'ultrapassar l'alçària màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que la seva construcció no perjudiqui terceres persones.
- Distàncies a les partions: Les edificacions se situaran a 6 m del front de parcel·la a carrer, a espai públic o a sòl urbà, i del fons de la parcel·la. 4 m dels laterals de la parcel·la, a excepció



d'aquelles parcel·les contigües que comparteixin una mitgera comú, en quins supòsits l'altre partió haurà de separar-se com a mínim 10 metres.

- En totes les partions posteriors de les parcel·les que limiten amb l'espai lliure públic de la Pineda Gèlia es preservarà, dintre de la parcel·la privada, una franja de 6 m d'amplada, a on es preservarà la zona de pins.

- Les edificacions de les parcel·les que donen front a l'Avinguda de la Generalitat (GI-654) tindran una longitud màxima de 16 m.

- Construccions auxiliars: S'admeten les garites o casetes de control d'accés de persones i materials, i les casetes dels comptadors dels serveis urbans o dels transformadors de l'electricitat, que podran construir-se, quan calgui, a la franja de separació entre l'edifici principal i el carrer.

A la franja de separació entre l'edifici principal i el carrer, sempre que el seu contorn no distorsioni les visuals de l'entorn, s'hi admetran els serveis o instal·lacions de tipus mecànic o de transport, com bàscules, molls de càrrega, cintes, grues..., que no es comptaran com a ocupació de sòl.

Els cossos edificats destinats als usos especificats en el paràgraf anterior o qualsevol altre que es pugui considerar auxiliar de l'activitat o el servei del personal (dispensari, vestuaris, oficines, menjadors, etc.) podran originar una ocupació addicional del 5% de la superfície de la parcel·la. Aquests cossos seran a la planta baixa, la seva alçària no serà superior a 3,50 m, amb l'excepció de les toleràncies assenyalades, i mantindran les distàncies que qualsevol edificació ha d'observar respecte a les partions de la parcel·la.

- Espais privats no edificables: Els espais lliures a l'interior de les parcel·les podran ser utilitzats per a estacionament, molls de càrrega i descàrrega i emmagatzemament controlat.

S'enjardinaran tots els espais lliures que no tinguin una funció concreta, amb especial cura de les franges que envolten els vials. En tots els casos, el projecte d'edificació, s'haurà d'acompanyar del corresponent projecte d'enjardinament.

Els espais destinats a aparcaments podran ésser coberts amb elements de protecció oberts que no signifiquin una obra permanent.

En les zones d'activitats, els espais no ocupats per l'edificació seran igualment enjardinats i els vials de distribució interior podran cobrir-se amb materials lleugers, sense que aquestes superfícies cobertes computin a efectes de edificabilitat.

- Usos admesos:

- Comercial: S'admet l'ús comercial en els termes que estableix el Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

- Oficines i serveis, restauració, recreatives i espectacles tipus I, equipaments i dotacions públiques.

- S'admeten també les gasolineres i les instal·lacions de rentat de vehicles, amb tots els usos complementaris vinculats a l'estació de servei, considerant el conjunt com una mateixa activitat.

- El nombre màxim d'activitats permeses per parcel·la mínima és de dos.

- Aparcaments: Dintre de cada parcel·la privada s'hauran de destinar àrees per places d'aparcaments, a raó d'una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> edificats, com a mínim.

3.7. A la subzona A22p7, que correspon a la finca situada al PAUa 1.44 Plaça Mil·lenari, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Superfície mínima de parcel·la: La superfície mínima de parcel·la serà l'existent de 2.390 m<sup>2</sup>.



- Façana mínima de parcel·la a vial públic: 20 m
- Edificabilitat: 0.5847 m2 sostre/ m2 de sòl (màxim 1397,56 m2)
- Ocupació màxima de parcel·la: 70%

Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions poden sobrepassar l'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa, amb un límit d'ocupació en planta soterrani d'un trenta per cent de l'espai lliure d'edificació de propietat privada.

- Nombre màxim de plantes: PB + 1PP
- Alçària màxima de l'edificació principal: 7 m, i es determinarà a cada punt a partir de la cota que té la consideració de planta baixa. Aquesta cota es fixarà a la rasant teòrica entre el carrer Joan Maragall al nord, i l'espai lliure públic al sud, a l'alineació de l'edificació.

La marquesina podrà tenir una alçada màxima de 8,50 metres i, en aquest cas, caldrà que estigui separada del perímetre de la parcel·la 5 m.

- Criteris compositius: La tipologia edificatòria respondrà a criteris compositius que abastaran la totalitat del solar.

La tipologia constructiva de l'edificació ha d'estar en consonància amb l'entorn immediat, per la qual cosa s'aplicaran paràmetres similars als de les zones limítrofes.

La transició entre l'espai públic i l'espai privat es farà de manera contínua, assegurant que els materials de la urbanització privada siguin similars als de l'espai públic adjacent.

- Zona de càrrega i descàrrega: Han de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen a continuació:

- Comerç de superfície total superior a 400 m2.
- Indústria de superfície superior a 400 m2.
- Magatzem de superfície superior a 200 m2.

- Usos: S'admet únicament l'ús específic de gasolinera i els usos complementaris relacionats directament amb aquest.

Es permetrà diverses activitats dins la mateixa parcel·la, amb una superfície mínima per activitat de 250,00 m<sup>2</sup> construïts.

També es permetrà la divisió de l'edifici en règim de propietat horitzontal, sempre i quan les entitats restants no siguin inferiors a 250,00 m<sup>2</sup> construïts.

3.8. A la subzona A22p8, que prové de l'àmbit del carrer Cadaquès, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 1.500 m2.
- Front mínim de parcel·la a carrer: 20 m
- Edificabilitat màxima ( de l'edificació principal): 1 m2 sostre/ m2 de sòl.
- Ocupació màxima ( de l'edificació actual): 70%
- Distàncies a les partions: Les edificacions es situaran a una distància mínima de 6 metres del front de parcel·la que doni al carrer, a un espai lliure públic o a sòl urbà, i del fons de la parcel·la. També e situaran a una distància mínima de 4 metres de les partions laterals de la parcel·la.
- L'alçada màxima de l'edificació serà com a màxim de 10 metres.



Els elements constructius que per exigències del procés de la construcció hagin d'ultrapassar l'alçària màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que la seva construcció no perjudiqui terceres persones.

- Construccions auxiliars: S'admeten les garites o casetes de control d'accés de persones i materials, i les casetes dels comptadors dels serveis urbans o dels transformadors de l'electricitat, que podran construir-se, quan calgui, a la franja de separació entre l'edifici principal i el carrer, sempre que el seu tractament no distorsioni les visuals de l'entorn.

Els cossos edificats destinats als usos especificats en el paràgraf anterior o qualsevol altre que pugui considerar-se auxiliar de l'activitat comercial o el servei del personal (dispensari, vestuaris, oficines, menjadors, etc.) podran originar una ocupació addicional del 5% de la superfície de la parcel·la. Aquests cossos seran a la planta baixa, la seva alçària no serà superior a 3,50 m, amb l'excepció de les toleràncies assenyalades, i mantindran les distàncies que qualsevol edificació ha d'observar respecte a les partions de la parcel·la.

- Usos admesos:

- L'ús preferent és l'ús terciari.

- Els usos específics permesos són els d'oficines i serveis, restauració, recreatius i espectacles, gasolineres, aparcament, així com el de comerç, en els termes que estableixi el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials.

- S'admet l'ús logístic i de magatzem.

- L'ús comercial a l'engròs es considera comprès en l'ús d'emmagatzematge.

- L'ús d'oficina s'hi admet com a ús principal o complementari i de diferents titulars.

- A cada parcel·la només s'hi admet una activitat i, per tant, no s'admetrà el règim comunitari de diverses activitats regulades es divisió de propietat horitzontal, exceptuant el cas d'oficines esmentat.

- Els usos d'equipaments i dotacions públiques, exceptuant els religiosos.

3.9. A la Subzona A22t1, que prové del PMU 2.2, Riera Mas del Llor Est, que en aquest document passa al PAU a2.7, Riera Mas del Llor Est, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 1.500 m<sup>2</sup>.

- Edificabilitat: 1 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.

- Alçària màxima: 7 metres.

- Ocupació màxima: 50%.

- Separacions a partions: 5 metres.

- Separacions a vial: 5 metres.

- Usos: S'admeten tots aquells usos que tenen la consideració de terciaris d'aquestes Normes, els equipaments i dotacions públiques i els d'allotjament temporal en la categoria d'establiment hotel·ler.

3.10. A la Subzona A22r1, que prové de l'Espai terciari Sala Gran, s'aplicaran els següents paràmetres:



- Parcel·la mínima: L'existent, pel que no es podrà parcel·lar ni segregar la finca si no hi ha un Pla Especial del nucli que ho reguli específicament.
  - Edificabilitat: Si l'ús és residencial, s'aplicarà el coeficient 0,5 m2 de sostre/ m2 de sòl, però si l'ús és d'establiment hotel·ler o de restauració, serà de 0,80 m2 sostre/m2 de sòl.
  - Densitat: S'admetran 2 habitatges per cada parcel·la si aquesta és superior a 400 m2.
  - Ocupació màxima: Si l'ús és residencial serà del 40% i si és d'establiment hotel·ler o de restauració, del 70%.
  - Alçària de l'edificació:
    - 7 metres en planta baixa + 1 planta pis.
    - En el cas d'ús d'establiment hotel·ler, es podrà arribar als 8 metres, però igualment en planta baixa + 1 planta pis.
  - Usos: L'ús de l'edificació serà preferentment el d'habitatge unifamiliar. S'hi permetran, d'acord amb el caràcter rural del nucli, els usos agrícoles units tradicionalment a la residència.
- S'hi admeten, en qualsevol situació, la restauració, la residència col·lectiva, l'establiment hotel·ler i els usos d'equipaments i dotacions públiques exceptuant els religiosos.

**article 168. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, serveis, subzona dotacions socioculturals. Clau A23.**

1. Definició

Correspon a les àrees de serveis de dotacions socioculturals mitjançant edificacions destinades globalment a aquests usos, bàsicament promocions especialitzades.

2.- Regulació

Bàsicament es correspon a edificacions aïllades i s'utilitza la regulació de volumetria flexible, que en alguns casos es correspon a edificacions individualitzades, i en altres, són productes de sectors de planejament derivat, pel que la regulació concreta es planteja mitjançant les regulacions de les especificitats.

3.- Paràmetres

- Edificació: aïllada.
- Edificabilitat: 1 m2st/ms.
- Alçada reguladora: 10 m.
- Separació a veïns: 5 m o adossada si hi ha mitgera.

**article 169. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, serveis, subzona lúdic / recreatiu. Clau A24.**

1.- Definició

Correspon a les àrees de serveis lúdics i recreatius mitjançant edificacions destinades globalment a aquests usos, bàsicament promocions especialitzades.

2.- Regulació

Bàsicament es correspon a edificacions aïllades i s'utilitza la regulació de volumetria flexible, que en alguns casos es correspon a edificacions individualitzades, i en altres, són productes de sectors de planejament derivat, pel que la regulació concreta es planteja mitjançant les regulacions de les especificitats.





### 3.- Paràmetres

- Edificació: aïllada.
- Edificabilitat: 1m2st/ms.
- Alçada reguladora: 10m.
- Separació a veïns: 5m o adossada si hi ha mitgera.

### 4.- Especificitats

4.1. A la subzona A24p1, que prové del Polígon d'actuació urbanística PA-1.21, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat: 1m2st/m2s.
- Ocupació màxima parcel·la: 80%
- Alineació viària i separacions a veïns: Les edificacions es podran alinear en contacte amb els vials perimetrals i deixant un mínim de 5m en les separacions a parcel·les veïnes.
- Altura reguladora màxima: Atès l'ús comercial i de cinema, l'altura reguladora màxima serà de 16 m, amidada verticalment en el pla exterior del punt mig de la façana del vial de cota inferior (que el separa de la zona "aE" del SUD La Fanga) quins punts de referència s'assenyalen en el plànol d'ordenació, fins a la intersecció amb el pla horitzontal d'arrencada de la coberta o forjat superior, cas de coberta plana.
- Nombre màxim de plantes: El nombre màxim de plantes és de tres (PB+2P).
- Planta baixa: És la que té el paviment situat entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota de la rasant del vial en el punt mig de referència per amidar l'altura reguladora.
- Usos: Aquells que tenen la consideració d'usos terciaris i d'equipaments i dotacions públiques, l'allotjament temporal en la categoria d'establiment hotel·ler.
- Soterranis: Es permet la construcció de plantes soterranis amb la mateixa ocupació que l'edifici en planta baixa fins un màxim de tres plantes i 9 metres per dessota de la cota de la planta baixa.

## CAPÍTOL III ELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA (PAU)

### article 170. Tipus, objecte i naturalesa dels polígons d'actuació urbanística.

1. El POUM delimita diversos polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat, i precisa el seu àmbit, determinacions concretes dels sòls que els integren, així com dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús.
2. Aquests polígons d'actuació vénen grafats en els plànols de la sèrie o.2.1 -Qualificació i gestió del sòl- a escala 1:4.000 i, més detalladament, en els plànols de la sèrie o.2.2 -Ordenació detallada del sòl urbà - a escala 1:1.000.
3. Cadascun dels polígons d'actuació definits per aquest POUM vénen regulats en l'annex normatiu d'aquest POUM en el qual es detallen, en forma de fitxa, les característiques següents:
  - a. Àmbit: es descriu la superfície i els límits que abasta el polígon d'actuació.
  - b. Objectius: s'estableix la finalitat que es pretén en cada actuació.
  - c. Condicions d'ordenació, edificació i ús: s'estableix i es determinen les reserves de sòl públic així com el seu destí, i es defineix la zonificació del sòl d'aprofitament privat, l'edificabilitat màxima de cada polígon d'actuació i els usos compatibles. També es detallen en aquest apartat



les reserves de sòl necessàries per a la localització de l'habitatge protegit (en règim general i concertat) que aquest POUM estableix, excepte que per la tipologia resultant de l'ordenació aquesta no sigui adequada per a tal finalitat, o per la seva localització territorial.

d. Condicions de gestió i execució: s'estableix en cada cas el sistema d'actuació que el POUM determina d'acord amb els previstos per la legislació urbanística vigent i definint preferentment el de compensació o cooperació per sobre del d'expropiació.

e. Règim transitori d'edificació i usos: s'estableix el règim transitori aplicable a les edificacions i usos.

4. Cada polígon d'actuació haurà de definir i concretar les obres d'urbanització i les rasants mitjançant un projecte d'urbanització que ha de comprendre la totalitat de les obres i que s'ha de tramitar simultàniament amb el projecte de reparcel·lació o amb el de taxació conjunta.

5. L'àmbit de la reparcel·lació serà el del polígon d'actuació, d'acord amb allò establert en l'article 118 del TRLU i les finques compreses no en poden ésser excloses, llevat dels supòsits previstos per l'apartat 2 de l'article 134 del RLU.

6. El POUM de Palafrugell delimita polígons d'actuació (PAU) vinculats a actuacions de transformació urbanística de dotació, sobre sòls que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que tenen per objecte augmentar l'edificabilitat o la densitat de determinades parcel·les, sense comportar una reordenació general de l'àmbit.

Respecte de les exigències legals de reserva d'espais lliures i equipaments que s'estableixen en el marc general del POUM es justifica el compliment de l'estàndard d'espais lliures públics fixat a l'article 58 del TRLU.

Respecte de les exigències legals de reserva de sòl per habitatge de protecció pública que s'estableixen en el dimensionament total d'habitatges del POUM, en coherència amb el que s'estableix la memòria social, es justifica el compliment de les reserves mínimes establertes en la legislació vigent.

Aquest POUM determina diferents tipus de PAU, segons els objectius que pretenen:

a) PAUs que tenen per objectiu determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals, d'acord amb l'article 70.2a del TRLU i, en conseqüència, tenen l'obligació de preveure reserves d'habitatges de protecció i de fer cessions d'aprofitament urbanístic. S'identifiquen amb el subíndex "a".

NÚM. DE PAU a	SITUACIÓ
	<b>PALAFRUGELL</b>
PAU a1.1 a/b	Cessió zona verda solars carrer Tarongeta
*PAU a1.2 a/b	Carrer Flaçà – La Punxa – Turó del Bruguerol
PAU a1.3	Carrer Flaçà – Coll de Morena
PAU a1.4	Plaça del Parlament
PAU a1.7	Carrers de la Font – Girona – Clavé
PAU a1.10	Carrers Torres Jonama – Girona
PAU a1.11	Avinguda d'Espanya – Avinguda de la Generalitat
PAU a1.14	Comercial de Laminados
PAU a1.18	Carrers Torroella – Mestre Sagrera
PAU a1.39 a/b	Bruguerol Sud – Pozo Alcón
PAU a1.43	Avinguda Josep Pla
PAU a1.44	Plaça Mil·lenari
	<b>TAMARIU</b>
*PAU a2.1	Aigua Xelida
PAU a2.2	Carrer Aiguablava – carrer Muga
PAU a2.3	Riera Mas del Llor Oest
PAU a2.5	Hotel Aigua Xelida
PAU a2.6	Carrers Tordera – El Salvador
PAU a2.7	Riera Mas del Llor Est
	<b>LLAFRANC</b>
PAU a3.2 a/b	Carrer Mèxic, a Urbanització Sant Sebastià
PAU a3.4	Hotel al carrer Farena



NÚM. DE PAU a	SITUACIÓ
PAU a3.6	Hotel Coral
*PAU a3.8	Muntanya de Sant Sebastià
PAU a3.10	Carrer de Prudenci Bertrana
	<b>CALELLA</b>
PAU a4.2	Avinguda Costa de la Llum
PAU a4.6	Jardí Botànic
PAU a4.7	Canadell 1
PAU a4.8	Canadell 2
PAU a4.9 a/b	Carrers Tarrús – Cant dels Ocells

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

b) PAU: Pla de millora urbana puntual sense transformació del teixit urbà i dels usos existents, sense cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon a l'Administració actuant, ni previsió de reserves d'habitatge de protecció. S'identifica amb el subíndex "b".

NÚM. DE PAU b	SITUACIÓ
	<b>PALAFRUGELL</b>
PAU b1.24	Regularització solars Juan de Herrera, Sagunto i Genis i Sagrera
PAU b1.25	Reparcel·lació PERI Cementiri Vell
PAU b1.32	Carrer Palamós – Avinguda del Carrilet
PAU b1.33	Barri del Ninot
PAU b1.34	Carrer de La Bisbal
PAU b1.36	Torroella – Torres Jonama
PAU b1.37	Torroella – Vilar
PAU b1.38	Camí Fondo
PAU b1.42	Carrer del Solsonés
*PAU b1.45	La Cruïlla
*PAU b1.46	Paratge Can Salgues II
*PAU b1.47	Piverd Sud
	<b>TAMARIU</b>
PAU b2.4	Carrer del Cau
	<b>LLAFRANC</b>
PAU b3.1	Carrer Pella i Forgas
PAU b3.3	Carrer Punta d'en Blanc 1
PAU b3.5	Carrer del Migjorn
PAU b3.9	Carrer Punta d'en Blanc 2
*PAU b3.11	Riera de Llafranc II
	<b>CALELLA</b>
PAU b4.10	Jardí Botànic – Miranda
PAU b4.11	Camí de Ronda - Golfet

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

#### **article 171. Paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística.**

Els paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística es detallen en cada fitxa de l'annex normatiu núm. 1-A d'aquestes normes urbanístiques, incloent-hi l'àmbit de l'ordenació detallada de cada PAU.

Els paràmetres generals dels polígons d'actuació es defineixen i regulen en els articles 255, 256, 257, 258, 259 i 260 de la secció 2a del capítol I del títol III d'aquestes normes urbanístiques.

Cada fitxa s'estructura amb els continguts següents:

- a) Àmbit: es descriu els límits del polígon i la seva superfície, diferenciant la superfície computable, si escau.
- b) Objectius: es descriu l'objecte i la finalitat de cada actuació.



c) Paràmetres d'ordenació, edificació i ús: en forma de quadre es detallen les superfícies dels sistemes i de les zones proposades, així com el sostre edificable del polígon, diferenciant el corresponent a l'habitatge de protecció pública, i el nombre d'habitatges de cada tipus.

En cas que les zones definides admetin planta sota coberta i edificació en el pati d'illa, s'haurà de fer constar amb caràcter diferenciat, calculant-ho o bé establint que és un sostre a considerar en el projecte de reparcel·lació, però no en el càlcul del nombre d'habitatges.

Es detallen els usos principals, compatibles i prohibits, i si escau, els diferents usos específics que l'actuació proposi, amb les corresponents superfícies de sostre diferenciades. Altres condicions d'ordenació específiques de cada polígon, si s'escauen.

d) Condicions de gestió i execució: en aquest apartat es descriu el sistema d'actuació urbanística a aplicar, les càrregues resultants, complementàries o externes al polígon, i les condicions del projecte d'urbanització segons cada polígon.

e) Règim transitori d'edificació i usos: s'estableix el règim urbanístic aplicable d'edificació i usos, tenint en compte les potencials llicències que es puguin atorgar mentre el PAU no s'executi.

f) Estudi bàsic econòmic de viabilitat de l'actuació: s'adjunta un quadre bàsic de dades de l'ordenació amb variables econòmiques que justifiqui la viabilitat de l'actuació. Aquesta viabilitat econòmica es pot condicionar a l'extinció prèvia d'activitats existents, o tenir-les en compte en concepte d'indemnitzacions.

g) Especialment per a alguns dels PAU localitzats en els nuclis costaners, es preveuen una sèrie de mesures de protecció ambiental que caldrà tenir en compte en l'ordenació de l'àmbit i en la definició dels projectes executius de l'edificació.

#### **article 172. Procediment i execució dels polígons d'actuació urbanística.**

Per executar els polígons d'actuació urbanística s'han d'elaborar i tramitar els projectes de reparcel·lació o d'expropiació i el projecte d'urbanització, d'acord amb el que es determina en cada fitxa.

El projecte de reparcel·lació, a més del plànol del planejament vigent, haurà de contenir un plànol complementari de detall a 1:500 amb la concreció del sostre edificable i unitats d'habitatge o establiments de cada illa o parcel·la, d'acord amb que estableix cada fitxa i la regulació de cada zona definida, i tenint en compte el següent:

- En cas de desnivells notoris en la topografia de l'àmbit en ordenacions volumètriques definides, s'haurà de detallar en seccions el còmput de la planta baixa i planta soterrani, en relació amb el carrer o la parcel·la d'acord amb els articles 293 i 294, i la topografia resultant dels espais lliures de parcel·la o patis d'illa d'acord amb l'article 276. La suma de totes les plantes computables, inclosa la planta altell i àtic si escauen, no podrà sobrepassar el paràmetre de sostre edificable màxim del polígon definit en la fitxa.

- En cas que no s'hagin detallat en la corresponent fitxa, el sostre edificable de la planta sota coberta i de les edificacions admeses en els espais lliures o patis d'illa, aquest sostre haurà de computar i s'haurà de sumar al sostre edificable màxim definit, d'acord amb el que estableix l'article 271 d'aquestes normes urbanístiques, amb la finalitat d'establir la coherència en el projecte de reparcel·lació i en les concessions de llicències posteriors.

- S'haurà de definir el nombre d'habitatges en cada illa o part d'una illa, o parcel·la, diferenciant els de règim lliure i els de règim protegit, d'acord amb el que determina l'article 272 d'aquestes normes.



## CAPÍTOL IV ELS PLANS DE MILLORA URBANA

### article 173. Tipus, objecte i naturalesa dels plans de millora urbana.

1. En sòl urbà no consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé la realització d'operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la remodelació urbana, la transformació d'usos o la reurbanització podran preveure operacions urbanístiques que comportin la reconversió del model de l'àmbit del qual es tracti quant a la seva estructura, edificació existent i usos, o bé preveure la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització existents, i la implantació de noves infraestructures per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.

2. Altrament, en el sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats a l'article 30.b) del TRLU, així com regular la composició volumètrica i de façanes. En el cas que el seu objecte sigui la regulació de la composició volumètrica i de façanes, s'entendrà que l'àmbit d'actuació del pla de millora urbana és el corresponent al solar on s'hagi de procedir a la regularització, sense necessitat de delimitació prèvia de l'àmbit.

3. Els plans de millora urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents.

Alhora han de contenir les previsions i documentació prevista als articles 65 i 66 del TRLU a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65, pel que fa a reserva de sòl, que hauran de respectar el que determina aquest POUM, en cada cas.

4. Els plans de millora urbana hauran d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. 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 l'aprofitament del sector.

5. Els plans de millora urbana concretaran les reserves necessàries per a sistemes locals en cas que no ho hagi fet el planejament urbanístic general. La concreció d'aquests sistemes i, en especial, del sistema d'espais lliures, no comportarà modificació de POUM, sempre que no es disminueixi la seva superfície, ja que la localització d'aquestes en el planejament derivat es considera indicativa. Igualment, disposarà 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.

Igualment els plans de millora urbana determinaran detalladament l'augment de la demanda d'aigua que generarà el seu desenvolupament i les seves repercussions en relació a la xarxa de sanejament en la xarxa existent, assumint les intervencions que calgui executar en les mateixes tal com estableix l'article 44 d) del TRLU, i en aquest sentit complementàriament hauran de realitzar aquelles intervencions que consten als plànols proposats de la revisió del POUM.

6. El criteri general respecte de la delimitació d'un pla de millora quan confronta amb un carrer suposa normalment la delimitació per l'eix del carrer esmentat. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una més lògica i racional construcció de l'espai urbà, en el benentès que la part del cost de la urbanització del semivial fora de l'àmbit del Pla de millora, podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les corresponents contribucions especials sobre les finques directament beneficiades d'aquesta obra urbanitzadora.

7. Quan es tracti d'operacions de millora urbana no previstes per aquest POUM caldrà la prèvia o simultània modificació d'aquest, a excepció dels supòsits en els quals no se n'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.



8. La formulació i tramitació dels plans de millora urbana s'ajustarà a les determinacions del capítol II.- Formulació i tramitació de figures de planejament, del títol tercer del TRLU.

9. Els àmbits de plans de millora urbana poden ser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes a l'article 93 del TRLU.

10. La relació dels diferents plans de millora urbana s'adjunta en l'annex normatiu d'aquest POUM en el qual es detallen, en forma de fitxa.

Aquest POUM determina diferents tipus de PMU segons les naturaleses següents:

a) PMUs que tenen per objectiu determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals, d'acord amb l'article 70.2a del TRLU i, en conseqüència, tenen la obligació de preveure reserves d'habitatges de protecció i de fer cessions d'aprofitament urbanístic. S'identifiquen amb el subíndex "a".

NÚM. DE PMU a	SITUACIÓ
	<b>PALAFRUGELL</b>
PMU a1.2	Fàbrica Vigas
PMU a1.3	Plaça de la Bòbila
PMU a1.5	Energia
PMU a1.6	Carrers Pi i Margall- Manufactures del Suro
PMU a1.7	Carrers Roses – Pi i Margall – Torrent
PMU a1.9 a/b	Mas Mascort Nord – Camí Fondo
PMU a1.10 a/b	Carrers Pi i Margall Nord Est – carrer de Manuel Viusà
PMU a1.13	Paratge Can Salgues
PMU a1.14	El Bruguerol Nord
PMU a1.16	Carrers Pi i Margall – L'Escala
PMU a1.17	Carrer Pi i Margall
PMU a1.18	Carrers Pi i Margall – Roses
	<b>TAMARIU</b>
PMU a2.5	Hotel Riera Mas del Llor
	<b>CALELLA</b>
PMU a4.1	Carrers Gelpí – Tarrús
PMU a4.6	Passeig de la Torre – Carrer Sant Feliu de Guíxols
*PMU a4.8 a/b	Carrer Chopitea – avinguda Antoni J. Rovira
PMU a4.9	Moby Dick Oest
	<b>NUCLIS RURALS</b>
PMU a5.1	Barceloneta
PMU a5.2	Llofriú – Carrer del Ramal

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

b) PMU: Plans de millora urbana i de l'ordenació urbanística sense transformació del teixit urbà ni dels usos existents i, per tant, sense cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector a l'Administració actuant, ni previsió de reserva d'habitatges de protecció. S'identifica amb el subíndex "b".

NÚM. DE PMU b	SITUACIÓ
	<b>PALAFRUGELL</b>
PMU b1.4	Convent dels Carmelites
PMU b1.8	Carrers Torroella – Marçal de la Trinxeria
	<b>LLAFRANC</b>
PMU b3.2	Riera de Llafranc III
	<b>CALELLA</b>
PMU b4.2	Cessió de vialitat i zona verda a la Urb. El Golfet (Els Forcats)



PMU b4.3	Jardins Rubió i Tudurí
PMU b4.4	Moby Dick Est
PMU b4.5	Hotel La Torre

#### **article 174. Paràmetres i condicions del plans de millora urbana.**

Els paràmetres i condicions dels plans de millora urbana es detallen en cada fitxa de l'annex normatiu núm. 1-B d'aquestes normes urbanístiques, incloent-hi l'àmbit del sector i, si escau, l'ordenació indicativa (amb qualificació bàsica de sòl urbà amb límits discontinus), per tal de comprovar la correspondència amb els paràmetres del sector que es determinen.

Els paràmetres generals dels sectors es defineixen i regulen en els articles 255-256-257-258-259 i 260 d'aquestes normes urbanístiques.

Cada fitxa s'estructura amb els continguts següents:

- a) Àmbit: es descriuen els límits del sector i la seva superfície, diferenciant la superfície computable, si escau.
- b) Objectius: es descriu l'objecte i finalitat de cada sector.
- c) Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:
  1. Es concreten els percentatges respecte del sector dels sistemes públics mínims i el sòl privat màxim, que són normatius i que vindran justificats amb l'ordenació indicativa del sector, depenent de l'objecte i finalitats del PMU.
  2. L'índex d'edificabilitat bruta del sector normatiu, que també tindrà relació i vindrà justificada amb l'ordenació indicativa.
  3. Es concreten els usos principals, compatibles i prohibits, i si escau, els diferents usos específics que l'actuació proposi, amb els corresponents percentatges de sostre segons els usos.
  4. Densitat bruta màxima d'habitatges i/o establiments, i els corresponents a nombres d'unitats corresponents a partir dels percentatges del tipus de protecció pública que es determini.
  5. Les zones bàsiques de sòl urbà que el planejament derivat haurà de precisar i concretar, si escau, amb les subzones corresponents.
  6. Altres condicions d'ordenació específiques de cada sector, si escauen.
- d) Condicions de gestió i execució:
 

Es pot descriure indicativament si el sector ha de delimitar un o més polígons i els sistemes d'actuació urbanística corresponents, si es considera adient. Cal indicar les càrregues resultants, complementàries o externes al sector, i les condicions del projecte d'urbanització segons cada sector.
- e) Règim transitori d'edificació i usos: s'estableix el règim urbanístic aplicable d'edificació i usos, pel que fa a les possibles llicències urbanístiques mentre el PMU no s'executi. 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) Especialment per a alguns dels PMU localitzats en els nuclis costaners, es preveuen una sèrie de mesures de protecció ambiental que caldrà tenir en compte en l'ordenació de l'àmbit i en la definició dels projectes executius de l'edificació.



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.

**article 175. Desenvolupament i execució dels plans de millora urbana.**

1. Els PMU s'elaboraran amb la tècnica de l'ordenació detallada amb volumetria precisa (Vp), amb seccions i amb la indicació del repartiment del sostre edificable per plantes, d'acord amb els articles 60 i 295.
2. S'utilitzarà la mateixa qualificació que en sòl urbà, establint les subzones o subsistemes que es creguin convenients, per diferenciar paràmetres específics o per remetre l'ordenació precisa al plànol de detall del planejament derivat.
3. S'haurà de definir el nombre d'habitatges en cada illa o part d'una illa, o parcel·la, diferenciant els de règim lliure i els de règim protegit, d'acord amb la regulació de l'article 268.
4. S'haurà de delimitar un o més polígons d'actuació, els seus sistemes d'actuació i les condicions específiques per al projecte de reparcel·lació i d'urbanització.





## 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
<b>PALAFRUGELL</b>		
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. ha	Sostre m <sup>2</sup>	Índex	Dens. hab./ha	núm. hab.	Protegit m <sup>2</sup>	Conc. m <sup>2</sup>	Verd m <sup>2</sup>	Equip. m <sup>2</sup>	Vialitat m <sup>2</sup>
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
<b>TOTAL PALAFRUGELL</b>		<b>75,77</b>	<b>304.791</b>			<b>1.576</b>	<b>39.608</b>	<b>19.804</b>	<b>128.683</b>	<b>103.649</b>	<b>151.906</b>
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
<b>TOTAL CALELLA</b>		<b>2,91</b>	<b>6.946</b>			<b>28</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.760</b>	<b>925</b>	<b>7.070</b>
<b>TOTAL</b>		<b>78,68</b>	<b>311.737</b>			<b>1.604</b>	<b>39.608</b>	<b>19.804</b>	<b>134.443</b>	<b>104.574</b>	<b>158.976</b>



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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> 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 proposats 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.





## TÍTOL VII. SÒL NO URBANITZABLE

### CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS.

#### article 180. Definició.

Determinacions del Pla General en el sòl no urbanitzable

El territori ordenat per aquest POUM es classifica, a efectes del règim jurídic del sòl, en sòl no urbanitzable d'acord amb els criteris i limitacions establertes per la legislació urbanística vigent, i el formen per raó dels següents factors:

- a) Els terrenys necessaris per tal de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible definit per l'article 3 de la Llei d'Urbanisme.
- b) Els terrenys subjectes a un règim especial de protecció per la legislació sectorial, Pla d'Espais d'Interès Natural, Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner, Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines i Xarxa Natura 2000.
- c) Els terrenys que el POUM protegeix especialment donat el seu interès com a espais connectors ecològics.
- d) Els terrenys que el POUM delimita amb la finalitat de donar-los una protecció de caràcter territorial per raó dels seus valors funcionals (agraris i forestals), naturals o paisatgístics.
- e) Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en el sòl urbà ni en el sòl urbanitzable.
- f) Els terrenys subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.
- g) Els terrenys on concorren els valors considerats per la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions.
- h) La preservació del sòl agrari (rural i forestal) i la seva defensa davant d'ocupacions injustificades.
- i) La possibilitat d'implantació en sòl no urbanitzable d'explotacions ramaderes, industrials agrícoles, industrials artesanals de productes agraris, etc.
- j) Defensar el sòl agrari de les ocupacions urbanístiques i residencials no justificades.
- k) Facilitar l'establiment d'habitatges i instal·lacions complementàries per a la població rural vinculades a les explotacions.

#### article 181. Els espais oberts del planejament territorial.

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament el 14 de setembre de 2010, estableix les següents determinacions relatives al sistema d'espais oberts amb incidència en el sòl no urbanitzable del terme municipal de Palafrugell:

- Inclòs dins l'estructura dels espais protegits:
  - PEIN Castell – Cap Roig, Les Gavarres, Muntanyes de Begur
  - XARXA NATURA 2000 Les Gavarres, Litoral del Baix Empordà
- Inclòs dins l'inventari dels espais i connectors que integren la xarxa d'espais de protecció especial:



Cala Pedrosa – Tamariu  
Puig Pelegrí, Puig Gallifa, Pla d'Ermedàs

- Inclòs dins patrimoni geològic:

354 eixam de dics a Aiguablava i Aigua-Xelida  
355 intrusions de granitoides a Cala Pedrosa

També s'han considerat, en els espais oberts, les determinacions del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner, aprovat definitivament el 25 de maig de 2005.

#### **article 182. Sòls de més del 20% de pendent.**

D'acord amb el que assenyala el Pla Territorial General de Catalunya, l'article 9.4 de la Llei d'Urbanisme i el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, el present POUM considera sòl no apte per al desenvolupament urbà i l'edificació el sòl amb una pendent superior al 20%.

En el cas del sòl de protecció territorial, el sòl amb pendent superior al 20% queda exclòs de la possibilitat d'actuacions d'interès estratègic que requerissin urbanització o edificació.

Les parts del sòl de protecció preventiva que tinguin pendent superior al 20% quedaran excloses dels processos d'urbanització i edificació.

#### **article 183. Sòl subjecte a riscos.**

Els sòls subjectes a riscos geològics o d'inundació quedaran exclosos de qualsevol destí que hagi de comportar risc greu per a les persones.

Pel que fa al risc d'inundació, i quan així ho estableixin els planejaments sectorials o el pla territorial, s'admeten els usos que no hagin de comportar risc per a la seguretat de les persones en les àrees inundables, així com de la fondària i la velocitat de l'aigua a les inundacions que podrien produir-se.

El risc d'inundació a que fa referència aquesta norma està també relacionat a les deficiències de la xarxa de sanejament, als ponts i altres infraestructures urbanes mal dimensionades. En aquests casos, i de forma justificada, l'Ajuntament podrà limitar els usos en aquestes àrees.

#### **article 184. Tempteig i retracte en sòl no urbanitzable.**

1. A efectes de garantir la permanència dels sòls forestals i agrícoles que, per les seves característiques funcionals, es considerin d'especial valor, l'Ajuntament delimita polígons en desplegament dels objectius del POUM, en els quals les transmissions oneroses de terrenys queden subjectes a l'exercici dels drets de tempteig i retracte, que correspon al mateix ajuntament, a les entitats urbanístiques especials o a altres administracions actuants.

La delimitació concreta d'aquestes àrees subjectes a tempteig i retracte, com l'estructura de la propietat que contenen, es grafia en el plànol d'aquest POUM.

2. Pel que fa a garantir la permanència dels sòls agrícoles que, per les seves característiques funcionals dins el sistema d'espais oberts, es considerin d'especial valor, l'Ajuntament podrà delimitar nous polígons en desplegament dels objectius del POUM en els quals les transmissions oneroses de terrenys queden subjectes a l'exercici dels drets de tempteig i retracte.

La delimitació concreta d'aquests polígons subjectes a tempteig i retracte comportarà la notificació individualitzada als propietaris afectats i s'hauran de complir els requisits establerts per la legislació hipotecària.





3. Tant els propietaris de les finques afectades com l'administració que vulgui exercir el dret de retracte estaran subjectes al que determinen els articles 172 a 174 del TRLU i els articles 226 al 228 del RLU.

## CAPÍTOL II ELEMENTS PRÒPIS DEL SÒL NO URBANITZABLE

### article 185. Elements propis del sòl no urbanitzable.

D'acord amb el que estableix l'article 69 del TRLU, l'Ajuntament de Palafrugell establirà la relació dels béns protegits, dins el sòl no urbanitzable, que pel seu interès geològic i biològic, i com a conseqüència cultural, científic i paisatgístic, són mereixedors d'una especial protecció, i ho farà a través de la figura d'un Pla Especial.

En tant no s'aprovi aquest Pla Especial, el present POUM concreta un inventari dels principals bens i elements que conformen el patrimoni natural del municipi i que caldrà protegir específicament dins el PE.

Es pre-cataloguen els principals elements que conformen el patrimoni geològic i el patrimoni biològic. No s'inclouen dins el patrimoni biològic els Espais d'Interès Natural de Les Gavarres, Muntanyes de Begur i Castell de Cap Roig, que ja es troben protegits pel PEIN, i que aquest POUM inclou dins les Àrees de Protecció Especial.

Així, el pre-catàleg el formen els següents elements :

#### a) Patrimoni geològic:

- Tafoni del mirador d'Aigua Xelida
- Sa Roncadora i la cova de la Gavina
- L'agulla d'Aigua Xelida
- Lamprofits de Tamariu
- Intrusions de Cala Padrosa
- Contactes intrusius de Sant Sebastià
- Hibridació magmàtica de la Marineda
- Dic de camptonita de Calella
- L'agulla del Golfet
- Modelat granític de la Illeta

#### b) Patrimoni biològic:

- Arbres monumentals:
  - a. Alzina de Can Salgues
  - b. Alzina de Cal Català
  - c. Alzina de Mas Xinxer
  - d. Noguera de Can Caixa
  - e. Tamariu del camí dels Plans
  - f. Plàtan de Santa Margarida
  - g. Pi gros dels Torrents
  - h. Pi gros del Terme
  - i. Els Tres Pins de Calella
  - j. Jardins de Cap Roig
- Immersions:
  - a. Llosa de Cala Nova
  - b. Es Faraió
  - c. Roca Montinell
  - d. El Tabal
  - e. Els Ullastres



#### **article 186. Xarxa viària rural.**

Aquest POUM conserva en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals existents en el terme municipal de Palafrugell i els incorpora al sistema viari.

Es disposa de L'Inventari de Camins Municipals de Palafrugell que va ser aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament de 23 de desembre de 2009. Les operacions tècniques complementàries Fase II del mateix inventari, van ser aprovades pel Ple de l'Ajuntament de 23 de desembre de 2010.

Per raó de la diferent funció i exigències en les característiques tècniques dels elements que constitueixen la xarxa viària rural, aquest pla distingeix la xarxa viària en dues categories, A i B.

#### **Xarxa viària rural bàsica, categoria A**

Dins la xarxa viària rural bàsica es distingeixen les següents categories:

- a) A-1, Xarxa viària rural bàsica (clau Xr.1): és la constituïda per les vies que garanteixen, a partir de la xarxa bàsica i com a complement d'aquesta, l'accessibilitat a tots els nuclis rurals i als espais agrícoles principals, entre ells cal anomenar:
  - Camí Vell de Tamariu
  - Camí d'Ermedàs
  - Camí de Llofriú
  - Camí antic de la Bisbal d'Empordà
- b) A-2, Xarxa viària rural secundària (clau Xr.2): la formen les vies de la xarxa veïnal i les vies agrícoles secundàries.
- c) A-3, Xarxa de camins tradicionals (clau Xr.3): La formen la resta de camins rurals i són d'accés local.

#### **Xarxa de camins públics tradicionals, categoria B**

Aquests camins són destinats, de forma exclusiva o prioritària, segons els casos, a la circulació no motoritzada. Es garantirà l'ús públic i no s'ha d'admetre cap ús o activitats que interrompi de manera permanent el lliure pas.

Dins la xarxa de camins públics tradicionals es distingeixen les següents categories:

- a) B-1, Camí de Ronda (clau Xr.4): La constituïda pel GR-92, Sender del Mediterrani (competència de la Federació d'Entitats Excursionistes de Catalunya FEEC).
- b) B-2, Vies de cicloturisme (clau Xr.5): La constituïda per la xarxa de camins propis per al cicloturisme en el sòl no urbanitzable que connecten amb els carrils bici que travessen o voregen el nucli urbà. Es dirigeixen cap a Llafranc amb un doble recorregut, cap a Tamariu i cap a Mont-ras sortint del Coll de Morena i tornant pel Camí de Ermedàs.
- c) B-3, Senders excursionistes (clau Xr.6): La constituïda per la xarxa de camins propis per a l'excursionisme en el sòl no urbanitzable del municipi de Palafrugell:
  - Xarxa de més o menys radial de camins que, partint d'un circuit circular urbà al Nucli de Palafrugell, es dirigeixen cap a Llofriú passant per les Gavarres, cap a Tamariu, pel Camí Vell de Tamariu, cap a la platja de Llafranc a partir del Paratge del Bruguerol, bifurcant-se en dues rutes, i cap el Cap Roig passant per Ermedàs. Complementen aquesta xarxa els següents:
    - Senders de petit recorregut: el PR-C106, entre Palafrugell i Ermedàs i el PR-C107, de Llafranc a Tamariu (competència FEEC).
    - Senders locals: SL-Del Far de Sant Sebastià i SL-Del Puig dels Frares (competència FEEC).



### article 187. Característiques específiques de la xarxa de camins.

Mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial per a la protecció addicional del paisatge i de les vies de comunicació, segons es preveu a l'apartat 1.a) de l'article 67 del TRLU, es determinaran els camins rurals principals que són els que garanteixen el servei a les activitats que es desenvolupen en el medi rural, així com la resta de camins d'interès públic.

Fins a l'aprovació del citat Pla Especial es mantindrà la totalitat dels camins existents amb independència de la seva titularitat pública o privada.

1. Pel que fa a les condicions de tractament, obertura i condicionament dels camins, seran d'aplicació les disposicions específiques:

- Categoria A: Els projectes i l'execució de les obres de Conservació i Millora hauran d'incorporar l'Estudi i les Mesures de Restauració (morfològica, edàfica i vegetal) i el condicionament dels terrenys afectats. Les condicions de disseny seran les següents:

		A1	A2	A3
Pendents longitudinals màxims		8%	10%	12%
Radis mínims en els revolts		20 m	15 m	
Seccions transversals	Amplada màxima Plataforma	6 m	5 m	3 m
	Amplada màxima Calçada	5,5 m	4 m	3 m
Talussos i Moviment de Terres		Alçada < 3 m respecte la rasant. Garantir, quan calgui, la restitució dels sòls i la plantació d'espècies herbàcies i arbustives autòctones.		
Drenatge		Determinar i justificar l'evacuació de les aigües d'escorrentia. Garantir el control de l'erosió. Evitar l'obstrucció de cursos d'aigua.		
Condicions paisatgístiques		Respectar en la mesura que es pugui els traçats, les amplades i l'arbrat viari preexistents. Quan resulti necessària la construcció de murs, es faran amb pedra de la zona.		

- Categoria B: Les condicions de manteniment hauran de garantir:

		B1	B2	B3
Seccions transversals: Amplada mínima - màxima		1 m - 2 m	1 m - 2 m	1 m - 2 m
Condicions paisatgístiques		Respectar sempre els traçats, les amplades i l'arbrat viari preexistents. Quan resulti necessària la construcció de murs, es faran amb pedra de la zona.		

2. S'estableixen les següents franges de protecció on no es poden fer construccions ni edificacions, però si les tanques pròpies de l'activitat agrícola, segons el següent quadre:

	A1	A2	A3
Franja de protecció de no edificació a partir de l'eix del camí	10 m	6 m	6 m
Distància de les tanques agrícoles respecte de l'aresta del camí	1,25 m si la calçada fa 5,5 m. En cas que sigui inferior, la distància necessària per tal d'assolir un àmbit lliure de 8 m d'amplada pel pas.	1,25 m si la calçada fa 5 m. En cas que sigui inferior, la distància necessària per tal d'assolir un àmbit lliure de 7,5 m d'amplada pel pas	1,5 m si la calçada fa 3 m. En cas que sigui inferior, la distància necessària per tal d'assolir un àmbit lliure de 6 m d'amplada pel pas

	B1	B2	B3
Franja de protecció de no edificació a partir de l'eix del camí	-		
Distància de les tanques agrícoles respecte l'aresta del camí	2 m	2 m	1 m



3. Les franges de fins a tres metres d'amplada de la xarxa viària de categoria B, situades a partir de cadascuna de les dues arestes dels camins, amb independència que pertanyin a la xarxa bàsica o no, són declarades d'utilitat pública per aquest Pla i, en conseqüència, es pot acordar la necessitat de la seva ocupació i, en el seu cas, la seva adquisició mitjançant expropiació per tal de destinar-les a millora de l'ambient i de l'entorn rural.

4.- Qualsevol actuació que s'autoritzi comportarà la obligació de cedir les franges definides en aquest article que afectin a la finca d'actuació, així com millorar el seu tractament d'acord amb els criteris i condicions que s'estableixin.

#### **article 188. Divisions i segregacions de finques.**

1. No són permeses les parcel·lacions urbanístiques. No es poden fer segregacions, divisions o fraccionaments de cap mena en contra del que disposa la legislació agrícola o forestal ni en contra de les condicions establertes per aquest POUM.
2. Les segregacions respectaran la superfície mínima senyalada a aquests efectes per a cadascun dels espais delimitats, sempre que les disposicions de la legislació agrària o forestal no n'estableixin una de més gran.
3. D'acord amb el que estableix el Decret 35/1990 i el Decret 169/1983 sobre Unitats Mínimes de Conreu, el present POUM recull com a superfícies mínimes de les finques del terme municipal, les següents:

En àrees forestals o de bosc: 25 Ha

En àrees agrícoles : 4,5 Ha en conreu de secà i 1,25 Ha en conreu de regadiu

4. Queden prohibides les divisions i/o segregacions de terrenys en sòl no urbanitzable en qualsevol dels següents casos:
  - Quan de la segregació o divisió en resultin finques amb superfícies inferiors a les establertes en el punt anterior.
  - Quan la finca no tingui accés directe a les carreteres, vies rurals, camins, pistes forestals o d'altres vials de domini públic.
  - Quan aquelles no tinguin els seus límits definits per accidents topogràfics existents: marges, recs, barrancs, rieres o camins.
5. Es podran autoritzar segregacions inferiors a les superfícies fixades en el punt 3 quan aquestes s'agrupin a finques limítrofes i la superfície resultant de l'agrupació, així com la superfície restant de la finca matriu de la qual s'hagi realitzat la segregació, resultin iguals o superiors a la que, en cada cas, sigui d'aplicació. En aquests casos, haurà d'acreditar-se la inscripció de l'agrupació en el Registre de la Propietat, i la superfície resultant de la finca matriu respecte a la qual s'ha realitzat la segregació.
6. Només s'admetran segregacions de superfície inferior a la mínima establerta per a cada espai quan s'hagi obtingut l'autorització per a la implantació de les activitats col·lectives de caràcter cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo, o per als equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, o per a les infraestructures d'accessibilitat, permeses dins de l'espai de què es tracti. En cap cas la superfície del terreny a segregar tindrà una extensió inferior a la més gran que s'estableix en sòl urbà per a construccions o usos equiparables.
7. El Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural és l'organisme competent per a l'autorització de segregacions de finques rústiques per sota de les unitats mínimes de conreu, per a la seva inscripció en el Registre de la Propietat.
8. Les divisions i les segregacions, així com les agrupacions en sòl no urbanitzable estan subjectes a prèvia llicència municipal. Es considerarà infracció urbanística greu el fraccionament del sòl que vulneri les determinacions d'aquest Pla.



9. Tota divisió o segregació que no compleixi els anteriors requisits dóna lloc a la presumpció d'existència de parcel·lació urbanística, i no es permetrà l'edificació ni canvi d'ús en els terrenys resultants sense perjudici de la realització de les actuacions disciplinàries.

#### **article 189. Tanques.**

Amb caràcter general es prohibeixen els tancats que es puguin disposar en les particions de parcel·les i els associats a habitatges implantats en els sòls no urbanitzables.

En els casos degudament justificats en que, per l'activitat autoritzada sigui necessària la construcció, i l'Ajuntament així ho autoritzi, aquesta es construirà de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplaci ni barri el pas als camins existents. Només s'admetran els tancats de parcel·la amb elements vegetals, arbustos autòctons dels relacionats en els annexos, o amb estaques i filats en el cas que l'activitat ho recomani. Les tanques o les seves parts, formades per filats o altres tipus d'elements metàl·lics, hauran de ser totalment diàfanes i congruents amb el caràcter rural de l'espai, i hauran de ser permeables a la fauna, el que suposa tancaments amb malla de 10 cm de costat com a mínim.

En les tanques vegetals d'edificacions situades a menys de 500 m de masses forestals s'hauran d'utilitzar espècies de baixa inflamabilitat, d'entre les relacionades als annexos.

En cap cas seran admesos tancats opacs de fàbrica ni els que tinguin les característiques pròpies de les tanques urbanes.

Amb tot això, l'Ajuntament admetrà la reposició de les tanques existents de pedra així com la formació d'un tancat amb paret de pedra de la zona al voltant de les edificacions residencials separat, com a màxim, 30 m d'aquestes, quan les característiques particulars de la intervenció ho aconsellin, no superant aquestes parets l'alçada de 1,40 metres. També s'admetran tancats de muntants de fusta i filat metàl·lic. Els tancaments, a més, han de ser diàfans i congruents amb l'espai.

Les tanques, dins de cada una de les unitats de paisatge, s'adaptaran a les característiques específiques que, per cada paratge, es determinen en les presents normes.

En relació a les tanques existents executades legalment, quan la seva integració paisatgística no sigui satisfactòria es requerirà al propietari de la mateixa per tal que introdueixi les esmenes necessàries per corregir el seu impacte paisatgístic. La resolució de l'administració especificarà els canvis que calgui introduir en la tanca per a fer-la paisatgísticament acceptable.

Amb l'objectiu de recuperar la integritat formal del territori rural, l'Ajuntament de Palafrugell adoptarà mesures per al desmuntatge o enderroc de les tanques implantades sense llicència municipal.

En el cas que fossin tanques vegetals, s'haurà de tenir en compte la Resolució AAR/2999/2007, de 28 de setembre, per la qual es prohibeix la plantació en espais públics d'espècies susceptibles al foc bacterià (*Erwinia amylovora*), i el Decret 42/2007, de 20 de febrer (DOGC núm. 4827, de 22 de febrer de 2007, pel qual s'estableixen mesures per a la prevenció del foc bacterià (*Erwinia amylovora*). També s'haurà de potenciar l'elecció d'espècies autòctones, adaptables a les característiques del sòl i de baix consum hídric i, a la vegada, concordants amb la vegetació i el paisatge existent.

A l'Annex 2 d'aquestes normes, es relacionen les espècies vegetals per a tanques.

#### **article 190. Arbres i vegetació.**

La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats estan subjectes a llicència urbanística prèvia.

Per qualsevol obra que es realitzi al terme municipal i en la qual les operacions de les obres o pas de vehicles i maquinària es realitzi a menys de 4 metres de distància d'un arbre, prèviament a l'inici dels treballs, aquests arbres s'hauran de protegir al llarg del tronc en una alçada no inferior als 3 metres des de terra i en la indicada pels serveis tècnics municipals. Aquestes proteccions seran retirades un cop acabada l'obra.



A l'Annex 2 d'aquestes normes, es relacionen les espècies vegetals per a tanques.

**article 191. Publicitat.**

1.- Queda totalment prohibida la col·locació de cartells, exceptuant-ne aquells que van destinats al retolament específic dels esmentats indrets i de les finques en les àrees especialment protegides per aquest POUM.

2.- La col·locació de cartells i altres mitjans de propaganda visible des de la via pública, requeriran llicència municipal, sense perjudici de les altres intervencions administratives, i s'hauran d'ajustar a la normativa específica aprovada per l'Ajuntament (Ordenança de Publicitat, aprovada definitivament pel Ple Municipal a la sessió del 27.02.2003), o aquella que la substitueixi.

No es permetrà la col·locació de cartells o d'altres mitjans de propaganda que, per la seva ubicació o característiques, limitin la contemplació del paisatge o alterin la seva harmonia.

La Corporació Municipal podrà acordar la retirada dels cartells i d'altres mitjans de propaganda o publicitat que perjudiquin la contemplació del paisatge o n'alterin l'harmonia. Quan la col·locació d'aquests medis de publicitat o propaganda tinguin llicència municipal, només se'n podrà ordenar la retirada un cop revocada la llicència municipal.

**article 192. Denegació de llicències motivades per la protecció del medi ambient.**

1.- L'Ajuntament, d'acord amb les disposicions d'aquest Pla, denegarà la llicència d'edificació, d'instal·lació o ús, quan les característiques de l'activitat que es vulgui portar a terme, la disposició de l'edificació o llurs instal·lacions, o llurs efectes sobre l'entorn, generi conseqüències molestes per al medi ambient, tals com la contaminació atmosfèrica, perturbacions sonores o vibracions, risc d'explosió o incendi, riscos mecànics o similars, alteració de la perspectiva o trencament de l'harmonia paisatgística o arquitectònica, o bé introducció d'espècies vegetals invasores o no adaptades a les condicions naturals del municipi.

2.- D'altra banda, es tindrà en compte allò que preveu l'article 9 de la Llei d'urbanisme per a la protecció de les edificacions que s'hagin de construir en paisatges oberts i naturals, i en entorns de les vies i camins de trajecte pintoresc, de forma que la situació, massa, alçada dels edificis, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, no limiti el camp visual per a poder contemplar els paisatges naturals, o no trenquin l'harmonia o desfigurin la perspectiva.

**CAPÍTOL III USOS EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE**

**article 193. Disposicions generals. Règim dels usos per al sòl no urbanitzable.**

1. Per tal d'evitar la transformació de la destinació o naturalesa del sòl no urbanitzable i d'impedir o lesionar la realització dels valors que el POUM protegeix o preserva, i les finalitats que persegueix, aquest pla regula els usos admesos i les construccions per a cadascun dels espais que es delimiten.

Tanmateix la realització d'aquests usos s'ha d'efectuar segons la reglamentació específica de cada tipus d'espai en què aquest POUM qualifica el sòl no urbanitzable, i d'acord amb les disposicions generals vigents o que s'estableixen per als béns catalogats.

2. S'admeten els usos que, de manera general, es detallen a l'article 47 del TRLU, pels quals es regiran, a banda de la normativa sectorial que els sigui d'aplicació per la reglamentació específica de les diferents zones, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals.



a) S'admeten, en general, els usos i aprofitaments agrícoles, forestals i cinegètics, així com els usos ramaders extensius que no necessitin instal·lacions d'estabulació permanent i els de caràcter intensiu limitats als Annexes II i III de la Llei 29/2009, de 4 de desembre, de Prevenció i control ambiental de les activitats. També s'admeten les explotacions i instal·lacions existents legalitzades, encara que superin aquestes limitacions.

b) També són admeses les activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el sòl no urbanitzable del municipi, amb les limitacions establertes pels espais d'especial protecció. No s'admeten parcs eòlics ni parcs d'energia solar en els àmbits de protecció especial. En àmbits de protecció territorial, es podran implantar aquests parcs eòlics i d'energia solar vinculats a les explotacions agràries.

c) L'ús d'habitatge familiar, d'establiment hoteler excloent la modalitat d'hotel - apartament, d'establiment de turisme rural i d'activitats d'educació en el lleure en les zones i condicions en que s'admeti, hauran de complir les condicions que, en aquest sentit, estableix el TRLU.

3. Són incompatibles i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable tots aquells usos que impliquin transformació en la destinació o les característiques d'aquest sòl o lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats específiques que, per en cada zona, es defineixi.

4. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del paisatge i dels valors naturals i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li. Així mateix, caldrà preveure, de forma específica i justificar-ho tècnicament en el projecte que, en el seu cas, es redacti, la captació d'aigua potable, el sistema de depuració d'aigües residuals, les mesures necessàries contra incendis, la idoneïtat dels accessos i la restauració de les masses arbrades.

5. Els propietaris de sòl classificat com a no urbanitzable tenen dret a fer servir la propietat i gaudir-ne de conformitat amb la naturalesa dels terrenys, tot destinant-los a finalitats agrícoles, ramaderes, cinegètiques o altres vinculades a l'ús racional dels recursos naturals, i dins els límits que estableixen les lleis i el planejament.

#### **article 194. Disposicions generals. Construcció en sòl no urbanitzable.**

1. En el sòl no urbanitzable només es podran admetre, respectant en qualsevol cas les determinacions específiques del present POUM i les que es derivin de la normativa urbanística i sectorial aplicable, les noves construccions següents:

a) Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.

b) Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència la lletra a.

c) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.

d) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.

e) Les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tots els casos la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

f) Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.





g) Les actuacions específiques per a destinar-les a les activitats o equipaments d'interès públic que es relacionen a l'article 47.4 del TRLU.

h) Rehabilitar i reconstruir masies i cases rurals o altres construccions, d'acord amb les determinacions de l'article 47.3 del TRLU.

2. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en qualsevol cas la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.

3. L'autorització de les obres i els usos en el sòl no urbanitzable està subjecta en determinats casos, prèviament a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment regulat pels articles 48, 49, 50 del TRLU. L'autorització d'altres actuacions urbanístiques permeses en sòl no urbanitzable està únicament subjecta, des d'un punt de vista urbanístic, a la llicència municipal. Complementàriament, previ a l'obtenció de la llicència municipal caldrà aportar la següent documentació:

- Memòria ambiental descriptiva i plànol on es recullin les característiques de la vegetació existent, tipus d'hàbitats sobre el qual es desenvolupen, distribució i ubicació dels elements aïllats.

- Proposta d'actuació sobre la vegetació existent, les mesures correctores adoptades per permetre'n la conservació i espècies de nova plantació, que hauran de ser pròpies de les comunitats presents en el municipi. Així mateix en els indrets situats a menys de 500 m de masses boscoses s'utilitzaran espècies de baixa inflamabilitat, relacionades als annexos.

#### **article 195. Construccions agràries.**

1. Són instal·lacions vinculades a les explotacions agràries. Abans de la seva autorització caldrà acreditar la vinculació a l'activitat, la necessitat de la nova construcció, així com la justificació de les seves dimensions.

2. Els coberts i magatzems agrícoles s'ajustaran als següents paràmetres:

- La seva ocupació no superarà el 2% de la superfície de la finca. S'admetrà comptabilitzar finques discontinues sempre que es destinin a la mateixa explotació agrària.
- La separació mínima a límit de finca serà de 10 metres.
- L'alçada màxima de l'edificació serà de 7 metres, excepte les sitges agrícoles, que podran tenir una major alçada si no provoquen un impacte paisatgístic greu.
- Es prohibeixen els paraments que no siguin específicament per anar vistos, en cas contrari s'hauran d'arrebossar i pintar.
- No s'admeten les cobertes de fibrociment.

3. Els vivers i hivernacles s'ajustaran als següents paràmetres:

- La seva ocupació no superarà el 10% de la superfície de la finca.
- La separació mínima a límit de finca serà de 10 metres.

4. No s'admeten les barraques d'eines, ni les barraques de lleure.

5. En cap cas s'admet la construcció de parets seques d'alçada superior a 1,40 metres, ajustant-se a les determinacions de l'article 189 d'aquestes Normes.

6. Si per necessitats de l'activitat agrària i per qüestions tècniques/econòmiques de l'explotació, cal ampliar les construccions superant els paràmetres establerts, o bé es superen els lindars de 500 m<sup>2</sup> d'ocupació en planta, 1.000 m<sup>2</sup> de sostre total o 10 metres d'alçada, estarà subjecte a informe preceptiu de la Comissió Territorial d'Urbanisme, mitjançant el procediment regulat a l'article 59 del RPLU.

#### **article 196. Construccions ramaderes.**





1. Són instal·lacions destinades a la cria, reproducció i aprofitament d'espècies animals domesticades, així com les activitats d'acollida i manteniment d'animals domèstics de companyia (gosses i similars).

2. Les construccions destinades a l'ús de ramaderia intensiva s'ajustaran als següents paràmetres:

La seva construcció no superarà el 50% de la superfície de la finca.

- L'alçada màxima permesa serà de 5 metres. S'admet que l'alçada sigui superior als 5m establerts, només quan aquesta alçada està degudament justificada i com a situació puntual.
- La distància mínima de l'edificació al límit de finca serà de 10 metres.
- Es prohibeixen els paraments que no siguin específicament per anar vistos, en cas contrari s'hauran d'arrebossar i pintar.
- Les cobertes no podran ser de fibrociment.

3. Si per necessitats de l'activitat ramadera i per qüestions tècniques/econòmiques de l'explotació, cal ampliar les construccions superant els paràmetres establerts, o bé es superen els llinars de 500 m<sup>2</sup> d'ocupació en planta, 1.000 m<sup>2</sup> de sostre total o 10 metres d'alçada, estarà subjecte a informe preceptiu de la Comissió Territorial d'Urbanisme, mitjançant el procediment regulat a l'article 59 del RPLU.

4. Les construccions destinades a tinença d'animals de fins a tres cavalls s'ajustaran als següents paràmetres:

- La construcció serà amb elements lleugers i desmuntables que respectin l'entorn.
- Tindrà una superfície màxima de 8 m<sup>2</sup> per animal, amb un màxim de 3 mòduls que hauran de constituir una sola peça.
- Quan no es disposi de la propietat dels animals s'haurà de desmuntar la construcció.

#### **article 197. Construccions destinades a l'allotjament de persones temporeres.**

1. Són construccions destinades a l'allotjament de persones temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats de l'explotació agrària.

2. Les construccions destinades a aquest ús s'ajustaran als següents paràmetres.

- Seran construccions a precari, vinculades a l'activitat agrària i mentre aquesta duri, i s'admetran sempre i quan es demostrï que no hi ha cap altra alternativa en edificacions existents.
- La seva construcció no superarà la superfície màxima de 6 m<sup>2</sup>/per persona temporera més els espais comuns.
- Les edificacions de nova planta no superaran l'alçada corresponent a planta baixa, amb un límit màxim de 5,00 m al punt més alt de la coberta.
- La distància mínima de l'edificació al límit de finca serà de 10 metres.
- El pendent de les cobertes no podrà ultrapassar el 30%.
- Aquestes construccions no són ampliables, ni transformables a cap altre ús residencial.
- En tots els casos en que es plantegin noves intervencions o bé sobre edificacions i elements construïts existents, aquestes s'ajustaran al que determinen aquestes normes, en relació a mesures de protecció al paisatge. En cas d'ampliació d'una edificació preexistent, ha de preservar l'estructuració tradicional del conjunt d'edificacions mantenint lliures de construccions les eres i altres espais similars.

#### **article 198. Habitatges familiars.**

1. El tipus d'ordenació de les noves edificacions, i les ampliacions de les existents, en els espais i situacions on es permetin, és el d'edificació aïllada.



2. Les ampliacions d'edificacions legalment existents, diferents de les incloses en el catàleg de masies i cases rurals, i les noves construccions, en els casos on s'admeti la seva construcció, s'ajustaran als següents paràmetres:

- Els habitatges familiars no superaran la superfície màxima de 200 m2 per a l'edificació principal, essent admès un sostre complementari màxim de 40 m2.
- Les edificacions de nova planta no superaran l'alçada corresponent a planta baixa i planta pis, amb un límit màxim de 7,00m al punt més alt de la coberta.
- Les edificacions se separaran dels límits de la finca la distància de 10 metres.
- Les ampliacions admeses pel present POUM queden limitades a un màxim del 20% del volum existent una sola vegada. En cap cas es superarà la superfície màxima construïda de 240 m2, entre edificació principal i complementària.
- L'ampliació ha de preservar l'estructuració tradicional del conjunt d'edificacions mantenint lliures de construccions les eres i altres espais similars.
- Es permet únicament la construcció de piscines descobertes com a instal·lació esportiva complementària de l'habitatge, sempre que s'ubiquin íntegrament en una distància màxima de 30 metres a qualsevol punt de l'habitatge.
- No s'admeten instal·lacions esportives vinculades a l'habitatge que alterin significativament les condicions del terreny natural.
- Totes les instal·lacions esportives cobertes i/o tancades, vinculades a l'habitatge, computen dins el sostre edificable admès.
- Els edificis mantindran un caràcter compacte amb un sol volum o bé un volum principal predominant amb altres d'agregats a ell d'inferior dimensió, de manera que el conjunt presenti una configuració inequívocament unitària.
- El pendent de les cobertes no podrà ultrapassar el 30%.
- Els cossos sobre la coberta de l'edifici (torretes d'escala, dipòsits d'aigua, xemeneies, panells de captació d'energia solar, etc.) quedaran integrats en la composició de l'edifici o ocults.
- Les línies de conducció elèctrica i telefònica, les antenes de televisió, ràdio i les parabòliques, únicament es podran col·locar sobre la coberta, i no a la façana, i no han d'ocupar posicions excessivament visibles des de l'exterior.
- Totes les edificacions, a més de les exigències especials que es puguin determinar en cada cas, hauran de depurar les seves aigües residuals amb fosses sèptiques.

#### **article 199. Regulació de les activitats extractives.**

S'inclouen entre aquestes activitats tant l'extracció de terra per a l'aprofitament industrial i per fer granulats com la de minerals i l'explotació de pedreres.

Aquesta activitat haurà de tenir sempre un caràcter temporal i provisional. En qualsevol cas, hauran de situar-se a un mínim de 1.000 metres lineals dels sòls urbans i urbanitzables.

Les activitats extractives no es podran iniciar sense les autoritzacions i les concessions administratives que els corresponguin segons la seva naturalesa, a més de la pertinent llicència municipal per a l'exercici d'aquesta activitat.

Per a la concessió de la llicència municipal serà necessària l'aportació d'un projecte tècnic que haurà de descriure: l'activitat que es vol desenvolupar, els mitjans que s'utilitzaran, els desmunts i els anivellaments previstos, la durada estimada de l'explotació i els volums i les característiques de l'extracció. També caldrà presentar un projecte de reposició del sòl un cop finalitzada l'extracció, en el qual es farà constar la descripció del sòl abans d'iniciar-se l'extracció, àrea afectada, les precaucions que s'adoptaran per a les àrees pròximes i per no afectar la conformació del paisatge, l'estat en que quedarà el terreny un cop realitzats els moviments de terra i les operacions que la persona interessada proposa de realitzar per integrar els sòls afectats en el seu entorn i paisatge, així com el pressupost d'aquestes obres.

#### **article 200. Condicions generals de les edificacions i instal·lacions d'interès públic.**

Solament es podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'interès públic, segons es preveu a l'apartat 4 de l'article 47 del TRLU, seguint el procediment previst a la citada Llei, sempre i quan es compleixin, a



més de les disposicions generals per al sòl no urbanitzable, les específiques de cada zona i les que es defineixen a continuació.

En la tramitació de l'autorització per a ubicar una construcció d'aquest tipus en el sòl no urbanitzable caldrà justificar les raons en que es basa la necessitat de situar la instal·lació en el medi rural en general o en l'indret on es proposa la seva situació.

Per a les instal·lacions que, en aplicació d'allò establert a la Llei d'Urbanisme, es declari d'interès públic, s'haurà de redactar un Pla especial urbanístic o Projecte d'actuació específica en funció del cas, que contempli, com a mínim, les següents determinacions:

- a) Justificació explícita de la compatibilitat de l'actuació amb la protecció dels valors agrícoles, forestals, ecològics i paisatgístics de les zones confrontants, així com la inexistència de riscos ambientals o d'altre tipus.
- b) Definició de les condicions formals i tècniques de la nova edificació i les mesures correctores per tal d'assegurar la minoració de l'impacte i la integració ambiental de les instal·lacions.
- c) Ordenació dels accessos, instal·lacions complementàries, així com les infraestructures i serveis necessaris per a la instal·lació i el desenvolupament de l'activitat proposada.
- d) En la memòria caldrà justificar l'interès públic de les actuacions que es proposin, la coherència de la sol·licitud amb l'àmbit on se situï i amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació per a la zona que es tracti, la justificació de la impossibilitat de la seva implantació en el sòl urbà i comprendrà un estudi econòmic-financer acreditatiu de les possibilitats reals d'execució i gestió de l'edificació i instal·lació proposades.
- e) S'exigirà també, si és necessari, l'adequació d'una infraestructura per a l'extinció d'incendis i altres mesures preventives o correctores en relació a l'entorn, complint sempre la normativa vigent de prevenció d'incendis forestals respecte de la reserva de franges de protecció.

En aquells casos que s'autoritzin edificacions i instal·lacions d'interès públic, l'Ajuntament de Palafrugell exigirà el compliment d'aquelles condicions necessàries per garantir la restitució del sòl afectat per l'actuació, en el supòsit que l'activitat autoritzada finalitzés. Serà obligatori prestar fiança prèviament a la concessió de la llicència, d'acord amb el que s'estableix a l'article 59.4 del RLU.

#### **article 201. Condicions generals de les edificacions vinculades a obres públiques.**

D'acord amb el que preveu l'apartat 6.d) de l'article 47 del TRLU es podran autoritzar, en el sòl no urbanitzable, les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques.

En la sol·licitud de llicències de les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques caldrà justificar la necessitat de les construccions i instal·lacions que es projectin i respectar les condicions generals de localització de les edificacions, així com indicar les zones afectades i les mesures correctores previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics. No seran autoritzades aquestes instal·lacions si, malgrat tot, es considera que afecten greument algun d'aquests valors.

#### **article 202. Xarxes de Transport d'energia elèctrica i telecomunicacions.**

1. En cas d'haver de creuar el sòl no urbanitzable per noves línies elèctriques d'alta o mitja tensió, oleoductes, gasoductes, línies telefòniques, etc, aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls. Els traçats seran soterrats excepte que, per causes tècniques i/o econòmiques degudament justificades, ho impossibilitin.

2. Per regular el seu traçat i les mesures adequades a aquestes finalitats es redactaran plans especials. Caldrà incorporar en aquests instruments de planejament estudis de traçats alternatius que justifiquin la



solució menys lesiva al medi. Alhora, caldrà establir el tipus de tractament de la vegetació i l'arbrat existent en els àmbits de protecció definits per la legislació sectorial vigent amb la finalitat de reduir l'impacte paisatgístic. Està prohibida la utilització d'herbicides, ja que tots els sòls necessiten una protecció del mantell vegetal apropiada en cada cas. També resten prohibits els dissenys de torre que, potencialment, comportin riscos d'electrocució de les aus.

3. El traçat de noves línies, l'adequació o el trasllat de les existents requerirà el tràmit d'avaluació d'impacte ambiental en els termes que recull la Directiva 2001/42/CE del Parlament Europeu i la Llei /2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient i legislació concordant.

**article 203. Condicions generals per a la rehabilitació i reconstrucció de les masies i cases rurals. El catàleg de masies i cases rurals.**

1. En data 26 d'octubre de 2006 es va aprovar el Pla Especial Urbanístic de Maies i Cases Rurals del terme municipal de Palafrugell.

2. D'acord amb el que es preveu a l'apartat 3 de l'article 47 del TRLU, és permet la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques amb vista a destinar-les a habitatge familiar, establiment hotelier, excloent la modalitat d'hotel - apartament, a establiment de turisme rural, i a activitats d'educació en el lleure.

3. Amb aquesta finalitat, i als efectes del que es preveu a l'apartat 2 de l'article 50 del TRLU sobre les edificacions existents en el sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, masies i cases rurals existents relacionades en el Catàleg, les intervencions proposades s'hauran d'ajustar als requisits previstos per la Llei d'Urbanisme, les regulacions que contenen, amb caràcter general, les presents normes i aquelles específiques que dicta el Catàleg de Masies i Cases Rurals.

Igualment, en el cas d'edificacions incloses al Pla Especial de Protecció del Patrimoni, les intervencions s'ajustaran a les regulacions específiques que, per cada element catalogat, es fixin.

4. Aquestes edificacions poden ser destinades a l'ús d'habitatge familiar, a l'ús d'establiment hotelier, excepte en la modalitat d'hotel – apartament, a l'ús de turisme rural i a activitats d'educació en el lleure.

5. En tots els casos en que es plantegin intervencions sobre edificacions i elements construïts existents, aquestes s'ajustaran al que determinen aquestes normes, en relació a mesures de protecció al paisatge.

**article 204. Condicions generals per a la rehabilitació i reconstrucció d'altres construccions existents.**

En sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats per l'article 47.3 de la Llei d'Urbanisme, s'admet la reconstrucció i rehabilitació d'altres construccions a més de les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, o bé per a corregir en l'impacte ambiental o paisatgístic vigent, d'acord amb les condicions i característiques regulades a l'article 47.3 del TRLU.

**article 205. Règim dels usos i edificacions existents en el sòl no urbanitzable.**

1. Les edificacions i usos legalment implantats que s'ajustin als supòsits d'usos permesos en sòl no urbanitzable es poden mantenir i ampliar si es compleixen els requisits del present POUM a què estiguin subjectes.

2. Les edificacions residencials legalment implantades que no s'ajustin als supòsits d'usos permesos per la vigent llei d'urbanisme i que, per tant, actualment no serien autoritzables, podran romandre sobre el territori si es compleixen els requisits del present POUM a què estiguin subjectes. Aquestes edificacions hauran de mantenir l'ús autoritzat en el seu moment i podran realitzar obres de reforma i consolidació, sempre que no s'hagin de refer llurs fonaments i parets mestres que afecti a una superfície màxima del 20% l'edificació existent.



S'exclouen de la possibilitat de ser ampliadess, totes les "barraques de lleure" inventariades pel present POUM. S'exclou també la possibilitat de posar-hi una piscina. S'exclou que puguin obtenir nous subministres de les xarxes de serveis.

Les edificacions legalment implantades per a usos diferents que l'habitatge o dels propis de la naturalesa agrària o ramadera que no s'ajustin al règim d'ús del sòl no urbanitzable que estableix la Llei d'Urbanisme, poden romandre sobre el territori en tant es mantingui l'ús concret que va ser objecte d'autorització, si el present POUM no ho impedeix. No es permetran ampliacions d'aquestes edificacions i usos. Els canvis d'ús s'han d'ajustar a les determinacions de la Llei d'Urbanisme, llevat que es tracti de reprendre el mateix ús concret que va ser objecte de l'autorització.

3. En el cas d'edificacions o usos existents implantats il·legalment, en els quals hagi prescrit l'acció de reposició, s'haurà d'aplicar estrictament el règim de fora d'ordenació. Si l'acció de reposició no ha prescrit, no es pot autoritzar cap tipus d'obra ni d'ús i s'han d'aplicar les mesures de protecció de la legalitat urbanística que preveu la Llei d'Urbanisme. Per a les edificacions o usos fora d'ordenació, s'executaran les actuacions necessàries que dicti l'Ajuntament de Palafrugell per tal de minimitzar els impactes que produeixin.

4. Amb l'objectiu de recuperar la integritat formal del territori rural, l'Ajuntament de Palafrugell adoptarà mesures per al desmuntatge o enderroc de les construccions no catalogades destinades a activitats subjectes a autorització ambiental quan aquestes cessin definitivament. S'entendrà que una activitat ha cessat definitivament quan es produeix un període d'inactivitat superior a un any.

#### **article 206. Inventari de les edificacions existents en el sòl no urbanitzable.**

S'adjunta, com a documentació annexa del POUM, l'inventari de les edificacions existents en el sòl no urbanitzable, realitzat en la tramitació del POUM 2006, amb expressió de la situació jurídica en que es troben, de conformitat amb el que preveu la normativa urbanística i, concretament, la Disposició Transitòria Sisena del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, agrupades en tres categories:

CATEGORIA A: edificacions legalment establertes amb ús compatible amb el POUM-SNU

CATEGORIA B: edificacions legalment establertes amb ús incompatible amb el POUM-SNU

CATEGORIA C: edificacions implantades il·legalment, en que ha prescrit l'acció de la restauració de la realitat física alterada, que resten subjectes al règim de fora d'ordenació.

Per a cada una de les edificacions existents en el sòl no urbanitzable, l'inventari referenciat indica, de forma particularitzada, les següents situacions:

- a) Codi de localització, identificació i referència cadastral.
- b) Ús actual de l'edificació: residencial, agrícola - ramadera, industrial, equipament, càmping o altres.
- c) Tipus d'edificació i estat de conservació.
- d) Època.
- e) Llicència municipal.

Les edificacions implantades legalment, tant les de categoria A com les de categoria B podran ampliar-se d'acord amb la regulació de l'article 198.

Aquest inventari, que no té caràcter normatiu, es podrà actualitzar i/o corregir sense necessitat de seguir el règim jurídic legalment establert per a la modificació del planejament.



## CAPÍTOL IV QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL NO URBANITZABLE

### article 207. Qualificació urbanística del sòl no urbanitzable.

Als efectes de regular les actuacions aquest POUM seguint la codificació que estableix el Mapa Urbanístic de Catalunya MUC qualifica el sòl no urbanitzable, atenent a la seva naturalesa i valor, en:

- N1 Rústic
- N2 Protecció
  - PT Protecció territorial
  - PE Protecció especial
- N3 Protecció sectorial
  - PEIN
  - CPEIN, C1, C2, C3
- N4 Activitat autoritzada
  - N41 Càmping / Turisme rural
  - N42 Establiment hotelier
  - N43 Industrial / Serveis
  - N44 Aparcament / Caravàning
  - N45 Dotacions Esportives
  - N46 Dotacions Lúdiques

En funció de si es tracta d'espai agrícola o forestal s'acompanya de l'epígraf a) o f), respectivament.

### article 208. Rústic. Clau N1.

Comprèn la resta de terrenys del sòl no urbanitzable que, sense una protecció específica, es considera que han de mantenir la seva condició de no urbanitzable. Estan destinats a conreus agrícoles, prats, pastures i l'existència de boscos, així com les instal·lacions i edificacions necessàries per al desenvolupament de les activitats agrícoles i ramaderes i, en general, de les altres activitats o usos admesos com a compatibles.

#### ESPAI AGRÍCOLA

Aquest POUM estableix, com a prioritària, la conservació i recuperació dels espais agrícoles i de les terres de conreu atenent a la seva funció productiva, per la seva elevada qualitat paisatgística i pel seu interès en el manteniment de la biodiversitat.

En aquest sentit es procurarà que els nous sistemes productius no comportin una alteració substancial de la fesomia dels conreus en aquells espais de major interès paisatgístic, de tal manera que la dimensió dels camps i la superfície ocupada per la vegetació dels marges es mantingui sensiblement en el conjunt.

Donat l'alt risc de contaminació per nitrats d'origen agrari, i atès que els municipis veïns són vulnerables, serà d'obligat compliment el que determina el Decret 136/2009, d'1 de setembre, d'aprovació del programa d'actuació aplicable a les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats que procedeixen de fonts agràries i de gestió de les dejeccions ramaderes.

#### ESPAI FORESTAL

Les masses boscoses consolidades i aquelles àrees de vegetació singular existents en el sòl no urbanitzable, es consideren elements naturals que cal protegir. Amb aquesta finalitat, no es podran autoritzar en aquestes àrees edificacions, instal·lacions i explotacions agrícoles que puguin perjudicar les seves condicions naturals, a més de respectar les determinacions establertes per a cada zona on es regula l'existència d'aquests elements naturals.



Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents. Excepcionalment i per motius de seguretat es podran tallar arbres propers a les instal·lacions agrícoles i als habitatges rurals.

Seràn d'aplicació les determinacions del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals. Les àrees urbanitzades en zones forestals tenen l'obligatorietat d'establir perímetres de protecció d'incendis i del compliment del pla de prevenció d'incendis forestals aprovat per l'Ajuntament de Palafrugell.

Els espais forestals tenen la consideració d'espai lliure d'edificació. En conseqüència, no s'hi permetrà cap tipus de nova construcció o instal·lació, tret de les estrictament necessàries per a l'activitat forestal i les vinculades a les activitats o equipaments d'interès públic.

Les edificacions existents en espai rústic forestal N1f no estaran considerades com a fora d'ordenació si no hi ha una declaració expressa en aquest sentit. En les edificacions existents i que no estiguin fora d'ordenació, s'admeten les obres de conservació i manteniment dels habitatges, masos i construccions annexes, sempre que es destinin a usos compatibles amb les finalitats específiques de protecció del medi i sempre i quan s'ajustin a les normes generals per a les edificacions en el sòl no urbanitzable.

#### **Règim dels usos i edificacions existents en espais qualificats de RÚSTIC clau N1**

Els usos admesos en els espais qualificats de rústic, tret de les limitacions establertes per als àmbits catalogats, són:

1. Usos agrícoles, propis d'una activitat agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals.
2. Ús ramader extensiu; semi - intensiu i intensiu, en règim d'estabulació permanent, regulats per la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, excepte les explotacions classificades en l'Annex I, en funció de la dimensió i productivitat de la finca.
3. Activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.
4. A les edificacions en que així es determina en el Catàleg de Patrimoni del POUM i a les que es determini en el Pla Especial Urbanístic de Maies i Cases Rurals a què es refereix l'article 50.2 de la Llei d'urbanisme, són admissibles els usos d'habitatge familiar, establiment hotelier exceptuant la modalitat d'hotel - apartament, establiment de turisme rural o les activitats d'educació en el lleure, amb les condicions que s'hi estableixin per a cadascuna. Les construccions a que es fa referència als apartats b i c de l'article 47.3 bis del TRLU, no es poden destinar a l'ús d'habitatge familiar.
5. Habitatge familiar o allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associat a l'activitat agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals.
6. Els usos de prestació de serveis permesos en l'article 48.1.c del RLU, exclusivament lligats a productes propis, i els usos permesos en l'article 48.1.d del RLU, per als centres de jardineria, que podran tenir una superfície de fins a 2500 m2 de superfície coberta, i sempre lligats a la xarxa viària bàsica. El procediment per a l'aprovació d'aquestes activitats és el definit en els articles 49 i 48 del TRLU.
7. Ús forestal, d'acord amb la Llei forestal 6/1988 i legislació sectorial vigent.
8. Els aparcaments associats a qualsevol activitat autoritzada hauran d'incorporar un tractament paisatgístic adequat a l'entorn on s'ubiquin.

#### **article 209. Protecció. Clau N2.**

Comprèn els terrenys del sòl no urbanitzable que no tenen una protecció específica per un planejament territorial o sectorial i que es considera que cal també protegir, amb les següents finalitats:

- a) Evitar la transformació i la degradació d'aquells terrenys no urbanitzats que reuneixen especials qualitats com espais naturals, productius o culturals.





- b) Assegurar les connectivitats ecològiques necessàries per al manteniment de la biodiversitat i la salut dels ecosistemes.
- c) Preservar aquells terrenys necessaris per al cicle hidrològic.
- d) Dotar de sentit morfològic i territorial a les delimitacions dels sòls integrants del sistema d'espais oberts.

El POUM, distingeix dues àrees de sòl subjectes a protecció:

- Àrea de protecció territorial PT
- Àrea de protecció especial PE

En funció de si es tracta d'espai agrícola o forestal s'acompanya de l'epígraf a) o f), respectivament.

### **Règim dels usos i edificacions existents en espais qualificats de PROTECCIÓ clau N2**

Les edificacions legalment implantades que s'ajustin als supòsits d'usos permesos en sòl no urbanitzable es poden mantenir i ampliar si es compleixen els requisits del present POUM a què estiguin subjectes

Les edificacions legalment implantades que no s'ajustin als supòsits d'usos permesos per la llei d'urbanisme i que, per tant, actualment no serien autoritzables, es podran mantenir, però només es podran autoritzar ampliacions quan es justifiqui que aquestes representen una adaptació a normatives d'habitabilitat, d'accessibilitat o de millora energètica. Quan siguin admès les ampliacions, aquestes no podran superar un 10% de la superfície construïda ni del volum edificat existents.

Les edificacions o usos existents implantats il·legalment pels quals hagi prescrit l'acció de reposició, executaran les actuacions necessàries que dicti l'Ajuntament de Palafrugell per tal de minimitzar els impactes que produeixin. Aquestes edificacions restaran en situació de fora d'ordenació. No s'admetran ampliacions d'aquestes edificacions ni intensificació, substitució o transmissió de les activitats.

Amb l'objectiu de recuperar la integritat formal del territori rural, l'Ajuntament de Palafrugell adoptarà mesures per al desmuntatge o enderroc de les construccions no catalogades destinades a activitats subjectes a autorització ambiental quan aquestes cessin definitivament. S'entendrà que una activitat ha cessat definitivament quan es produeix un període d'inactivitat superior a un any.

En els sòls de protecció especial no són admeses les activitats d'extracció i/o tractament de recursos minerals.

A més de la regulació que, amb caràcter general, s'estableixen per al sòl de protecció – cèl·lules de paisatge –, aquest POUM estableix regulacions específiques referides a les unitats de paisatge – paratges – que requereixen d'aquestes determinacions més particularitzades i que les presents Normes regulen.

### **N2 PT PROTECCIÓ TERRITORIAL**

S'inclouen en aquesta classe aquells sòls que, per la topografia, risc, localització o proximitat a infraestructures no són adequats per al desenvolupament urbà, així com aquells que, pels valors agrícoles, forestals o hidrogràfics, han de conservar la seva funció i estructura actual.

El sòl no urbanitzable de protecció territorial restarà subjecte a les limitacions que estableix l'article 47 del TRLU i a les que es deriven de les determinacions pròpies del POUM

Amb relació a les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara del punt 4 de l'article 47 del TRLU, la seva autorització en aquest sòl de protecció territorial podrà ser denegada si hi ha alternatives raonables de localització en sòl no protegit específicament.

En tot cas, les actuacions en sòl de protecció territorial que es realitzin a l'empara del que permeten autoritzar els punts 4 i 6 de l'article 47 del TRLU, hauran de complir les condicions que el POUM assenyalava per a garantir-ne la integració en el paisatge.





No s'admeten en els sòls de protecció territorial les noves edificacions destinades a instal·lacions ramaderes intensives limitant-se a aquelles corresponents als Annexes II i III de la Llei 29/2009, de 4 de desembre, de Prevenció i control ambiental de les activitats.

Les noves infraestructures i la millora de les existents que s'hagin d'ubicar en aquestes àrees de sòl protegit mantindran criteris de correcta integració en la topografia i el paisatge existent, si bé les transformacions d'aquests seran admissibles amb un marge més ampli que per als sòls de protecció especial en funció dels requeriments tècnics de la infraestructura ajustant-se, en tot cas, a la Llei 6/2001, i a la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de Prevenció i control ambiental de les activitats.

## **N2 PE PROTECCIÓ ESPECIAL**

S'inclouen en aquesta classe aquells sòls en què concorren valors que justifiquen un grau de protecció que limiti al màxim les possibilitats de transformació que els poguessin afectar. Compren àrees forestals i agrícoles d'alt valor, àrees de recarrega d'aqüífers o d'àrees d'especial interès cultural - identitari, i les àrees d'especial qualitat paisatgística que corresponen a les cèl·lules de paisatge.

En relació a les actuacions que es poden autoritzar a l'empara dels punts 4 i 6 de l'article 47 del TRLU, s'entendrà que el sòl de protecció especial està sotmès a un règim especial de protecció al que fa referència el punt 5 del citat article, i que seran incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació del sòl que puguin afectar, de forma clara, el seu sistema ecològic o el seu paisatge.

Pel que fa a l'autorització de noves edificacions, els criteris que poden justificar la seva ubicació en aquesta classe de sòl seran només la ineludible necessitat de fer-ho per tractar-se d'una ampliació de volum inferior a un 20%, d'edificacions existents destinades a usos que es poden admetre en sòl no urbanitzable, o perquè es destinin a una activitat que millora la funcionalitat i la gestió d'aquest sòl en el marc dels objectius de preservació que estableix el pla. En tots els casos les edificacions hauran de complir les condicions que el pla assenyala per tal de garantir la seva integració en el paisatge.

En el sòl classificat com d'especial protecció pel seu interès agrícola, s'entendrà com edificacions motivades per la millora de la gestió d'aquest sòl les necessàries per a l'agricultura i la ramaderia extensiva com, per exemple, coberts per emmagatzemar provisionalment les collites, per al bestiar o la maquinària agrícola i similars i, en general, aquelles que preveu el punt 6 a) i b) de l'article 47 del TRLU, i l'e) si són complementaris.

No s'admeten en els sòls d'especial protecció les noves edificacions destinades a instal·lacions ramaderes intensives. Tampoc s'admeten les corresponents als cultius hidrònics.

Les condicions per a la implantació d'hivernacles, o d'altres elements d'edificació que fossin necessaris per a l'agricultura, sempre que afectin a àmbits significatius de l'espai agrícola, es determinaran mitjançant la figura d'un pla especial, si l'Ajuntament ho considera necessari. No s'admet l'ús comercial associat als hivernacles o centres de jardineria.

Amb relació a les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara del punt 6 b) de l'article 47 del TRLU, la seva autorització en aquest sòl de protecció especial podrà ser denegada si hi ha alternatives raonables de localització en sòl no protegit específicament.

Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl de protecció especial, així com la millora dels existents en aquesta classe de sòl, adoptaran solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i evitaran interferir els corredors hidrogràfics i biològics ajustant-se, en tot cas, a la Llei 6/2001 i a la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de Prevenció i control ambiental de les activitats.

Dins l'àrea classificada com a sòl de protecció especial, els sòls inclosos dins el sistema d'espais lliures, pels seus valors, han de quedar lliures de qualsevol edificació, sense perjudici del que estableixen amb caràcter general aquestes normes per als sòls de més del 20% de pendent.

### **article 210. Protecció Sectorial. Clau N3.**



Seguint els objectius i criteris del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines en quan a la definició del Sistema d'Espais Oberts, el POUM delimita, en el sòl no urbanitzable del municipi, aquelles àrees que han d'ésser preservades dels processos que poguessin afectar-les negativament al considerar aquest sistema com un component fonamental de l'ordenació del territori a escala comarcal i local.

Les determinacions que regulen aquest sistema es consideren com a bàsiques pel desenvolupament del POUM.

Compren aquells sòls que formen part d'àmbits de protecció establerts en la normativa sectorial del Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN), de la Xarxa Natura 2000, del Pla Director del Sistema Costaner (PDSC) i els que es considera que cal preservar per tractar-se de connectors ecològics bàsics.

El POUM distingeix, dins la protecció sectorial, si prové del PEIN o del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner, amb les claus C1, C2 i C3

En funció de si es tracta d'espai agrícola o forestal s'acompanya de l'epígraf a) o f), respectivament

Als sòls no urbanitzables de protecció sectorial els serà d'aplicació el règim que estableix el Pla d'Espais d'Interès Natural aprovat pel Decret 328/1992, d'acord amb el que assenyala l'article 13.3 de la seva normativa i la Llei 12/1985 d'Espais Naturals per aquells sòls afectats pel Pla Director del Sistema Costaner, el règim que aquest estableix, i el que dicten les presents normes.

Concretament, en aquests terrenys els seran d'aplicació les determinacions dels plans especials del EIN'S Les Gavarres, Castell-Cap Roig i Muntanyes de Begur, tant en les seves regulacions actuals com en aquelles que se'n derivin de les aprovacions definitives dels mateixos.

En relació a les actuacions que es poden autoritzar a l'empara dels punts 4 i 6 de l'article 47 del TRLU, s'entendrà que el sòl de protecció sectorial està sotmès a un règim especial de protecció al que fa referència el punt 5 del citat article, i que seran incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació del sòl que puguin afectar, de forma clara, el seu sistema ecològic o el seu paisatge.

Pel que fa a l'autorització de noves edificacions, els criteris que poden justificar la seva ubicació en aquesta classe de sòl seran només la ineludible necessitat de fer-ho per tractar-se d'una ampliació de volum inferior a un 20%, d'edificacions existents destinades a usos que es poden admetre en sòl no urbanitzable, o per ser destinades a una activitat que millora la funcionalitat i la gestió d'aquest sòl en el marc dels objectius de preservació que estableix el pla. En tots els casos les edificacions hauran de complir les condicions que el pla assenyala per tal de garantir la seva integració en el paisatge.

En el sòl classificat com protecció sectorial pel seu interès agrícola, s'entendrà com edificacions motivades per la millora de la gestió d'aquest sòl les necessàries per a l'agricultura i la ramaderia extensiva com, per exemple, coberts per emmagatzemar provisionalment les collites, per al bestiar o la maquinària agrícola i similars i, en general, aquelles que preveu el punt 6 a) i b) de l'article 47 del TRLU,

No s'admeten, en els sòls protecció sectorial, les noves edificacions destinades a instal·lacions ramaderes intensives. Tampoc s'admeten les corresponents als cultius hidropònics.

Les condicions per a la implantació d'hivernacles o d'altres elements d'edificació que fossin necessaris per a l'agricultura, sempre que afectin a àmbits significatius de l'espai agrícola, es determinaran mitjançant la figura d'un pla especial, si l'Ajuntament ho considera necessari. No s'admet l'ús comercial associat als hivernacles o centres de jardineria.

Amb relació a les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara del punt 6 b) de l'article 47 del TRLU, la seva autorització en aquest sòl de protecció sectorial podrà ser denegada si hi ha alternatives raonables de localització en sòl no protegit específicament.

Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl de protecció sectorial, així com la millora dels existents en aquesta classe de sòl, adoptaran solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i evitaran interferir els corredors hidrogràfics i biològics, ajustant-se, en tot cas, a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'Avaluació ambiental, i a la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de Prevenció i control ambiental de les activitats.



Dins l'àrea classificada com a sòl de protecció sectorial, els sòls inclosos dins el sistema d'espais lliures, pels seus valors, han de quedar lliures de qualsevol edificació, sense perjudici del que estableixen, amb caràcter general, aquestes normes per als sòls de més del 20% de pendent.

#### **Règim dels usos i edificacions existents en espais qualificats de PROTECCIÓ SECTORIAL, clau N3**

Les edificacions legalment implantades que s'ajustin als supòsits d'usos permesos en sòl no urbanitzable es poden mantenir i ampliar si es compleixen els requisits del present POUM a que estiguin subjectes i les determinacions que estableixi el Pla Territorial.

Les edificacions legalment implantades que no s'ajustin als supòsits d'usos permesos per la llei d'urbanisme, i que per tant actualment no serien autoritzables es podran mantenir, prohibint-ne les ampliacions.

Les edificacions o usos existents implantats il·legalment pels quals hagi prescrit l'acció de reposició, executaran les actuacions necessàries que dicti l'Ajuntament de Palafrugell per tal de minimitzar els impactes que produeixin. Aquestes edificacions restaran en situació de fora d'ordenació. No s'admetran ampliacions d'aquestes edificacions ni intensificació, substitució o transmissió de les activitats.

Amb l'objectiu de recuperar la integritat formal del territori rural, l'Ajuntament de Palafrugell adoptarà mesures per al desmuntatge o enderroc de les construccions no catalogades destinades a activitats subjectes a autorització ambiental quan aquestes cessin definitivament. S'entendrà que una activitat ha cessat definitivament quan es produeix un període d'inactivitat superior a un any.

A més de la regulació que, amb caràcter general, s'estableixen per al sòl de protecció sectorial – cèl·lules de paisatge –, aquest POUM estableix regulacions específiques referides a les unitats de paisatge – paratges – que requereixen d'aquestes determinacions més particularitzades i que les presents Normes regulen.

#### **article 211. Activitat Autoritzada. Clau N4.**

Aquesta zonificació pretén recollir aquelles activitats existents en sòl no urbanitzable tant les autoritzades com les autoritzables en funció que l'aplicació de la normativa d'aquest Pla. Per tant, és una qualificació urbanística que té la duplicitat, per una part, de fixar i regular una activitat concreta i, per l'altra, d'integrar-se en qualsevol de les altres qualificacions d'aquest POUM, atès que el fet que hi hagi una activitat no comporta que sigui aliena a les possibles proteccions del sòl del seu entorn.

Les activitats autoritzades són diverses i s'hauran de distribuir en algunes de les subzones següents:

- N41 Càmping/ Turisme rural.
- N42 Establiment hotelier.
- N43 Indústria i Serveis.
- N44 Aparcament/ Caravanes.
- N45 Dotacions esportives.
- N46 Dotacions lúdiques.

En el sòl no urbanitzable totes aquelles activitats que no siguin pròpies del sòl no urbanitzable o responguin a altres construccions admissibles en l'article 47 del TRLU i que no s'integrin en la relació següent, tindran la consideració de fora d'ordenació.

Relació d'activitats autoritzades:

Representació	Nom
N41	Càmping Kim's
N41	Càmping Tamariu
N41	Càmping Tamariu
N41	Càmping La Siesta
N42	Residència Albatros
N43	Garden Palafrugell



Representació	Nom
N43	Centre de Jardineria Palafrugell
N43	Indústria
N43	Indústria
N43	Bóbila La Industrial Ampurdanesa
N43	Magatzem de materials de construcció
N43	Nàutica Garcia
N43	Magatzem de mobles antics
N43	Garden
N43	Rentat de cotxes
N43	Gasolinera
N43	Giralt
N43	Bar
N44	Aparcament municipal camions
N44	Aparcament municipal camions
N44	Aparcament caravanes
N45	Club Tennis Palafrugell
N45	Club Tennis Llafranc
N46	Parc Infantil Coqui
N46	Costa Este Discoteca
N46	Mini-golf/discoteca Xque

Amb caràcter general s'admetran intervencions en les activitats autoritzades de millora i/o compleció, però si això representa l'ampliació de les edificacions existents en un percentatge superior al 10%, caldrà que tramitin un pla especial urbanístic on justifiquin la seva correcta implantació i integració paisatgística i la tipologia de manera correcta aplicable i, si es tracta d'instal·lacions industrials, caldrà que s'ajustin a les determinacions contemplades a la disposició transitòria quinzena del TRLU.

#### **Càmping. Clau N41**

D'acord amb la definició de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, s'entén per establiment de càmping: "establiments que presten servei d'allotjament temporal en espais d'ús públic degudament delimitats, destinats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant tendes de campanya, caravanes, autocaravanes i altres albergs mòbils o mitjançant bungalows, segons les modalitats que siguin establertes per reglament".

Els establiments de càmping hauran de disposar de les instal·lacions i serveis mínims que s'estableix en el Decret 159/2012, de 22 de novembre, d'establiment d'allotjament turístic i d'habitatge d'ús turístic, o altra norma que el substitueixi, i de la corresponent autorització.

El Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatge d'ús turístic, reglament de la Llei de Turisme de Catalunya, defineix les següents modalitats d'alberg:

1. Albergs mòbils: tendes de campanya, caravanes, autocaravanes o qualsevol enginy que pugui ser remolcat per un vehicle de turisme.
2. Albergs semimòbils: habitatges mòbils o qualsevol altre tipus d'alberg amb rodes que necessiti un transport especial per a circular per carretera.
3. Albergs fixos: bungalows i altres instal·lacions similars.

Dins d'aquesta zonificació s'inclou també la qualificació de Sistema Costaner 1 (d3), (clau C1 (d3), per superposició del Pla Director del Sistema Costaner. En aquests espais s'aplicarà la normativa més restrictiva entre el PDSC i el present POUM.

1. La instal·lació de càmpings a les zones on siguin autoritzats exigirà, amb caràcter previ, la redacció d'un Pla especial d'ocupació del sòl rústic que estableixi la seva ordenació. També caldrà complir les



normatives sectorials: Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme de Catalunya, el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, i la Resolució de 30 de novembre de 1998, sobre criteris ambientals per a l'atorgament del distintiu de garantia de qualitat ambiental als càmpings, així com qualsevol altre norma reguladora del departament competent en matèria de turisme.

2. Sempre que no es vulnerin les obligacions derivades d'aquesta legislació específica, les zones destinades a càmping únicament podran tenir instal·lacions de caràcter fix destinades a serveis col·lectius, que no podran ocupar més del 5% de l'àrea que és objecte d'ordenació i la seva alçària no ultrapassarà els 4 metres.

#### **Aparcament caravanes. Clau N44**

1. La instal·lació d'aparcaments de caravanes a les zones on siguin autoritzats exigirà, amb caràcter previ, la redacció d'un Pla Especial d'ocupació del sòl rústic que estableixi la seva ordenació.

2. Les zones destinades a aparcaments de caravanes no podran ser objecte de cap tipus de parcel·lació i la totalitat de l'àrea haurà de tenir una sola titularitat dominical.

Es considerarà que existeix parcel·lació fins i tot en el cas d'arrendament permanent de porcions de terreny i en el cas de venda de quotes indivises de la propietat total, amb atribució de l'ús exclusiu d'una part d'aquesta propietat.

3. El Pla especial estudiarà detingudament els sectors reservats a ús particular, les separacions entre caravanes, la integració de les instal·lacions en el paisatge i els serveis d'ús col·lectiu i general. En qualsevol cas, queda prohibida la construcció d'elements fixos a les zones reservades per a l'ús individual, així com l'aparcament de caravanes que no estiguin muntades sobre rodes. D'altra banda, és obligatori que totes les caravanes s'absentint durant un termini no inferior a quinze dies l'any, de l'àrea que és objecte de l'autorització i l'ordenació.

4. Caldrà preveure, dins la zona d'aparcament de caravanes, l'aparcament d'automòbils, amb una capacitat mínima d'una plaça per a cada mòdul.

## **CAPÍTOL V PLANS ESPECIALS EN SÒL NO URBANITZABLE**

### **article 212. Plans especials en sòl no urbanitzable.**

1. Per al desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable es podran formular Plans especials de protecció, conservació i millora del paisatge i del medi físic i rural i de les vies de comunicació que, en cap moment, suposaran mesures edificatòries no previstes en aquest POUM. La seva aprovació definitiva la farà l'organisme competent per a l'aprovació d'aquests Plans.

2. Igualment, es podran redactar Plans especials en sòl no urbanitzable per a l'execució d'obres d'infraestructura del territori o d'elements determinants del desenvolupament urbà, tal com preveuen els articles 67 i 68 de la Llei d'urbanisme.

3. Els plans de l'article anterior, contindran la documentació prevista a la legislació urbanística i a més els referits en l'apartat segon, els necessaris per justificar la necessitat d'emplaçament en sòl no urbanitzable dels seus elements o infraestructures ambientals de la zona.

### **article 213. Plans especials en sòl no urbanitzables previstos.**

1. Independentment de la possibilitat de desenvolupar plans especials en sòl no urbanitzable, d'acord amb les finalitats descrites a l'article anterior d'aquestes Normes urbanístiques, aquest Pla estableix la



necessitat de la tramitació de diferents plans especials i en defineix quin és l'àmbit, els objectius i quins són els paràmetres que, com a mínim, es regulen:

2. Aquests sectors de desenvolupament en sòl no urbanitzable són:

- PEU 1 Pla especial urbanístic de l'Autovia del Mar
- PEU 2 Pla especial urbanístic de la façana sud del nucli de Palafrugell
- PEU 3 Pla especial urbanístic del Far de Sant Sebastià
- PEU 4 Pla especial urbanístic de l'entorn de la deixalleria

#### **- PEU 1 Pla especial urbanístic de l'Autovia del Mar**

1. Àmbit:

Contempla les finques que hi ha a banda i banda de l'autovia, i queda reflectit de forma precisa ens els plànols.

2. Objectius:

El Pla especial establirà els usos permesos, amb la voluntat de protegir activament aquest sòl d'algunes activitats, com són les ramaderes i de construccions, com són les naus agrícoles pròpies del sòl no urbanitzable que tenen la possibilitat de ser implantades en altres zones del municipi i que, en aquest espai, no seria el més adient si es pretén conservar i millorar paisatgísticament com un espai de qualitat.

Establirà directrius d'ordenació dels usos del sòl: definir el sistema d'equipaments necessaris per al reforçament dels valors ambientals, turístics, culturals, patrimonials, educatius i de lleure (àrees de recepció, informació i acolliment, àrees de pícnic i serveis complementaris, equipaments per a l'educació culturals i ambiental, zones esportives, d'aparcament).

Establirà la regulació dels usos admissibles o incompatibles; les actuacions permeses i prohibides; els paràmetres edificatoris d'obligat compliment i altres determinacions establertes a l'article 93 del RLU.

L'ordenació final ha de permetre la pacífica inserció dels usos dominants (turístics, esportius i culturals), amb usos minoritaris però compatibles (equipaments que ocupin les construccions existents, i la implantació o ampliació de càmpings, en equilibri entre els espais públics i els privats.

3. Condicions d'ordenació, d'edificació i ús:

El pla especial establirà l'estructura dels sistemes urbanístics de sòl públic necessària per a la consecució dels objectius definits en el apartat 2 d'aquest article.

D'acord amb l'informe de la Diputació, els accessos directes des de l'Avinguda del Mar no són autoritzables.

4. Sistema d'actuació:

Cooperació.

5. Règim transitori fins la redacció del pla especial:

Fins que no es redacti el pla especial, a les activitats existents implantades legalment se'ls aplicarà el regim d'ús disconforme i no s'admetran transformacions ni noves implantacions fins a l'aprovació del pla especial.

#### **- PEU 2 Pla especial urbanístic de la façana sud del nucli de Palafrugell**



### 1. Àmbit:

Situat al Sud del límit del Sòl Urbà del Nucli de Palafrugell, paral·lelament a l'Avinguda Espanya, l'àmbit delimitat als plànols i d'extensió superficial d'aproximadament 17 ha, està format per un seguit d'edificacions i activitats, en general no compatibles amb el planejament vigent i impròpies del Sòl No Urbanitzable, en part degut a la naturalesa comercial d'aparador de la pròpia Avinguda. Inclou des dels Horts del Límit, a la vora del Terme Municipal de Mont-ras, les activitats comercials lligades a la jardineria, fins a les activitats lúdiques en la intersecció amb l'Autovia del Mar, passant per la gran zona d'aparcament/fira situada a mig camí. Totes aquestes activitats conformen una imatge urbana de vora absolutament desendreçada i en contradicció amb les prescripcions de les Unitats de Paisatge U1 i U3, de Lladres i del Pla de Santa Margarida.

### 2. Objectius:

Ordenar la Façana Sud del Nucli de Palafrugell. Definir un recorregut per a vianants, dins dels itineraris senyalitzats i per a cicloturisme en paral·lel a l'Avinguda que reforci la connexió amb les Unitats de Paisatge U1 i U3. S'haurà de preveure un espai d'aparcament al servei dels usuaris d'aquest recorregut i de la via verda.

Regular la situació de les edificacions, la parcel·lació i, en especial, de les activitats, prioritant i fomentant la transformació de les mateixes a usos lúdics, culturals i els que tinguin interès públic.

Ordenar i limitar les edificacions i els usos d'acord amb les prescripcions de les Unitats de Paisatge U1 i U3.

### 3. Sistema d'actuació:

Cooperació.

### 4. Tempteig i retracte:

L'administració exercirà en aquest sector el dret de tempteig i retracte.

Tant la delimitació concreta d'aquesta àrea subjecta a tempteig i retracte, com estructura de la propietat que conté, es grafia en els plànols d'aquest POUM.

### 5. Regim transitori fins la redacció del pla especial:

Fins que no es redacti el pla especial, a les activitats existents implantades legalment se'ls aplicarà el regim d'ús disconforme i no s'admetrà transformacions ni noves implantacions fins l'aprovació del pla especial, a excepció que es destinin als usos lúdics, culturals o que tinguin interès públic.

En aquest àmbit, amb independència que hi hagi zones amb activitats autoritzades qualificades de N4, no podran tramitar, per iniciativa privada, un pla especial urbanístic fins que s'hagi tramitat aquest PEU 2, que abasta tota la façana sud de Palafrugell.

## **- PEU 3 Pla especial urbanístic del Far de Sant Sebastià**

### 1. Àmbit:

Comprèn els terrenys de l'entorn del Far de Sant Sebastià, incloent una part del sòl inclòs dins l'àmbit del PEIN Muntanyes de Begur. La superfície de l'àmbit és de 46.549.- m2, dels quals 8.188.- m2 són els que s'integren al PEIN.

### 2. Objectius:

Arranjar i endreçar tots els elements existents i previstos en aquesta àrea, en especial la ordenació del conjunt d'antenes existents, minimitzant el seu impacte.





S'hauran d'establir les directrius d'ordenació que equilibrin els interessos públics i privats, ajustant-se al Pla estratègic d'intervenció en el conjunt de l'àmbit, considerant el camí de ronda, el poblat ibèric, l'àmbit de BCIN i les edificacions catalogades 124 i 127.

En aquest àmbit, tot el sòl és de titularitat pública si bé, en part, és domini públic marítim-terrestre, pel que el nivell de col·laboració entre les diferents administracions resultarà essencial en el resultat de la intervenció.

3. Condicions d'ordenació, d'edificació i ús:

El Pla especial haurà de donar compliment a les determinacions que estableixi la legislació de Costes vigent i a les que se'n derivin del Pla especial del PEIN Muntanyes de Begur, actualment en tramitació. Per tant, es remetrà el document al Departament competent en matèria de medi ambient per tal que, en la fase preliminar, valori la necessitat d'aplicar el procediment d'avaluació ambiental atesa la seva afectació a un espai de la xarxa Natura 2000.

Igualment, caldrà ajustar-se a les consideracions que estableixi la Comissió de Patrimoni Cultural pel que fa a l'àmbit del BCIN i a la zona arqueològica.

En qualsevol cas, el sòl sempre mantindrà la titularitat pública.

4. Sistema d'actuació:

Cooperació.

5. Règim transitori fins a la redacció del Pla Especial:

Fins que no es redacti el Pla Especial es podran fer aquelles intervencions que justifiquin l'interès públic de les mateixes i disposin d'informes favorables de les administracions competents.

**- PEU 4 Pla especial urbanístic de l'entorn de la deixalleria**

1. Àmbit:

Situat a la façana sud del camí vell de Tamariu, a l'alçada de la deixalleria municipal, que queda reflectit als plànols del sòl no urbanitzable. De tota manera, l'àmbit exacte el podrà delimitar el pla especial per ajustar-se a les necessitats de l'ordenació proposada o als límits de propietat.

2. Objectius:

Delimitar un espai per disposar activitats que són pròpies del sòl no urbanitzable, que actualment no tenen un espai ubicat i, per tant, s'executen de manera espontània, als efectes de tenir ordre, control i possibilitat d'implantació definitiva, que permeti l'exigència de mesures correctores adequades.

3. Condicions d'ordenació, d'edificació i ús:

El pla especial establirà l'estructura dels sistemes urbanístics de sòl públic necessària per a la consecució dels objectius definits en el apartat 2 d'aquest article.

4. Sistema d'actuació:

Cooperació.

5. Règim transitori fins la redacció del pla especial:





Fins que no es redacti el pla especial, a les activitats existents implantades legalment se'ls aplicarà el regim d'ús disconforme i no s'admetran transformacions ni noves implantacions fins a l'aprovació del pla especial.





## TÍTOL VIII. PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I NATURAL

### CAPÍTOL I PLA ESPECIAL DEL PATRIMONI HISTÒRIC I ARQUITECTÒNIC

#### article 214. Definició i identificació.

Als plànols d'ordenació d'aquest POUM es recullen les determinacions bàsiques del Pla Especial de Protecció i d'Intervenció en el Patrimoni Històric de Palafrugell, aprovat definitivament el 19 de setembre de 2007, que té per objectiu millorar l'anterior de 1990, mitjançant la preservació efectiva dels valors històrics, arquitectònics i ambientals, alhora que la nova arquitectura reflecteixi l'època de construcció, sense mimetismes buits de contingut.

Pel que fa als bens arquitectònics, el PEPIPH estableix els següents nivells:

Nivell 1 – Protecció integral: El tipus d'intervenció serà el de rehabilitació.

Nivell 2 – Protecció del tipus: Les intervencions seran de rehabilitació.

Nivell 3 – Protecció ambiental: Les intervencions seran de restitució o de rehabilitació.

Nivell 4 – Adequació ambiental: Les intervencions seran d'adequació.

Aquests nivells es recullen en els plànols d'ordenació mitjançant el número que li correspon a cada edificació concreta.

Complementàriament, als plànols d'ordenació es delimiten, mitjançant un regruix de l'alineació, aquells conjunts arquitectònics que conformen fronts homogenis, la major part dels quals queden integrats en l'àmbit cautelar del PEPIPH, que aquest POUM reconeix amb la qualificació de la subzona R22p1.

Per altra part, als plànols d'ordenació es delimiten aquelles edificacions i espais lliures limítrofes que el PEPIPH protegeix, de forma individualitzada, mitjançant un catàleg amb fitxa concreta, fixant una delimitació amb una línia de punts de color vermell i el número de catàleg que estableix el PEPIPH.

Pel que fa a les determinacions sobre la intervenció de les edificacions protegides, prevaldrà el cos normatiu definit en el PEPIPH en tot allò que fa referència a criteris compositius i al tractament dels edificis.

#### article 215. Relació de béns protegits.

##### Unitats arquitectòniques

a) Edificis i elements singulars: constituïts per 221 unitats, de les quals les següents són Béns Culturals d'Interès Nacional:

- 044 Torre de Can Boera
- 061 Torre de Can Mario
- 085 Torre dels Moros o les Torretes
- 088 Torre de Vilaseca
- 092 Mas la Torre Roja
- 093 Torre de Can Vilà
- 095 Torre de Can Borrull
- 096 Torre de Santa Margarida
- 101 Torre del Mas Fina
- 102 Torre del Mas Petit d'en Caixa
- 103 Torre del Mas Sureda
- 106 Castell de Cap Roig



109 Conjunt històric del Port-Bo  
 119 Torre de Calella  
 124 Torre de Sant Sebastià  
 157 Restes de la muralla medieval

## b) Conjunts arquitectònics:

C1 Dins la Vila  
 C2 Caritat  
 C3 Raval Superior  
 C4 Pals  
 C5 Pedró  
 C6 Tarongeta  
 C7 Raval Inferior  
 C8 Botines  
 C9 Font  
 C10 Sant Sebastià  
 C11 Ample  
 C12 Palamós, Creu Roquinyola  
 C13 Eixample Sud-est  
 C14 Eixample Nord-est  
 C15 Muralla  
 C16 Pi i Margall  
 C17 Camp d'en Prats  
 C18 Raval Sant Ponç  
 C19 Vila-seca  
 C20 Port Bo  
 C21 Port Pelegrí  
 C22 El Canadell  
 C23 Llafranc  
 C24 Tamariu  
 C25 Santa Margarida  
 C26 Ermedàs  
 C27 Llofriu  
 C28 La Barceloneta

Hi ha la següent relació de proteccions singulars:

NÚM.	TIPUS	DENOMINACIÓ
001	EDIFICI - Església	SANT MARTÍ DE PALAFRUGELL
002	EDIFICI - Casa (ara arxiu)	CAN ROSÉS (antiga Casa Roger)
003	ELEMENT - Finestra, llinda, emblema	FINESTRA
004	ELEMENT - Finestra, llinda, emblema	LLINDA
005	ELEMENT - Finestra, llinda, emblema	FINESTRES DE CAN SARÀ
006	ELEMENT - Finestra, llinda, emblema	EMBLEMES DEL PRIORAT DE SANTA ANNA (Farmàcia Sunyer)
007	EDIFICI - Casa	CASA DEL SOMETENT
008	EDIFICI - Mercat	MERCAT
009	EDIFICI - Casa	CAN MORAGUES
010	EDIFICI - Casa	CASA PUIG o "el FORN DE SANT JAUME"
011	EDIFICI - Casa	ANTIGA CASA ESTRABAU
012	EDIFICI - Masia en entorn urbà	CAN PERXÉS o CAN PRATS DEL RAVAL
013	EDIFICI - Cases	CAN PAIRET I CAN FELIP
014	EDIFICI - Casa	CASA SERRA



NÚM.	TIPUS	DENOMINACIÓ
015	EDIFICI - Casino	CENTRE FRATERNAL (Centro Español)
016	EDIFICI - Casino	CERCLE MERCANTIL (o dels Senyors)
017	EDIFICI - Casa	CAN TORROELLA
018	EDIFICI - Establiment comercial	FARMÀCIA J. SUNYER (Antiga Farmàcia Matas)
019	EDIFICI - Casa	CASA PEYA
020	EDIFICI - Caserna	CASERNA DE LA GUÀRDIA CIVIL
021	EDIFICI - Casa	FONDA L' ESTRELLA
022	EDIFICI - Casa	CAN FRIGOLET (antiga casa Pou o Pouplana)
023	EDIFICI - Casa	RECTORIA (antiga casa Jonama)
024	EDIFICI - Centre cultural	CASAL POPULAR
025	EDIFICI - Casa	CA L' ESCOLÀSTICA
026	EDIFICI - Casa	CASA c. de la Caritat, 54
027	EDIFICI - Casa	CAN MASCORT DEL CAP DE VILA
028	EDIFICI - Establiment comercial	MAGATZEMS CASA GRANÉS
029	EDIFICI - Hospital	HOSPITAL MUNICIPAL I CAPELLA DELS DOLORS
030	EDIFICI - Cases	CASES c. de la Font, 12 i 14
031	ELEMENT -Font-fanal	FONT -FANAL (Font Vella)
032a /032b	EDIFICI -Indústria	CASA I FÀBRICA ESTEVA "CALO" / FÀBRICA GENÍS
033	EDIFICI - Casa	CASA "LA PREVISIÓ OBRERA"
034	EDIFICI - Cooperativa obrera (ara biblioteca)	COOPERATIVA L'ECONÒMICA PALAFRUGELLENCIA
035	EDIFICI - Cases	CAN MEDIR i altres
036	EDIFICI - Casa	CASA GENÍS
037	EDIFICI - Casa aïllada (ara ajuntament)	CASA DE LA VILA (Can Bech de Careda)
038	EDIFICI - Casa	CAL CARDENAL
039	EDIFICI - Casa	CAN FELIU
040	EDIFICI - Casa	CASA MARCÓ
041	EDIFICI - Masia en entorn urbà i casa	CAN SAGRERA "CAL PILOT"
042	EDIFICI - Casa	CASA JOANOLA
043	EDIFICI - Casa	CASA CASADEVALL
044	EDIFICI - Masia en entorn urbà fortificada	CAN BOERA
045	EDIFICI - Indústria	FÀBRICA GALLART
046	ELEMENT - Safareig	SAFAREIG DE LA FONT
047a	EDIFICI - Casa	CASA c. de Sant Ramon, 5
047b	EDIFICI - Casa	CAN PLAJA
048	EDIFICI - Casa aïllada	CAN GENOVER
049	EDIFICI - Escoles	COL·LEGI PÚBLIC TORRES JONAMA
050	EDIFICI - Casa	CAN FERRER
051	EDIFICI - Cases	CASES c. de Sant Sebastià, 18, 20-24 i 26
052	EDIFICI - Casa	CAN BOFILL o CA L' AMBRÓS
053	EDIFICI - Casa	CAN PLAJA
054	EDIFICI - Casa	CASA c. de Sant Sebastià, 36
055	EDIFICI - Casa	CAN CASADEVALL



NÚM.	TIPUS	DENOMINACIÓ
056	EDIFICI - Convent	CONVENT I COL·LEGI DE LES GERMANES CARMELITES
057	EDIFICI - Centre cultural	MUSEU DEL SURO (Antiga Escola d'Arts i Oficis i Biblioteca Pública)
058	EDIFICI - Casa	CASA MIQUEL, VINKE I MEYER
059a /059b	EDIFICI - Indústria (ara centre cultural)	CAN MÀRIO (abans "Manufactures del Suro", "Miquel, Vinke i Meyer" i "Fàbrica Armstrong")
060	EDIFICI - Indústria	CAN MÀRIO - LA BÒBILA VELLA (abans "Manufactures del Suro", "Miquel, Vinke i Meyer i "Fàbrica Armstrong")
061	EDIFICI - Indústria	TORRE DE CAN MÀRIO
062	EDIFICI - Casa	CAL GANXÓ
063	EDIFICI - Cases	CASES ESTEVA
064	EDIFICI - Casa	CASA c. de Pi i Margall, 46
065	ELEMENT - Pou	POU DEL PEDRÓ GRAN
066	EDIFICI - Asil	ASIL D'ANCIANS
067	EDIFICI - Masia en entorn urbà	CAN JANOHER I TANCA DE LA FÀBRICA FRIGOLA (antiga Fàbrica Masdevall)
068	ELEMENT -Pou	POU D' EN BONET
069	EDIFICI - Casa	CASA c. Nou, 7-9
070	EDIFICI - Casa	CAN PLA
071	EDIFICI - Casa	CAN CAMA
072	EDIFICI - Casa	CAN ROCAS
073	EDIFICI - Cases	CASA BECH (Cal Noi Lan)
074	EDIFICI -Casa	CASA DALMAU (ara Casa Massoni)
075	EDIFICI - Cases	CASES c. Torres Jonama, 93 i 95
076	EDIFICI - Escoles	ANTIGUES ESCOLES PÚBLIQUES
077	EDIFICI - Indústria	FÀBRICA VIGAS
078	EDIFICI - Masia en entorn urbà	RESTES D'UNA MASIA
079	EDIFICI - Masia en entorn urbà	CAN FINA
080	EDIFICI - Masia en entorn urbà	CAN CORREDOR
081a /081b	ELEMENT - Aqüeducte	AQUÈDUCTE DE L'HORTA D'EN CAIXA I HORTA D'EN CAIXA
082	EDIFICI - Masia en entorn urbà	MAS OLIVER
083	ELEMENT - Molí	MOLÍ DE RODA i TANCA
084	EDIFICI - Casa	CAN CARLES (Horta d'en Carles)
085	EDIFICI - Torre de defensa	LA TORRE DELS MOROS o LES TORRETES
086	EDIFICI - Escorxador	ESCORXADOR MUNICIPAL
087	ELEMENT - Cementiri	CEMENTIRI MUNICIPAL DE PALAFRUGELL
088	EDIFICI - Torre de defensa	TORRE DE VILA-SECA
089	EDIFICI - Masia	MAS BUVI I CASAL DEL S. XIX
090	EDIFICI - Casa aïllada	CAN POL o CASA GALLART DEL BRUGUEROL
091	ELEMENT - Hortes	HORTES I MOLINS DE SORRELL I LA FENEIA (Ca la Rosalia, Can Pinet, Can
092	EDIFICI - Masia fortificada	MAS LA TORRE ROJA
093	EDIFICI - Masia fortificada	CAN VILÀ I CAN FERRER (Can Fiego)
094	EDIFICI - Església	SANTA MARGARIDA o SANT PONÇ



NÚM.	TIPUS	DENOMINACIÓ
095	EDIFICI - Masia fortificada	CAN BORRULL o CASTELL DE SANTA MARGARIDA (Can Vehí)
096	EDIFICI - Masia fortificada	MAS ESPANYOL o TORRE DE SANTA MARGARIDA
097	EDIFICI - Masia	CAN CODINA
098	EDIFICI - Masia	CAN ROIG o CAN CARLOS
099	EDIFICI - Masia	MAS XINXER
100	EDIFICI - Església	SANT RAMON D' ERMEDÀS
101	EDIFICI - Masia fortificada	MAS FINA
102	EDIFICI - Masia fortificada	MAS PETIT D' EN CAIXA
103	EDIFICI - Torre de defensa	TORRE DEL MAS SUREDA o CAL TUPÍ I EDIFICACIÓ ANNEXA
104	ELEMENT - Font	FONT D' EN MASCORT i FONT D' EN PLAJA
105	ELEMENT - Pou	POU DELS VEÏNS
106	EDIFICI - Casa aïllada	CASTELL DE CAP ROIG
107	EDIFICI - Casa aïllada	BANYS D' EN CAIXA o CASA VERDAGUER
108	EDIFICI - Església	SANT PERE DE CALELLA DE PALAFRUGELL
109	EDIFICI - Cases	LES VOLTES
110	EDIFICI - Equipament pescadors	SA PEROLA
111	EDIFICI - Casa aïllada	CAN COSME o CASA ROCAMORA
112	EDIFICI - Casa	CASA c. de Bofill i Codina, 1
113	EDIFICI - Casa	CASA SAGRERA
114	ELEMENT - Cementiri	CEMENTIRI DE CALELLA
115	EDIFICI - Casa aïllada	CASA, PAVELLÓ I JARDÍ D' EDUARD ROSA
116	EDIFICI - Casa aïllada	CASA BERTRAN
117	EDIFICI - Casa	CASA VILA
118	EDIFICI - Casa aïllada	LA MARINEDA
119	EDIFICI - Torre de defensa	TORRE DE CALELLA
120	EDIFICI - Cases aïllades	CASES de les Escales de Garbí i pl. Marinada
121	EDIFICI - Església	SANTA ROSA DE LLAFRANC
122	EDIFICI - Casa	CASA ROSA I JARDÍ
123	EDIFICI - Casa	CASA BRAVO o GUBERT
124	EDIFICI - Torre de defensa i santuari	TORRE I SANTUARI DE SANT SEBASTIÀ DE LA GUARDA
125	ELEMENT - Oratori	ORATORI DE SANT BALDIRI
126	ELEMENT - Oratori	ORATORI DE LA DIVINA PASTORA
127	EDIFICI - Far	FAR DE SANT SEBASTIÀ
128	ELEMENT - Font	FONT DELS ERMITANS
129	EDIFICI - Barraca	BARRACA "ELS LLIRIS"
130	EDIFICI - Casa aïllada	CASA MEDIR
131	ELEMENT - Font	FONT D' EN CRUANYES
132	EDIFICI - Casa aïllada	LA MUSCLERA
133	EDIFICI - Casa aïllada	LA PERICA
134	EDIFICI - Església	SANT FRUITÓS DE LLOFRIU
135	EDIFICI - Masia	CAL SABATER



NÚM.	TIPUS	DENOMINACIÓ
136	EDIFICI - Masia	CAN SABRIÀ
137	EDIFICI - Casa aïllada (ara escoles)	CAN BASSA
138	EDIFICI - Masia	VEÏNAT DE ROMA (MAS LA ROMA I CA LA NATÀLIA; MAS PI O MAS CLIMENT)
139	ELEMENT - Molí, font	MOLÍ, RESCLOSA, PONT I FONT D' EN BUSQUETA
140	EDIFICI - Masia	CAN VERDERA; MOLÍ I RESCLOSA D' EN VERDERA
141	ELEMENT - Cementiri	CEMENTIRI DE LLOFRIU
142	EDIFICI - Masia	MAS PLA
143	EDIFICI - Masia	MAS RIERA
144	EDIFICI - Masia	MAS PRATS
145	EDIFICI - Masia	MAS JOFRE (o Mas Llausàs)
146	ELEMENT - Masia (porxo)	PORXO DEL MAS JOFRE (o Mas Llausàs)
147	ELEMENT - Font	FONT DEL MAS JOFRE o FONT D' EN CATALANET
148	EDIFICI - Masia	MAS BARRIS o MAS D' EN TRILL
149	ELEMENT - Molí, pou	MOLÍ DEL MAS BARRIS
150	ELEMENT - Font	FONT DE LA TEULA
151a /151	EDIFICI - Casa aïllada i hotel	CASA ROMAGUERA I HOTEL SANT ROC
152	EDIFICI - Cases	"LA BARANDILLA"
153	EDIFICI - Indústria	L' ENERGIA
154	ELEMENT - Finestra, llinda, emblema	LLINDA
155	EDIFICI - Establiment comercial	APARADOR
156	EDIFICI - Masia en entorn urbà	MASIA c. de Pals, 38-50
157	ELEMENT - Fortificacions	RESTES DE LA MURALLA MEDIEVAL
158	EDIFICI - Indústria	CAN SAGRERA
159	EDIFICI - Indústria	BULLIDORS
160	EDIFICI - Indústria	FÀBRICA c. de Sant Sebastià, 9
161	EDIFICI - Indústria	FÀBRICA c. del Vilar, 80
162	EDIFICI - Guarda bots	GUARDA BOTS c. de Francesc Estrabau, 2-6
163	EDIFICI - Guarda bots	GUARDA BOTS c. de Francesc Estrabau, 3
164	EDIFICI - Guarda bots	GUARDA BOTS c. Francesc Estrabau, 5-35
165	EDIFICI - Guarda bots	GUARDA BOTS pg. Canadell, 2-36
166	EDIFICI - Guarda bots	GUARDA BOTS c. de Villaamil, 9-13
167	EDIFICI - Guarda bots	GUARDA BOTS c. Primitiu Gurí, 4-6
168	EDIFICI - Casa	CASA c. de Chopitea, 10
169	EDIFICI - Casa	CASA pg. del Canadell, 1
170	EDIFICI - Salí	SALÍ DE CALELLA
171	EDIFICI - Salí	SALÍ DE TAMARIU
172	EDIFICI - Masia i annexos	CAN CATALANET, CASA REGÀS I BELVEDERE GEORGINA
173	EDIFICI - Casa aïllada	CASA PETIN (després casa Campi)
174	EDIFICI - Apartaments	APARTAMENTS GOIG
175	EDIFICI - Casa aïllada	CASA ANDRESS
176	EDIFICI - Casa aïllada	CASA BARTI





NÚM.	TIPUS	DENOMINACIÓ
177	EDIFICI - Casa aïllada	CASA PIRIÚ
178	EDIFICI - Casa aïllada	CASA AUVIGNONE
179	EDIFICI - Casa aïllada	CASA GUERÍN
180	EDIFICI - Casa aïllada	CASA DOCTOR CASTANERA
181	EDIFICI - Casa aïllada	CASA RAVENTÓS
182	EDIFICI - Hotel	HOTEL ALGA
183	EDIFICI - Casa	CASA PLAJA
184	EDIFICI - Masia en entorn urbà	MASIA c. de Girona, 95-101
185	EDIFICI - Masia en entorn urbà	MAS ROSTEI
186	EDIFICI - Casa	CASA c. Garriga, 8
187	EDIFICI - Masia	MASIA
188	EDIFICI - Masia	CAN PONT
189	EDIFICI - Masia	CAN PAULÍ
190	EDIFICI - Masia	CAN FRIGOLA
191	EDIFICI - Masia	CA LES ESTANYOLES
192	EDIFICI - Masia	MAS D'EN BANYETA
193	EDIFICI - Masia	MAS DE LES HEURES O CAN COMA
194	EDIFICI - Masia	CAN SABRIÀ
195	EDIFICI - Masia	MAS DE LA FANGA
196	EDIFICI - Masia	CA L'ESTELA
197	EDIFICI - Masia	CAN GAY O CAN GARRIGA
198	EDIFICI - Masia	CAN SENNA
199	EDIFICI - Masia	CAN RENABRES
200	EDIFICI - Masia	MAS GRAS
201	EDIFICI - Masia	CAN ROQUÉ
202	EDIFICI - Masia	CAN BONET
203	EDIFICI - Masia	MAS VERMELL
204	EDIFICI - Masia	MAS D'EN MASSONI
205	EDIFICI - Masia	CAN MARXANT O CAN MULÀ
206	EDIFICI - Masia	CAN MONESTRELL I CAN BALLUC
207	EDIFICI - Indústria	ESTACIÓ ELEVADORA D'AIGUA
208	ELEMENT - Molí	MOLÍ DEL CAMÍ DELS PLANS
209	EDIFICI - Barraca	DUES BARRAQUES DE CALA PEDROSA
210	EDIFICI - Barraca	BARRACA DE CALA DEL CAU (o dels Ermitans?)
211	EDIFICI - Barraca	TRES BARRAQUES D'AIGUA XELIDA
212	ELEMENT - Font	FONT DE SANT ROC
213	ELEMENT - Font	FONT D'AIGUA XELIDA
214	ELEMENT -Font	FONT DE CALA PEDROSA
215	ELEMENT -Font	FONT DEL CAU
216	ELEMENT -Font	FONT DE L'ORGUE
217	ELEMENT -Font	FONT D'EN XECU
218	ELEMENT - Plaques carrers	PLAQUES CARRERS
219	ELEMENT - Rajoles de mitgeria	RAJOLES DE MITGERIA



NÚM.	TIPUS	DENOMINACIÓ
220	ELEMENT - Fortificacions	FORTIFICACIONS DE LA GUERRA CIVIL DE 1936-39
221	ELEMENT -Arbres	ARBRES MONUMENTALS
222	ELEMENT - Fita de terme	FITES DE TERME
A-01	UNITAT ARQUEOLÒGICA - Dolmen	DOLMEN DE CAN MINA DELS TORRENTS
A-02	UNITAT ARQUEOLÒGICA - Aflorament granític	LES PASTERES
A-03	UNITAT ARQUEOLÒGICA - Abric	COVA DEL MAS ESTELA
A-04	UNITAT ARQUEOLÒGICA - Aflorament granític	PEDRA DE RAPINYA
A-05	UNITAT ARQUEOLÒGICA - Poblat ibèric	SANT SEBASTIÀ DE LA GUARDA
A-06	UNITAT ARQUEOLÒGICA - Establiment romà	LLAFRANC
A-07	UNITAT ARQUEOLÒGICA - Estació romana	PUIG BARTOMEU
A-08	UNITAT ARQUEOLÒGICA - Estació romana	FARENA
A-09	UNITAT ARQUEOLÒGICA - Estació romana	PUIG RODÓ
A-10	UNITAT ARQUEOLÒGICA - Estació romana	PUIG D' EN PEIA
A-11	UNITAT ARQUEOLÒGICA - Establiment romà o/i alt-	SANTA MARGARIDA
A-12	UNITAT ARQUEOLÒGICA - Estació romana	PRAT XIRLO o CLOS SUREDA
A-13	UNITAT ARQUEOLÒGICA - Establiment romà	SES ARTIGUES
A-14	UNITAT ARQUEOLÒGICA - Establiment romà	EL GOLFET
A-15	UNITAT ARQUEOLÒGICA - Establiment romà i posterior	ERMEDÀS
A-16	UNITAT ARQUEOLÒGICA - Establiment romà i posterior	VILA-SECA
A-17	UNITAT ARQUEOLÒGICA - Establiment romà i posterior	LLOFRIU
A-18	UNITAT ARQUEOLÒGICA - Vila medieval i muralla	DINS LA VILA
A-19	UNITAT ARQUEOLÒGICA - Establiment romà	LLAFRANC: C. XALOC, ISAAC PERAL, MONTURIOL, PELLA I FORGAS,
A-20	UNITAT ARQUEOLÒGICA - Restes medievals	ESGLÉSIA DE PALAFRUGELL
A-21	UNITAT ARQUEOLÒGICA - Establiment romà	POLÍGON NORD-OEST
A-22	UNITAT ARQUEOLÒGICA	ELS TORRENTS
A-23	UNITAT ARQUEOLÒGICA - Establiment romà	LLAFRANC: C. MONTURIOL 45
C-01	CONJUNT - Vila medieval emmurallada	DINS LA VILA
C-02	CONJUNT - Raval o veïnat	CARITAT
C-03	CONJUNT - Raval o veïnat	RAVAL SUPERIOR
C-04	CONJUNT -Raval o veïnat	PALS
C-05	CONJUNT -Raval o veïnat	PEDRÓ
C-06	CONJUNT -Raval o veïnat	TARONGETA
C-07	CONJUNT - Raval o veïnat	RAVAL INFERIOR
C-08	CONJUNT - Raval o veïnat	BOTINES
C-09	CONJUNT - Raval o veïnat	FONT
C-10	CONJUNT - Ordenació setcentista	SANT SEBASTIÀ
C-11	CONJUNT - Eixample	AMPLE
C-12	CONJUNT - Raval o veïnat	PALAMÓS



NÚM.	TIPUS	DENOMINACIÓ
C-13	CONJUNT - Eixample	EIXAMPLE SUD-EST
C-14	CONJUNT - Eixample	EIXAMPLE NORD-OEST
C-15	CONJUNT - Ordenació setcentista	MURALLA - PLAÇA NOVA
C-16	CONJUNT - Eixample	PI I MARGALL
C-17	CONJUNT - Eixample	CAMP D'EN PRATS
C-18	CONJUNT - Raval o veïnat	RAVAL DE SANT PONÇ
C-19	CONJUNT - Veïnat	VILA-SECA
C-20	CONJUNT - Barri de pescadors i d'estiueig	CALELLA - PORT BO
C-21	CONJUNT - Barri de pescadors i d'estiueig	CALELLA - PORT PELEGRÍ
C-22	CONJUNT - Barri de pescadors i d'estiueig	CALELLA - EL CANADELL
C-23	CONJUNT - Barri de pescadors i d'estiueig	LLAFRANC
C-24	CONJUNT - Barri de pescadors i d'estiueig	TAMARIU
C-25	CONJUNT - Nucli rural	SANTA MARGARIDA o LA VILARNAU
C-26	CONJUNT - Nucli rural	ERMEDÀS
C-27	CONJUNT - Nucli rural	LLOFRIU
C-28	CONJUNT - Nucli rural	LA BARCELONETA

Es complementen les unitats arqueològiques amb les referències següents:

A-24, CARRER MONTURIOL, 26, DE LLAFRANC  
 A-25, CARRER DE SANTA ROSA, 3-5, DE LLAFRANC

## CAPÍTOL II CATÀLEG DE PAISATGE

### SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

#### article 216. Objecte i marc de referència.

1. L'objecte d'aquest POUM, en matèria de protecció del paisatge, és el reconeixement, ordenació i protecció del paisatge, en tant que resultat perceptible de la interacció entre les activitats humanes i la matriu biofísica del territori, a fi d'harmonitzar la preservació dels seus valors patrimonials, culturals i econòmics, amb el desenvolupament sostenible.

Entesos, tant el paisatge com la sensibilitat social envers aquest, com fenòmens evolutius i canviants al llarg del temps, la finalitat de les regulacions d'ordre específicament paisatgístic és propiciar que l'evolució del paisatge sigui harmònica amb l'evolució de la sensibilitat social, sense perjudici de fixar, amb un objectiu de permanència indefinida, aquells elements, paratges o pautes paisatgístiques d'especial valor patrimonial ja sigui per la seva excel·lència estètica o pel seu valor identitari.

2. El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, pel fet que estableix regulacions que afecten als sistemes bàsics del territori, intervé en l'evolució del paisatge i estableix normes encaminades a regular directament els fenòmens de transformació del paisatge. Per tant s'atendrà a les determinacions establertes a l'article 2.3 de les directrius del paisatge de l'esmentat Pla Territorial.

El POUM concreta i desenvolupa aquests criteris territorials i les normes que faran possible la protecció del paisatge del municipi de Palafrugell.



3. Les determinacions d'aquest POUM són coherents amb les regulacions contemplades a la Llei 8/2005 de protecció, gestió i ordenació del paisatge i el Decret 346/2006 que el desenvolupa, però en cas de discrepància prevaldran les determinacions d'aquests textos legals.

4.- Les determinacions dels articles d'aquest capítol "Catàleg del Paisatge" són de caràcter normatiu. Ara bé en funció que són genèriques i no poden atendre totes les peculiaritats sobre el paisatge, podran no considerar-se en actuacions que tinguin la consideració d'interès públic i que mitjançant un estudi d'integració paisatgística es justifiqui que no s'alteren les característiques ambientals bàsiques del paratge.

#### **article 217. Unitats de paisatge (clau UP)**

Amb la denominació d'unitats de paisatge el POUM assenyala àmbits territorials –paratges– en que per les seves característiques fisiogràfiques el paisatge assoleix una identitat clarament perceptible i en els quals es proposa tractaments específics per afavorir el manteniment dels seus valors o per a minimitzar els aspectes negatius de la seva possible evolució.

Mitjançant els instruments que preveu la Llei de Paisatge podran definir-se noves o diferents unitats i règims normatius que seran incorporats a l'ordenació municipal.

Les presents normes identifiquen 14 unitats de paisatge que defineix, regula i classifica, en la Secció 2 d'aquest Capítol normatiu.

Les unitats de paisatge assenyalades per aquest POUM es delimiten en el plànol "Àmbits d'actuació paisatgística" i corresponen als següents paratges:

- UP 1 : Paratge dels Lladres
- UP 2 : Paratge del Nucli rural d'Ermedàs
- UP 3 : Paratge del pla de Santa Margarida
- UP 4 : Paratge del Bruguerol
- UP 5 : Paratge de Farena
- UP 6 : Paratge de Ginestar – Ros lluny
- UP 7 : Paratge de Vilaseca – Cap de Gall
- UP 8 : Paratge de la Riera Grossa
- UP 9 : Paratge del Nucli rural de Llofriu
- UP 10 : Paratge de Can Llausàs
- UP 11 : Paratge forestal de les Muntanyes Poues
- UP 12 : Paratge forestal del Puig Pelegrí
- UP 13 : Paratge forestal del Puig Gruí - Puig Rumí
- UP 14 : Paratge forestal del Puig dels Frares

Totes les actuacions subjectes a llicència municipal que es vulguin realitzar en aquests paratges hauran d'ajustar-se a les regulacions específiques que, per a cada un d'ells, determinen les presents Normes en el Títol VIII, Capítol II, Secció 3ª.

#### **article 218. Classificació de les unitats de paisatge.**

Seguint el mètode de valoració BLM/1980 i com a resultat d'aquest, les unitats de paisatge es classifiquen en les següents categories:

Categoria A : Unitats que reuneixen característiques ambientals excepcionals o bones per A cada paràmetre considerat.

Categoria B: Unitats que presenten aspectes excepcionals o bons per a alguns paràmetres i comuns per a uns altres.

Categoria C: Unitats amb característiques i trets comuns en la regió considerada.

Fruit de futures intervencions sobre els paratges delimitats, aquesta classificació podrà variar.



### **article 219. Cèl·lules de paisatge (clau CP).**

1. Són les constituïdes per l'agrupament de tessel·les contigües en l'espai i relacionades ecològicament. Les cèl·lules de paisatge es corresponen sovint amb formes geomorfològiques en el cas dels paisatges naturals o dels paisatges poc modificats per l'acció humana i amb espais clarament individualitzats en el cas dels paisatges més artificialitzats.

Aquestes cèl·lules són expressió d'una qualitat paisatgística notable, que contenen valors paisatgístics que són de tipus estètic, ecològic, històric, sociocultural i simbòlic.

2. La seva identificació resulta:

- a) Del mosaic format per la composició i la disposició en l'espai que presenten els elements constituents.
- b) Dels tipus d'atributs (color, forma, textura) presents en alguns d'aquests elements; per la diversitat intrínseca de la unitat (escènica però també natural: diversitat d'espècies, hàbitats, ecosistemes).
- c) Per la complexitat visual del mosaic (heterogeneïtat cromàtica, discontinuïtat de la textura, irregularitats o simetries de les formes).
- d) Pel grau de naturalitat present a la unitat.
- e) Per la permanència d'elements de tipus sociocultural o històric.
- f) Per la integració de les activitats humanes.
- g) Per la significació que per a les comunitats locals té un determinat indret (significacions religioses, identitàries, mitològiques, espirituals,...).

3. Les presents normes identifiquen 13 cèl·lules de paisatge que el POUM-SNU, d'acord amb els criteris anteriors, considera d'una qualitat superior a la resta de l'espai que ocupa el sòl no urbanitzable, i les delimiten gràficament en el plànol "Àmbits d'actuació paisatgística".

Aquestes cèl·lules són :

1. Plana agrícola de Lladres
2. Mosaic agroforestal d'Ermedàs
3. Mosaic agroforestal d'Ermedàs-Santa Margarida
4. Mosaic agroforestal de la Vessana
5. Mosaic agroforestal del Cap del Gall
6. Planes agrícoles del paratge de la Riera Grossa
7. Mosaic agroforestal de Llofríu
8. Mosaic agroforestal de can Llausàs
9. Paisatge forestal de les muntanyes Poues
10. Boscos i litoral de cap Roig
11. Paisatge forestal i litoral del Puig dels Frares
12. Boscos del Puig Gruí
13. Mosaic agroforestal de Farena

4. Donat que cada "cèl·lula de paisatge" està territorialment inclosa en una de les Unitats de Paisatge definides en aquest POUM, qualsevol actuació i/o intervenció en el seu àmbit s'ajustarà al que es regula al Títol VIII, Capítol II, secció 3ª de les presents normes.

### **article 220. Condicions generals per a les transformacions del sòl en els paisatges rurals.**



1. Sense negar el fet de la inevitable evolució del paisatge, el Pla Territorial i en conseqüència el POUM adopten el criteri de preservar-lo i recrear-lo quan sigui possible, en front a la tendència a la progressiva uniformització de l'espai.

2. Els projecte de transformació del territori rural compliran les condicions següents:

a) Les actuacions de transformació de sòls han de mantenir l'escala de la compartimentació de l'espai agrícola productiu en les diverses peces (campes o unitats de producció agrícola) que amb la seva dimensió, proporció, ritme i seqüència defineixen els diversos paisatges rurals.

b) Cal mantenir les característiques dels elements de separació entre unitats productives, ja siguin murs de pedra o altres materials, o bé marges o espais residuals que concentren el desnivell i que poden presentar diferents tractaments vegetals (brolles, retalls de bosc, fileres d'arbres,...).

c) Per mantenir la biodiversitat en els àmbits predominantment agrícoles, cal conservar les peces relictas de bosc consolidat o antic, sobre els quals no es podran efectuar rompudes.

d) Són objecte de protecció, i en principi s'han de conservar, la xarxa de camins rurals, les infraestructures de rec i les construccions d'abric tradicionals complementàries de l'ús agrari, sense perjudici de les obres de millora que siguin necessàries.

e) En l'obertura de camins i en l'estesa de xarxes d'infraestructura de servei local, s'aprofitaran els canals de pas i els corredors existents i se seguiran les actuals vies de comunicació procurant mantenir la unitat de les explotacions i evitant la fragmentació dels camps.

#### **article 221. Plans especials de protecció del paisatge.**

En el cas que l'Ajuntament ho consideri necessari, per a una major garantia en assolir els objectius de protecció del paisatge que determina el PTPCG o el present POUM, es podran redactar Plans especials de protecció del paisatge pels àmbits que l'administració determini en cada cas, essent la unitat territorial mínima de planejament la que correspon a cada un dels paratges delimitats per aquest POUM.

### **SECCIÓ SEGONA. CONDICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE**

#### **article 222. Condicions de protecció mediambiental.**

1. Per a totes aquelles actuacions que s'hagin d'executar en el territori, que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar un estudi d'avaluació de l'impacte i integració paisatgística que s'haurà d'acompanyar del projecte corresponent, d'acord amb el que disposa el Real Decret 343/2006 que regula els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.

2. Independentment de la realització dels estudis d'avaluació de l'impacte i integració paisatgística, totes les actuacions que s'hagin d'efectuar al sòl no urbanitzable hauran de complir les condicions de protecció mediambiental establertes en el present POUM.

#### **article 223. Tanques.**

Amb caràcter general es prohibeixen els tancats que es puguin disposar en les particions de parcel·les i els associats a habitatges implantats en el sòl no urbanitzable.

En els casos degudament justificats en que per l'activitat ramadera sigui necessària la construcció, i l'Ajuntament així ho autoritzi, aquesta es construirà de forma que no agredeixi el medi rural on s'emplaci ni barri el pas als camins existents. Només s'admetran els tancats de parcel·la amb elements vegetals, arbustos autòctons dels relacionats a l'Annex 2, o amb estaques i filats en el cas que l'activitat ho



recomani. Les tanques o les seves parts, formades per filats o altres tipus d'elements metàl·lics, hauran de ser totalment diàfanes i congruents amb el caràcter rural de l'espai, i hauran de ser permeables a la fauna, el que suposa tancaments amb malla de 10 cm de costat com a mínim.

A les tanques vegetals d'edificacions situades a menys de 500 metres de masses forestals, s'hauran d'utilitzar espècies de baixa inflamabilitat, d'entre les relacionades a l'Annex 2.

En cap cas seran admesos tancats opacs de fàbrica ni els que tinguin les característiques pròpies de les tanques urbanes.

Amb tot això, l'Ajuntament admetrà la reposició de les tanques existents de pedra així com la formació d'un tancat amb paret de pedra de la zona al voltant de les edificacions residencials, separat com a màxim 30 metres d'aquestes, quan les característiques particulars de la intervenció ho aconsellin, no superant aquestes parets l'alçada de 1,40 metres. També s'admetran tancats de muntants de fusta i filat metàl·lic. Els tancaments, a més, han de ser diàfans i congruents amb l'espai.

Les tanques, dins cada una de les de les unitats de paisatge, s'adaptaran a les característiques específiques que per a cada paratge es determina en les presents normes.

En relació a les tanques existents executades legalment, quan la seva integració paisatgística no sigui satisfactòria es requerirà al propietari de la mateixa per tal que introdueixi les esmenes necessàries per tal de corregir el seu impacte paisatgístic. La resolució de l'administració especificarà els canvis que calgui introduir en la tanca per a fer-la paisatgísticament acceptable.

Amb l'objectiu de recuperar la integritat formal del territori rural, l'Ajuntament de Palafrugell adoptarà mesures per al desmuntatge o enderroc de les tanques implantades sense llicència municipal.

#### **article 224. Publicitat.**

Queda totalment prohibida la col·locació de cartells, exceptuant-ne aquells que van destinats al retolament específic dels esmentats indrets i de les finques en les àrees especialment protegides per aquest POUM.

#### **article 225. Xarxes de transport d'energia elèctrica i telecomunicacions.**

1. Pel que fa a les infraestructures elèctriques, per cable i altres similars, queden prohibides les instal·lacions de noves línies aèries d'alta i de baixa tensió i de telecomunicacions que, en tot cas, hauran de ser soterrades. S'exceptuaran d'aquestes exigències les actuacions que, en el seu global, comportin una disminució de línies aèries, i d'aquells casos que tècnicament o econòmicament es demostrï la seva inviabilitat.

2. Per a l'ordenació de les antenes, repetidors i altres elements d'instal·lació de les infraestructures de telecomunicacions, es procedirà de la següent manera:

1.- Cada operador haurà de presentar un pla d'implantació que abasti tot el municipi de Palafrugell. En aquest Pla es detallaran totes les antenes que s'hagin d'instal·lar en funció d'una agenda d'actuacions concreta. Els emplaçaments escollits hauran de procurar el control sobre l'impacte visual dels mateixos, prioritzant la ubicació sobre espais qualificats d'equipaments municipals que ho admetin. En el cas que es situïn sobre edificis privats, solament s'admetran a les cobertes d'edificis plurifamiliar d'alçada mínima PB+2PP i separades 4 metres del perímetre de l'edificació.

2.- L'aprovació pel Ple del Pla d'implantació, que prèviament s'exposarà al públic per un període d'un mes, serà requisit previ a la implantació d'aquestes instal·lacions, en quin projecte s'hauran de garantir el compliment de les normatives sectorials vigents. No obstant això, s'acceptarà la implantació d'aquestes instal·lacions si l'operador es compromet a presentar el Pla d'implantació en un termini màxim improrrogable d'un any.



**article 226. Adequació de les obres al medi.**

1. Amb caràcter general, i molt especialment quan es tracti d'actuacions en les zones que són objecte de protecció especial, territorial, paisatgística o que formin part del patrimoni històric artístic, resten prohibides les construccions que, per llur forma, composició, opulència o ús inadequat dels materials en la seva tècnica o adaptació al medi poguessin desmerèixer l'ambient i el paisatge on es situen. L'Ajuntament podrà denegar la llicència a aquestes obres, d'acord amb l'article 192 de les presents normes.

2. Als Nuclis Rurals, els edificis que s'hi vulguin construir s'adequaran a l'ambient i el paisatge existent.

**article 227. Condicions generals per a les edificacions aïllades.**

Les edificacions que s'ubiquen en sòl no urbanitzable són, en principi, interferències potencials al paisatge existent i, sense perjudici de les regulacions motivades per altres objectius, convé que estiguin subjectes a regulacions d'ordre paisatgístic.

A efectes d'aquest article, es consideren edificacions aïllades les que es poden realitzar en sòl no urbanitzable a l'empara del que estableix l'article 47 del TRLU.

Les edificacions aïllades podran, segons els casos, seguir les següents estratègies d'integració en el paisatge:

- Harmonització
- Mimesi / camuflatge / ocultació
- Monumentalització

L'estratègia d'harmonització és la preferent i pretén que les noves edificacions s'integrin en el paisatge com a components positius o, com a mínim, neutres, pel que fa a la qualitat d'aquestes.

L'estratègia d'ocultació és la indicada en aquells casos en què no és possible assolir un grau acceptable d'harmonització i la integració només és possible adoptant les mesures adequades per a ocultar o fer escassament perceptible la imatge de la seva implantació. Aquesta estratègia pot complementar, quan convingui, la d'harmonització.

L'estratègia de monumentalització pot ser indicada per a determinades construccions en què la imatge hagi de passar a ser un component principal del paisatge. L'oportunitat d'aquesta estratègia requerirà un informe favorable de l'Observatori del paisatge, i per a la seva concreció l'Ajuntament podrà consultar al LAGP de l'UdG .

En defecte de regulacions específiques establertes per a les diferents unitats de paisatge pel mateix POUM o per catàlegs o plans especials urbanístics, les edificacions hauran de complir les següents condicions per a garantir una satisfactòria integració en el paisatge:

a) Perfil territorial

Es preservaran les línies del relleu que defineixen els perfils panoràmics i s'evitarà la localització d'activitats sobre els punts prominents, els careners i les cotes més altes del territori, on la projecció de la silueta de l'edificació en la línia d'horitzó modifiqui el perfil natural perceptible del paisatge.

b) Proporció

Les implantacions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, evitant o fraccionant aquelles que per la seva grandària constitueixen una presència impròpia i desproporcionada.

c) Pendent





En totes les intervencions s'evitarà ocupar els terrenys amb major pendent. Quan siguin necessaris anivellaments es procurarà evitar l'aparició de murs de contenció de terres, i es salvaran els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la revegetació. Per minimitzar l'impacte visual les edificacions s'esglaonaran o es descomposaran en diversos elements simples articulats evitant la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.

#### d) Parcel·la

La correcta inserció en el medi rural de qualsevol implantació requereix que una proporció mínima del 70% de la parcel·la on s'ubica mantingui el caràcter d'espai rural no artificialitzat que ha d'actuar de coixí amb l'entorn no transformat, tot i que s'admeten les actuacions necessàries per donar un correcte tractament als límits de la implantació.

#### e) Distàncies

Les edificacions se separaran de les lleres dels rius, rieres i barrancs la distància que determina la normativa sectorial a tal efecte i, com a mínim, 20 m. Així mateix, se separaran dels marges de les infraestructures lineals de comunicació un mínim de 25 m de les vies locals i 100 de les generals.

#### f) Tractament exterior

Serà obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions sigui quina sigui la seva finalitat i com a materials d'acabament només s'utilitzaran aquells que presentin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixin contrastos estranys en la imatge dominant d'aquest.

Les edificacions que pel seu caràcter estiguin autoritzades a seguir l'estratègia de monumentalització no estaran subjectes a les limitacions assenyalades, sense perjudici de l'observança de les distàncies i servituds i d'altres condicions establertes amb criteris funcionals, de seguretat i ecològics.

Els projectes de construccions destinades a activitats agrícoles, ramaderes, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústiques, s'han de sotmetre al procediment regulat per l'article 50 de la llei d'urbanisme si en el seu conjunt superen els límits establerts per aquest POUM.

Aquelles edificacions compreses entre les autoritzables segons el que determina l'article 47 del TRLU que per motius funcionals inevitables hagin de situar-se en una ubicació en la qual pels seus requeriments de forma no pugui complir algunes de les condicions establertes, utilitzarà els mitjans adequats, en especial l'arbrat i les barreres visuals vegetals, per a assolir un grau d'integració acceptable en el paisatge.

### **article 228. Estudis d'integració paisatgística.**

1. Per a l'atorgament de llicències de moviments de terres i apilaments, de construcció d'infraestructures i d'edificació i instal·lació d'aquells elements que hagin de tenir una presència visual rellevant en el paisatge, s'incorporaran al projecte tècnic, que ha d'acompanyar la sol·licitud d'autorització, els estudis necessaris per a mostrar la seva inserció en el mateix i que permetin avaluar-ne els efectes. En aquells casos en què l'autorització requereixi prèviament l'aprovació d'un instrument urbanístic, s'inclourà ja en aquest un primer estudi paisatgístic adequat al tipus de determinacions pròpies de l'instrument.

2. S'entendrà que són visualment rellevants totes les edificacions de localització aïllada, incloses aquelles motivades per les activitats agrícoles, ramaderes i primàries en general, i també aquelles situades en les franges exteriors dels nuclis urbans que per la seva envergadura –volum, alçada, longitud de façana– puguin tenir una presència important en la futura imatge del nucli urbà. En especial, es consideren visualment rellevants aquelles actuacions de valor estratègic formalment autònomes que s'admetin en sòl de protecció territorial o preventiva.

3. L'estudi paisatgístic comprendrà com a mínim seccions i alçats territorials de la implantació dels edificis i del moviment de terres necessari, imatges principals dels nous edificis, construccions presentades en el



seu context paisatgístic, així com explicació de les solucions complementàries d'integració adoptades: materials, colors, vegetació...

Quan la integració paisatgística no sigui satisfactòria es denegarà l'aprovació o l'autorització en aquells casos en què es consideri que no hi ha cap fórmula raonable que solucioni els problemes constatats. En els altres casos, es requerirà al promotor de la construcció, edificació o instal·lació que introdueixi les esmenes necessàries per tal que la integració sigui satisfactòria. La resolució de l'administració especificarà els canvis que calgui introduir en el projecte per a fer-lo paisatgísticament acceptable.

Els elements de referència per a l'avaluació del grau d'integració paisatgística són les disposicions al respecte que estableixen aquestes normes als catàlegs i les directrius del paisatge que es vagin aprovant, i les normes que es continguin en els instruments de planejament urbanístic.

4. Qualsevol modificació en les característiques dels elements que determinen la composició de façana d'una edificació existent, haurà de ser objecte d'un projecte de la totalitat de la façana modificada i respectar les característiques de composició de les façanes de l'entorn i les seves pròpies.

Les reparacions parcials dels diferents elements de façana es realitzaran de manera que no suposi un canvi ni en la composició arquitectònica ni en la naturalesa i cromatisme dels materials.

5. Amb funció assessora en la interpretació de les disposicions i els criteris sobre paisatge continguts en els instruments vigents i per a la proposta de les esmenes als projectes que siguin necessàries, es podran crear tant comissions d'avaluació paisatgística per la totalitat del terme municipal com comissions per als àmbits territorials on es considerin més necessaris i/o convenients. En tot cas, l'Ajuntament podrà demanar l'assessorament de l'Observatori del paisatge i/o del Laboratori d'Anàlisi i Gestió del Paisatge (LAGP) de l'UdG.

## SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DE LES UNITATS DE PAISATGE

### article 229. Unitat de paisatge UP-1 "Paratge dels Lladres".

#### 1. Mosaic paisatgístic

Paratge inserit en la unitat fisiogràfica "Corredor de Palafrugell", format per la plana agrícola, travessada per la riera Aubi, que s'estén al sud-oest del terme municipal.

#### 2. Regulació

- a) Es mantindrà la uniformitat paisatgística tot evitant la implantació d'edificacions i/o usos aliens a les característiques paisatgístiques i ambientals de la unitat.
- b) Es preservarà la Torre Roja com a element patrimonial identitari.
- c) Es procurarà l'homogeneïtzació dels estils constructius de la zona.
- d) Es potenciarà la vegetació de ribera sobre l'Aubi.
- e) Es prohibeix la tala d'arbres i arbustos.
- f) Es limitarà l'expansió del canyar.
- g) Es minimitzarà l'impacte de les sitges existents.

#### 3. Classificació

Aquesta unitat està classificada dins la Categoria B.



### **article 230. Unitat de paisatge UP-2 “Paratge del Nucli d’Ermedàs”.**

#### 1. Mosaic paisatgístic

Mosaic agroforestal tradicional sobre un terreny de baixos turons i carenes suaument ondulades.

Els conreus d’aquesta unitat se situen en els vessants i entren en contacte amb l’espai agrícola que ocupa les planes que l’envolten. Els boscos de pins – pi pinyer principalment – ocupen la part alta de les carenes.

Els boscos d’aquesta unitat connecten sense discontinuïtat amb la gran massa forestal que s’estén entre el Cap Roig de Calella de Palafrugell i la platja de Castell de Palamós, al sud de la unitat Muntanyes de Begur, tot i que no pertany al PEIN Castell-Cap Roig d’aquest sector.

Dins aquest paratge es troba el modelat granític de la Illeta, conjunt geomorfològic i històric de notable interès geològic.

#### 2. Regulació

- a) Es mantindrà, al nucli rural d’Ermedàs, la seva bona integració constructiva en l’entorn paisatgístic.
- b) Es obligatori l’arranjament d’aquelles propietats que contenen residus acumulats en espais totalment exposats a les zones transitades. En parcel·les que aquest emmagatzematge formi part de la seva activitat econòmica caldrà envoltar la propietat d’un perímetre verd (arbori o arbustiu) dens que n’eviti la percepció visual.
- c) Es protegirà el modelat granític de la Illeta.
- d) Es preservaran els marges de conreus.

#### 3. Classificació

Aquesta unitat està classificada dins la Categoria B.

### **article 231. Unitat de paisatge UP-3 “Paratge del Pla de Santa Margarida”.**

#### 1. Mosaic paisatgístic

L’autovia separa en dos àmbits diferenciats una mateixa plana que s’estén al peu dels baixos relleus que es desprenen des de les muntanyes costaneres.

L’ús del sòl predominant és l’agrícola, esquitxat però en la seva part nord i més propera al nucli urbà de Palafrugell per tot un conjunt d’instal·lacions diverses – carpes d’oci nocturn i estival, magatzems, vivers / centres de jardineria, rentat de cotxes, parc infantil, .. – que constitueixen paisatges híbrids, els quals agreguen desordre espacial (incoherències en la ubicació i en l’adjacència dels usos) i percepció de deixadesa derivada de la seva inutilització tres quartes parts de l’any (carpes – discoteca).

Dins aquest paratge es troben el Plàtan de Santa Margarida i l’Alzina del Mas Xinxer, d’especial interès dins el marc dels elements que conformen el patrimoni biològic de Palafrugell.

#### 2. Regulació

- a) Ordenar els sectors perimetrals més degradats de la unitat recuperant la integritat formal del territori, i anul·lar els usos no adequats a la normativa de POUM mitjançant la figura prevista de Pla especial de millora rural.
- b) Arranjar les instal·lacions de serveis encara que es mantinguin tancades, per evitar la seva major degradació.



c) Prohibir l'abocament de deixalles o dipòsit d'equipaments obsolets a l'aire lliure, encara que sigui en propietat privada. Si aquesta acumulació fos necessària per al desenvolupament de l'activitat econòmica caldrà envoltar la parcel·la d'un perímetre verd arbrat i dens.

d) Es protegiran el Plàtan de Santa Margarida i l'Alzina del Mas Xinxer.

### 3. Classificació

Aquesta unitat està classificada dins la Categoria C.

## **article 232. Unitat de paisatge UP-4 "Paratge del Bruguerol".**

### 1. Mosaic paisatgístic

Plana agrícola sense fragments de boscos. Esquitxada per l'ús residencial (xalets) enmig de parcel·les amb molts variats usos (cementiri de ferralla, magatzem a l'aire lliure d'embarcacions petites, pistes de tennis).

Dins aquest paratge, prop de la riera Vilarnau, es troba el tamariu del Camí dels Plans, d'especial interès dins el marc dels elements que conformen el patrimoni biològic de Palafrugell.

### 2. Regulació

a) Es prohibeix la construcció d'edificacions alienes a l'ús agrícola.

b) Es protegirà el tamariu del camí dels Plans.

c) Es prohibeix l'acumulació de residus o d'infraestructures obsoletes arreu, encara que aquests es localitzin dins propietats privades.

d) L'edifici existent destinat a emmagatzematge s'envoltarà amb un contorn perimetral verd al llarg de tota la parcel·la per trencar la visual des de l'exterior.

e) S'homogeneitzaran els acabats de les barraques d'eines, tant en textures com en colors (neutres).

### 3. Classificació

Aquesta unitat està classificada dins la Categoria C.

## **article 233. Unitat de paisatge UP-5 "Paratge de Farena".**

### 1. Mosaic paisatgístic

Mosaic agroforestal tradicional que ocupa els vessants i les carenes d'una estreta zona aturonada que combina usos agrícoles en les zones immediates a la plana i forestals en els contraforts més elevats.

Les pinedes de pi pinyer es disposen en mosaic entre els conreus herbacis de secà. No hi ha pràcticament construccions remarcables excepte el càmping Kim's, ja en les proximitats de Llafranc.

### 2. Regulació

a) Mantenir el caràcter agroforestal de la unitat i evitar la invasió d'usos aliens a aquesta vocació.

b) Ordenar els espais adjacents a les grans instal·lacions de serveis (càmping i pistes de tennis).

c) Les instal·lacions lúdico-esportives, usos no propis de l'espai no urbanitzable, s'han de protegir de les visuals dels camins tot envoltant-les d'un perímetre verd.



d) Reforçar la connectivitat entre els fragments forestals mitjançant la reforestació d'algun sector central de la unitat.

e) Homogeneïtzar el tractament d'acabat constructiu de les barraques d'eines.

f) Preservar l'existència d'arbres isolats enmig de camps de conreu o en marges de camins per mantenir la diversitat paisatgística.

### 3. Classificació

Aquesta unitat està classificada dins la Categoria B.

#### **article 234. Unitat de paisatge UP-6 “Paratge de Ginesta - Ros Lluny”.**

##### 1. Mosaic paisatgístic

Replà, elevat alguna desena de metres respecte la plana del corredor de Palafrugell-Palamós, que s'introdueix com un tascó en l'àmbit de les muntanyes de Begur.

Els usos del sòl són predominantment agrícoles. En algun sector la unitat és creuada per alguns torrents que mantenen encara vegetació de ribera o de fondalada, fet que introdueix certa diversitat ecològica i paisatgística.

En el sector de la unitat que més s'endinsa entre les Muntanyes de Begur, en el paratge de Ros Lluny, la unitat perd el seu ús agrícola en predominar l'ús residencial a partir d'habitatges dispersos en parcel·les de morfologia molt irregular. Mosaic on es combinen els usos residencials de xalets en grans parcel·les enjardinades i tancades en tot el seu perímetre (gran diversitat d'estils de tancament) amb els usos agrícoles: cereals de secà a la majoria de la unitat, vinya (estrictament a Ros Lluny) i plantacions d'oliveres.

Dins aquest paratge es troben la Font d'en Mascort, l'alzina de Cal Català i el Pi Gros dels Torrents, d'interès dins el marc dels elements que conformen el patrimoni biològic de Palafrugell.

##### 2. Regulació

a) Anul·lar els tancaments o unificar els materials emprats amb la implantació d'una espècie trepadora com l'heura (*Hedera helix*) per a la cobertura natural de les tanques actuals que ofereix un recobriment homogeni i integrat paisatgísticament.

b) Les parcel·les en que s'admeti un nou tancat aquest es farà amb plantació d'espècies arbustives denses d'entre les relacionades a l'Annex 2.

c) Es preservará i potenciarà la vegetació de ribera per a la millora de la connectivitat biològica.

g) Es rehabilitarà i protegirà la Font d'en Mascort pel seu interès local.

f) Es protegiran el Pi Gros dels Torrents i l'Alzina de Cal Català.

### 3. Classificació

Aquesta unitat està classificada dins la Categoria C.

#### **article 235. Unitat de paisatge UP-7 “Paratge de Vilaseca – Cap de Gall”.**

##### 1. Mosaic paisatgístic

Unitat aturonada que correspon als darrers contraforts de les Muntanyes de Begur, que des del sector nord i nord-est s'endinsen cap a la plana de Palafrugell. La unitat és creuada per petits torrents que encara mantenen una vegetació de fondal ben estructurada, hàbitat que té un paper en el manteniment de



la connectivitat ecològica entre els fragments forestals. Com a conseqüència de la morfologia aturonada, els conreus estan en molts casos delimitats per marges amb vegetació bàsicament arbustiva.

El paisatge és un mosaic agroforestal on la coberta agrícola és l'ús del sòl predominant. Els fragments de vegetació forestal presenten estructures diverses. Els més propers al sector estrictament forestal, connectat amb el forest de les Muntanyes de Begur, són boscos densos, ben constituïts. L'espai forestal format per fragments aïllats és el que presenta un estat més degradat, ja que sovint estan formats per plantacions d'arbres, boscos aclarits o bé per vegetació arbustiva que, en alguns casos, prové de la colonització d'antics conreus abandonats.

En els límits de la unitat propers al nucli urbà es manifesta una heterogeneïtat creixent en el paisatge: xalets, urbanitzacions, naus industrials (magatzem de barques, lloses de pissarra, ...). En les proximitats del nucli urbà el paisatge agroforestal va perdent progressivament el seu caràcter en detriment d'una barreja d'usos que ofereixen un paisatge altament heterogeni .

## 2. Regulació

- a) S'ordenaran les dues zones urbanes crítiques que provoquen un alt impacte visual i ambiental mitjançant la figura del Pla especial que delimita aquest POUM.
- b) Es mantindrà la vegetació de ribera dels torrents com a connector biològic.
- c) Resta prohibit l'emmagatzematge de residus a cel obert.
- d) Es procedirà a cobrir perimetralment amb verd les parcel·les amb activitats que provoquen contaminació visual.

## 3. Classificació

Aquesta unitat està classificada dins la Categoria B.

### **article 236. Unitat de paisatge UP-8 "Paratge de la riera Grossa".**

#### 1. Mosaic paisatgístic

Plana agrícola que s'estén sobre el corredor de Palafrugell. Mosaic agroforestal molt suaument ondulat. L'ús del sòl predominant és l'agrícola ja que hi ha molt pocs espais forestals que corresponen a fragments de pi pinyer.

La unitat està impregnada d'un fort caràcter agrícola. A les immediacions del nucli de la Barceloneta hi ha un sector de conreus herbacis de regadiu. Les construccions que hi ha a la unitat corresponen, majoritàriament, a usos agrícoles i ramaders. Solen ser masies i granges, edificacions aïllades amb la seva parcel·la envoltada per tanques, aquí treballades amb jardineria (tanca viva de xiprers).

La riera Grossa travessa la unitat gairebé pel seu centre, en direcció nord-est i la subdivideix en dos sectors a banda i banda. El seu curs està resseguit per vegetació de fondalada ben constituïda, la qual funciona de principal connector entre els boscos de les Gavarres (al sud-est) i els claps de vegetació forestal presents a la plana.

Els usos residencials es localitzen sobretot a la perifèria de la unitat. Els dos sectors urbanitzats de més entitat són: el nucli de la Barceloneta, al nord, i una urbanització de cases unifamiliars aïllades ubicada en el sector sud. La carretera C-31 de Palamós a Girona travessa de sud-est a nord-oest la plana i a causa de l'elevada densitat de trànsit, esdevé una clara separació entre els marges dret i esquerra de la unitat. La carretera esdevé d'aquesta manera un element de barrera dins el sistema paisatgístic i ecològic.

Dins aquest paratge hi ha el Pi Gros del Terme, d'interès dins el marc dels elements que conformen el patrimoni biològic de Palafrugell.

#### 2. Regulació



- a) Es preservarà la funció de connexió biològica que efectua la vegetació que ressegueix el torrent de la riera Grossa a causa del valor estratègic d'aquesta connexió i els marges de conreus.
- b) Es plantarà verd perimetral per cobrir les infraestructures o zones més discordants visualment.
- c) Es protegirà el Pi Gros del Terme.

### 3. Classificació

Aquesta unitat està classificada dins la Categoria C.

## **article 237. Unitat de paisatge UP-9 "Paratge del Nucli de Llofriú".**

### 1. Mosaic paisatgístic

Aquesta unitat, de caràcter agrícola i ramader, ocupa els baixos vessants de les Muntanyes Poues, els darrers contraforts del nord-oest del massís de les Gavarres. Conseqüentment, els conreus es disposen de forma esglaonada per salvar el pendent existent. Els marges d'aquests camps estan sovint formats per vegetació arbustiva i arbòria.

El conjunt de la unitat està articulada pel nucli rural de Llofriú. La unitat és travessada per torrents, els quals, fortament encaixats, estructuren eixos de connectivitat a escala local per mitjà d'abundant vegetació: canyars, petits boscos d'alzines i suros, arbres de ribera.

### 2. Regulació

- a) Es preservarà el caràcter rural del nucli urbà, tal i com determina aquest POUM.
- b) Es prohibeixen noves edificacions entre l'eix viari C-31 i el nucli rural per a evitar la dispersió tentacular.
- c) Es tractaran els marges perimetrals confrontants amb les masses boscoses com a mesura per a evitar l'afectació de l'espai urbanitzat en cas d'incendi.
- d) Es mantindrà l'existència d'arbres isolats enmig de camps de conreu o en marges de camins com a elements que atorguen qualitat paisatgística per la diversitat de textures i de formes que aporten.

### 3. Classificació

Aquesta unitat està classificada dins la Categoria B.

## **article 238. Unitat de paisatge UP-10 "Paratge de Can Llausàs".**

### 1. Mosaic paisatgístic

Unitat simètrica a la del paratge de Llofriú (unitat núm. 9) de la qual està separada físicament per un sector forestal que s'hi interposa. Les diferències més remarcables respecte la unitat anterior són la manca de torrents o rieres d'entitat tant marcada com era el cas de la riera Grossa, encara que el sector també s'articula al voltant d'un torrent que creua d'oest a est la unitat.

El paratge agrega les masies de Can Llausàs i Can Trill, edificacions que estan en consonància amb l'entorn agroforestal on s'insereixen, sense que es denoti cap element visual discordant.

### 2. Regulació

- a) Es preservarà el caràcter agrícola de la unitat.



- b) Es mantindran les construccions vinculades a la funcionalitat agropecuària i forestal de l'espai.
- c) Es prohibeix la introducció d'usos aliens a la vocació de la unitat.
- d) Es prohibeixen noves edificacions al voltant de la via d'accés entre l'eix viari C-31 i el nucli rural.
- e) Es mantindrà l'existència d'arbres isolats en els marges dels camins com a elements enriquidors de les conques visuals del paratge.

### 3. Classificació

Aquesta unitat està classificada dins la Categoria B.

## **article 239. Unitat de paisatge UP-11 "Paratge forestal de la muntanyes Poues".**

### 1. Mosaic paisatgístic

El paisatge de la unitat és de tipus forestal i muntanyenc. Forma part de les Muntanyes Poues, els darrers contraforts de les Gavarres abans d'entrar en contacte amb la plana del Corredor de Palafrugell. El Puig Monturiol, situat a l'oest del nucli rural de Llofriu, i el Puig d'en Jofre, localitzat més al sud, són els dos turons que condicionen i articulen la morfologia de la unitat.

La vegetació és la coberta del sòl que hi predomina d'una forma gairebé absoluta. Les pinedes de pi blanc abunden en el sector septentrional mentre que els boscos mixtos de pins i suros són el forest que domina en el sector sud de la unitat. En ambdós casos es tracta de boscos clars amb un sotabosc arbustiu com a resultat dels aprofitaments a que foren sotmesos no fa massa anys. Només alguna masia abandonada o alguna caseta de pagès avui dia envoltada per la vegetació són testimoni de l'extensió que prengueren els conreus en el passat.

Dins aquest paratge es troba l'alzina de Can Salgues, d'interès dins el marc dels elements que conformen el patrimoni biològic de Palafrugell.

### 2. Regulació

- a) Es cuidarà l'estat del ferm de les pistes forestals i camins menors.
- b) Es mantindrà en perfectes condicions els tallafocs sota el traçat de la línia elèctrica.
- c) Els camins de major amplada, tal com estableix la Llei Forestal, han de ser netejats de brossa per minimitzar el risc de propagació d'incendis que provoca la freqüentació de tot el paratge de les Gavarres.
- d) S'ampliarà la senyalització del paratge.
- e) Es regularà l'accés a les vies que travessen l'espai forestal en funció de la tipologia de camí (segons l'amplada i el recorregut).
- f) Es protegirà l'alzina de Can Salgues.

### 3. Classificació

Aquesta unitat està classificada dins la Categoria B.

## **article 240. Unitat de paisatge UP-12 "Paratge forestal del Puig Pelegrí".**

### 1. Mosaic paisatgístic





Unitat de paisatge constituïda per tot un conjunt de turons de baixa altitud –el Puig Pelegrí (119m) és el principal– que pertanyen al sector meridional de les Muntanyes de Begur. La unitat presenta caràcter forestal ja que els boscos recobreixen la major part del terreny. Malgrat això resten encara alguns sectors de conreus instal·lats en replans i àrees de morfologia més planera. Les masses forestals estan dominades pel pi pinyer amb un sotabosc arbustiu. En el sector més proper al mar -a les immediacions del Cap Roig- el pi pinyer es veu substituït pel pi blanc.

En la unitat hi destaca la presència d'alguna parcel·la colonitzada per herbassars mesoxeròfils, on es localitzen algunes espècies de distribució geogràfica rara a la zona. Aquest paratge efectua una funció de connexió important entre diferents àrees naturals. Per una banda, connecta a l'oest amb els boscos del sector del Puig Gallifa –situats al terme de Mont-ras– que, al seu torn, connecten amb la massa forestal de Les Gavarres. Pel costat sud, hi ha connexió amb l'àrea PEIN de Cap Roig-Castell i, finalment, pel nord i l'oest entra en contacte amb els claps forestals de les unitats núm. 2 i núm. 5.

Arran de mar, entre la cala del Golfet i la cala de la Font d'en Fina, es troba l'Agulla del Golfet, formació geològica d'especial interès.

Dins aquest paratge es troben els Jardins de Cap Roig, d'interès dins el marc dels elements que conformen el patrimoni biològic de Palafrugell.

## 2. Regulació

- a) Es conservaran les masses forestals de la unitat en bon estat i es millorarà la connectivitat amb les àrees forestals de les unitats veïnes per mitjà de la reforestació de sectors actualment ocupats per conreus.
- b) Es mantindrà en bon estat el ferm de les principals pistes forestals.
- c) Es regularan les activitats de lleure mitjançant la seva restricció només a uns determinats itineraris degudament senyalitzats.
- d) Es preservarà la connectivitat dels boscos fins al mar.
- e) Es protegiran ecosistemes de riquesa destacada.
- f) Es protegirà especialment, pel seu interès geològic, l'agulla del Golfet o Castellet d'en Sais.
- g) Es protegiran els jardins de Cap Roig pel seu interès biològic.

## 3. Classificació

Aquesta unitat està classificada dins la Categoria B.

### **article 241. Unitat de paisatge UP-13 “Paratge forestal de Puig Gruí – Puig Rumí”.**

#### 1. Mosaic paisatgístic

Paisatge de caràcter muntanyós articulat per la serra del Cap del Gall – on destaquen el Puig Rumí (141 m) i el Puig Gruí (165 m) – dins l'àmbit geogràfic de les Muntanyes de Begur. La unitat presenta un paisatge de tipus forestal, amb predomini absolut de les masses boscoses, entre les quals destaquen els boscos de suros els quals, malgrat no trobar-se gairebé representats en les altres unitats del terme, en aquesta arriben a configurar una massa extensa i continua.

El paratge s'estén fins a tocar el mar, en el tram de costa comprès entre la cala de Tamariu i cala Pedrosa. En aquest tram, la unitat presenta elements propis del paisatge costaner típic de les costes altes: penya-segats i cales amb perspectives obertes cap al mar. Gairebé tota la unitat es troba compresa dins l'àrea PEIN de les Muntanyes de Begur, fet que impossibilita establir-hi noves edificacions de tipus residencial però que no ha evitat la presència d'alguna pedrera en el sector sud.



Dins aquest paratge es troba la Font d'en Cruanyes, d'interès dins el marc dels elements que conformen el patrimoni biològic de Palafrugell.

## 2. Regulació

- a) Es limitarà l'expansió de les instal·lacions que, com les pedreres, tenen un impacte paisatgístic considerable.
- b) S'ordenarà la freqüentació motoritzada dels boscos de la unitat mitjançant una regulació dels accessos.
- c) Es mantindrà la continuïtat de les masses forestals per assegurar el correcte funcionament de la xarxa ecològica.
- d) S'arranjaran els marges perimetrals dels boscos, sobretot a la vora dels camins (els espais més freqüentats) per a minimitzar el risc d'incendi.
- e) Resta prohibit tot tipus de construcció i instal·lació que no correspongui a la vocació forestal i ecològica de l'espai.
- f) Es protegirà la Font d'en Cruanyes.

## 3. Classificació

Aquesta unitat està classificada dins la Categoria A.

### **article 242. Unitat de paisatge UP-14 "Paratge forestal del Puig dels Frares".**

#### 1. Mosaic paisatgístic

Unitat inscrita en el sector de les Muntanyes de Begur i configurada al voltant del Puig dels Frares (123 m). La vegetació està constituïda, gairebé exclusivament, per les pinedes de pi blanc que presenten diferents tipus de sotabosc en funció de les pertorbacions sofertes en els darrers temps.

Les masses forestals de la unitat connecten al nord amb els boscos de la unitat Cap del Gall per mitjà d'un sector de poca amplitud. La unitat presenta elements propis del paisatge costaner típic de les costes altes: penya-segats, cales, amb perspectives obertes cap al mar. El vessant de llevant del Puig dels Frares està inclòs en el PEIN Muntanyes de Begur.

#### 2. Regulació

- a) S'assegurarà la connectivitat amb les unitats de paisatge veïnes, totes elles de caràcter forestal i, sobretot, es mantindrà la connexió amb els boscos existents en el sector de Sant Sebastià.
- b) Es limitarà el trànsit indiscriminat amb vehicle a determinats accessos, i només a les pistes de major amplada.
- c) Es millorarà la senyalització de camins.
- d) Es regularà l'accés a la xarxa de camins i s'assignaran les vies específiques per a cada ús (senderisme, BTT, quads, moto de muntanya, etc.) en funció de l'estat del ferm, l'amplada de la pista, la longitud del camí i la riquesa ecològica i paisatgística de cada tram.
- e) Es mantindrà la continuïtat de les masses forestals fins als penya-segats arran de mar, tant per la seva vàlua ecològica com paisatgística.

#### 3. Classificació

Aquesta unitat està classificada dins la Categoria A.



## SECCIÓ QUARTA. DIRECTRIUS I REGLES COMPLEMENTÀRIES PER A LA PROTECCIÓ DEL PAISATGE

### article 243. Directrius.

El POUM formula, com a Directrius, aquelles disposicions que defineixen estratègies o pautes d'actuació que han de ser concretades en posteriors documents normatius del planejament urbanístic derivat que afecti a les unitats de paisatge:

1. Envoltar les sitges ja existents d'un perímetre verd format, especialment, per espècies de creixement ràpid i port arbori alt i voluminós (pollancrees o xiprers).
2. Preservar les construccions aïllades enmig dels camps de conreu, fins i tot aquelles que, en desús, són interessants pel seu estil constructiu tradicional (pedra).
3. Preservar els béns immobles tradicionals.
4. Establir un estil constructiu (alçada de l'edificació, colors exteriors, tipus de coberta) per al bastiment de les diferents infraestructures agropecuàries, per tal que aquestes quedin visualment més integrades en el paisatge.
5. Mantenir endreçats els entorns, sobretot d'aquelles unitats amb especial vàlua paisatgística.
6. Arranjar les parcel·les que contenen grans acumulacions de residus, material d'enderrocament, i altres deixalles abandonades i/o obsoletes que generen greus impactes visuals.
7. Plantar vegetació de port alt en el perímetre de les grans instal·lacions de les explotacions agràries per tal de que aquesta actuï de barrera i limiti l'impacte visual de les infraestructures de gran volum.
8. Potenciar la vegetació de ribera i dels marges de conreu que ressegueix els antic recs, els actuals torrents i rieres, i els marges dels camps per a consolidar la xarxa de connectivitat a nivell local.
9. Potenciar el creixement d'individus aïllats en marges de camins i conreus, i enmig de camps de conreu, i protegir els ja existents.
10. Limitar i controlar l'extensió d'espècies al·lòctones invasores com, per exemple, *Carpobrotus* sp., *Senecio tamoides*, *Cortaderia selloana*, *Arundo donax*, *Ailanthus altissima*, entre d'altres, pel seu impacte sobre les espècies autòctones. Així mateix, prohibir l'abocament de restes vegetals al medi natural, per tractar-se d'una pràctica que pot afavorir la dispersió d'espècies invasores.
11. Potenciar el manteniment i creixement dels marges de conreus i de camins (tant arboris com arbustius), per a reforçar la xarxa de connectivitat ecològica i la diversitat paisatgística.

### article 244. Regles complementàries.

El POUM regula complementàriament aquelles determinacions que han d'ésser recollides en posteriors documents normatius del planejament urbanístic derivat que es redacti i afecti a les unitats de paisatge i a les que, en qualsevol cas, han d'ajustar-se totes les actuacions sotmeses a llicència municipal:

1. Les sitges de nova instal·lació han de ser de colors neutres (grisaci, ocre, verdós) i acabat mat (mai brillant) per quedar ben integrats en el conjunt del paisatge.
2. Es prohibeix l'enderrocament de qualsevol element immoble tradicional ni remodelació que alteri el caràcter de la construcció.



3. S'establiran estils en els acabats de les barraques d'eines (totxo vist o remolinar i pintat amb colors neutres) per a que aquestes petites construccions agrícoles tradicionals no generin un impacte visual.
4. Es donarà tractament amb verd perimetral (arbrat alt i dens) en les instal·lacions agropecuàries ja existents d'elevat impacte paisatgístic.
5. Es prohibeix la descurança d'instal·lacions i parcel·les en zones d'accés públic o espais oberts.
6. Quan les acumulacions d'infraestructures obsoletes i/o residus dins parcel·les privades respongui a una exigència de l'activitat econòmica que en aquesta s'hi desenvolupa, caldrà envoltar la propietat d'un perímetre verd dens (arbustos) que amagui visualment el desordre interior.
7. Es prohibeix la tala i/o crema d'arbres i arbustos aïllats i/o singulars.
8. Es prohibeix la tala i/o crema d'arbres i arbustos que creixen resseguint els torrents, rieres i marges de conreus.
9. S'unificaran els estils de tancament a partir de perímetres verds, bé a partir d'arbustos autòctons o bé a partir de trepadores que cobreixin els tancaments actuals, segons el llistat d'espècies relacionades a l'Annex 2.

## SECCIÓ CINQUENA. CRITERIS D'ADEQUACIÓ PAISATGÍSTICA EN ZONA URBANA I PERIURBANA

### article 245. Condicions generals.

En les actuacions de nova construcció, renovació o rehabilitació a realitzar en sòl urbà o urbanitzable en zona urbana, es tindrà especialment en compte la integració de criteris d'adequació paisatgística i que es sintetitzen, amb caràcter general, en:

1. Es prohibeixen les edificacions, tancaments, edificacions auxiliars, cartells o instal·lacions que, per la seva situació, color, o baixa qualitat puguin incidir negativament en la percepció de la imatge de l'entorn en què es localitzin.
2. La propietat de les edificacions, urbanitzacions d'iniciativa particular, finques, solars, tancaments, cartells i instal·lacions, s'hauran de conservar en un estat que garanteixi la seva seguretat, qualitat, i salubritat, obligant-se a fer les obres de manteniment i reparació que siguin necessàries.
3. Les parcel·les en sòl urbà o urbanitzable que limitin amb sòl no urbanitzable hauran de seguir criteris d'integració paisatgística tenint en compte una correcta transició entre l'espai urbanitzat i el sòl no urbanitzable, prioritzant l'establiment de zones verdes en consonància amb el sòl rústic.
4. De forma general s'estableix que totes les edificacions s'integrin en l'entorn i paisatge urbà en què es localitzin. De forma particular, les construccions en llocs immediats a un edifici o conjunt d'edificis de caràcter històric, artístic o tradicional hauran d'harmonitzar amb aquests.
5. Totes les façanes de les edificacions es mantindran en bon estat de conservació.
6. Les parets mitjaneres es tractaran amb materials d'acabat de façanes i, com a mínim, seran pintades amb el mateix color o molt similar al de la façana, essent admès també el cobriment mitjançant murs verds o el tractament singular a partir d'actuacions artístiques. En aquests dos últims casos, sempre previ a un projecte validat per l'Ajuntament. Es prohibeixen com a materials d'acabat de parets mitjaneres aquells que, per la seva textura o color, contrastin amb la façana i comportin un impacte negatiu sobre la imatge urbana de l'entorn.



7. Principalment en aquells sectors més exposats des del punt de vista visual i destinats a usos terciaris i industrials es regularan les condicions de rètols i cartells de manera que quedin integrats en façana, no presentin colors o formes discordants i evitant cartells lluminosos (permetent-se únicament sistemes d'il·luminació indirecta).

8. En cas de que es prevegin tancaments de finques, aquests presentaran un disseny adequat i una selecció de materials i colors adaptat a l'entorn en què es localitzin.

9. En l'elecció dels materials d'urbanització dels projectes d'urbanització dels nous sectors o en els projectes de reurbanització es seguiran criteris d'adequació amb l'entorn en què es localitzen i de coherència amb l'ús urbà del sector.

### CAPÍTOL III CATÀLEG DELS ELEMENTS DEL PATRIMONI NATURAL

#### article 246. Definició i identificació.

Als plànols d'ordenació es recullen les determinacions bàsiques del PEPIPH, que estableixen protocols sobre el patrimoni natural, mitjançant la identificació d'elements singulars amb una línia discontinua de color vermell.

Pel que fa a les determinacions sobre la intervenció en el patrimoni natural protegit, prevaldrà el cos normatiu definit en el PEPIPH.

#### article 247. Relació de béns protegits.

##### 1. Unitats arqueològiques:

- A1 Dolmen de Can Mina dels Torrents
- A2 Les Pasteres
- A3 Cova del Mas Estela
- A4 Pedra de Rapinya
- A5 Sant Sebastià de la Guarda, poblat ibèric
- A6 Llafranc
- A7 Puig Bartomeu
- A8 Farena
- A9 Puig Rodó
- A10 Puig d'en Peia
- A11 Santa Margarida
- A12 Prat Xirlo o Clos Sureda
- A13 Ses Artigues
- A14 El Golfet
- A15 Ermedàs
- A16 Vila-seca
- A17 Llofriú
- A18 Dins la Vila
- A19 C/Xaloc, Isaac Peral, Monturiol, Pella Forgas
- A20 Església de Palafrugell
- A21 Polígon Nord-Oest
- A22 Els Torrents

##### 2. Arbres monumentals:

- L'Alzina de Can Salgues (al nord de la Vila)
- El Pi Gros dels torrents o pi del Mas Mascort
- L'Arbre Gros (al sud-est de Santa Margarida)
- L'Alzina del Mas Xinxer
- Els Tres Pins (Torre de Calella)
- L'Alzina de Cal Català



La Noguera de Can Caixa  
El Tamariu del camí dels Plans  
El pi dels límits de Palafrugell, Torrent i Regencós  
Els Jardins de Cap Roig



## TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS

### CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

#### article 248. Estructura dels paràmetres urbanístics.

1. Els paràmetres urbanístics tenen dues naturaleses diferents:

- a) Els paràmetres d'ordenació són paràmetres de components físiques, formals i de mesura sobre el territori, per a l'ordenació urbanística d'àmbits a desenvolupar, o per a l'ordenació del sòl, vol i subsòl associats a una qualificació urbanística.
- b) Els paràmetres d'ús són paràmetres que regulen i relacionen les funcions de l'home amb els diversos elements i àmbits del territori, i s'associen a un àmbit de planejament o a una qualificació urbanística.

2. Els paràmetres d'ordenació es defineixen i regulen en el següent capítol II i s'estructuren en quatre seccions:

- La primera són els paràmetres per a l'ordenació dels sectors i la gestió dels polígons.
- Les altres tres seccions són els paràmetres per a l'ordenació de la qualificació urbanística, referits als tres elements bàsics que configuren els teixits urbans: la parcel·la, el carrer i l'edificació.

Secció 1a: Paràmetres referits als sectors i polígons.

Són els paràmetres determinants per a l'elaboració del projecte urbanístic del planejament derivat i per l'elaboració del projecte de gestió corresponent als polígons d'actuació urbanística, siguin delimitats directament en el sòl urbà o a partir de l'elaboració de planejament derivat.

Secció 2a: Paràmetres referits a la parcel·la, segons tres subseccions:

- Ss 1a: paràmetres propis de la parcel·la, comuns per a totes les zones.
- Ss 2a: paràmetres d'edificació referits a la parcel·la, comuns per a totes les zones.
- Ss 3a: paràmetres en relació amb la parcel·la, per a les zones on l'edificació es situa en relació amb la parcel·la o conjunt de parcel·les, o illa si s'escau.

Secció 3a: Paràmetres referits al carrer, segons dues subseccions:

- Ss 1a: paràmetres propis del carrer, són els paràmetres del sistema viari que es poden relacionar amb la regulació de l'edificació.
- Ss 2a: paràmetres en relació al carrer, són els paràmetres d'ordenació de l'edificació per a les zones on aquesta es situa en relació amb l'alineació del vial.

Secció 4a: Paràmetres referits a l'edifici.

Són els paràmetres propis de l'edifici i comuns a tots els tipus d'edificació i zones. La regulació de la situació de la planta baixa i de l'alçada reguladora màxima en relació amb el seu punt d'aplicació, són els únics paràmetres que es regulen diferent atenent a si l'edificació es situa en relació amb el carrer o en relació amb la parcel·la (o illa), i alhora també s'estableixen criteris unitaris.

A aquests efectes, cada zona i subzona haurà d'especificar a quina secció i subsecció



relativa als paràmetres generals d'ordenació li són d'aplicació, d'acord amb el que s'especifica en el següent article 253.

3. Els paràmetres d'ús es defineixen i es regulen en el capítol III que s'estructura amb les seccions següents:

Secció 1a: Usos segons la funció amb vuit usos generals, que contenen varis usos específics que s'enumeren i es defineixen en el corresponent article:

- Residencial
- Terciari i serveis
- Industrial, logístic i tecnològic
- Agrari i recursos naturals
- Dotacions públiques
- Serveis tècnics i ambientals
- Mobilitat
- Lleure i ambiental.

Secció 2a: Usos segons el domini:

- Domini públic
- Domini privat: particular, comunitari o col·lectiu.

Secció 3a: Permissibilitat i limitacions generals dels usos:

- Usos admesos: principals (o dominants) i compatibles
- Usos prohibits.

Secció 4a: Usos i activitats ambientals.

Secció 5a: Paràmetres específics de l'ús d'aparcament.

#### **article 249. Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona urbanística.**

1. Als efectes de relacionar els paràmetres d'ordenació amb les zones urbanístiques s'estableixen tres tipus bàsics de l'edificació, basats en la morfologia bàsica urbana o pròpia de l'edificació:

- L'edificació situada en relació amb el vial, on l'alineació de l'edificació té relació amb l'alineació del vial, i per tant són en general ordenacions volumètriques definides en el planejament.
- L'edificació situada en relació amb la parcel·la, són edificacions aïllades amb condicions de situació respecte dels límits de parcel·la, amb ordenacions volumètriques definides o flexibles segons cada planejament.
- L'edificació situada en relació amb l'illa o part d'aquesta, com una variant de l'anterior amb gran parcel·la i amb un tipus d'edificació singular condicionada, en algun cas, per usos específics. En aquest cas els paràmetres de l'ordenació volumètrica venen regulats en detall per un planejament derivat, o directament pels paràmetres bàsics d'ordenació en relació amb la gran parcel·la amb ordenació volumètrica flexible.

2. Cada zona i subzona d'aquest POUM determina quin tipus bàsic d'edificació li correspon, als efectes de l'aplicació dels paràmetres de caràcter general, d'acord amb el apartat 2.3 següent. Independentment de l'aplicació d'aquests paràmetres, cada zona o subzona haurà de precisar els seus paràmetres específics que la identifiquen i la regulen en relació al tipus de regulació volumètrica definits en l'article 253.

3. En relació amb els tres tipus bàsics de l'edificació són d'aplicació els següents paràmetres de regulació general definits i regulats en el capítol II:





a) Si l'edificació es situa en relació amb el vial, són d'aplicació tots els paràmetres d'ordenació a excepció dels regulats en els quatre articles de la subsecció 3a Paràmetres en relació amb la parcel·la de la secció 2a.

b) Si l'edificació es situa en relació amb la parcel·la, són d'aplicació tots els paràmetres d'ordenació a excepció dels regulats en els set articles de la subsecció 2a Paràmetres en relació amb el carrer de la secció 3a.

c) Si l'edificació es situa en relació amb l'illa:

- En el cas que no hi hagi planejament derivat, en general són d'aplicació els de l'apartat b i, en el cas que alguna edificació s'alinea al vial, els de l'apartat a.
- I, en cas que hi hagi una ordenació volumètrica precisa (Vp), segons el que determina l'article 252.3, el planejament derivat serà el que determinarà quins paràmetres seran d'aplicació.

4. Les definicions i regulacions de caràcter general dels paràmetres d'ordenació i ús que aquest POUM determina, són aplicables tant al planejament de desenvolupament, derivat o modificació del planejament general, com en els projectes sotmesos a llicència urbanística.

#### **article 250. Jerarquia dels paràmetres urbanístics.**

Als efectes del desenvolupament i de l'aplicació d'aquest POUM, i d'una millor gestió i seguretat jurídica, d'acord amb el que determina el TRLU, s'estableixen tres rangs en la jerarquia dels paràmetres urbanístics:

- a) Paràmetres bàsics, vinculats a l'aprofitament urbanístic que el planejament determina en cada àmbit del territori municipal d'acord amb l'article 37 del TRLU, i a la posició i la dimensió dels sistemes urbanístics públics.
- b) Paràmetres propis de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica del planejament, vinculats a l'ordenació urbanística de les zones i els seus paràmetres associats.
- c) Paràmetres propis de l'edifici a concretar en el tràmit de la llicència urbanística a partir de la regulació definida en l'articulat corresponent a aquests paràmetres.

#### **article 251. Paràmetres bàsics d'un POUM.**

1. Els paràmetres bàsics del POUM, són els que es relacionen directament amb l'aprofitament urbanístic i el model de l'ordenació urbanística vinculada als sistemes públics, d'acord amb el que determina l'article 37 i 70.4 del TRLU.

2. Es consideren paràmetres bàsics del POUM els següents:

- El percentatge mínim global dels sistemes públics i l'específic dels espais lliures dels sectors, admetent ajustos en el sistema viari i equipaments des d'una projecció adequada dels interessos públics en el planejament derivat.
- La posició i dimensionat dels espais lliures, equipaments i els sistemes generals de comunicacions.
- El sostre edificable màxim d'una parcel·la o àmbit de planejament.
- La intensitat d'ús associada al nombre màxim d'habitatges o d'establiments, d'una parcel·la o àmbit de planejament.
- Usos dominants i incompatibles d'una parcel·la o àmbit de planejament.



- Els paràmetres d'una zona urbanística regulats en lles normes urbanístiques del POUM.
- Els paràmetres de l'ordenació detallada del sòl urbà d'aquest POUM corresponents a les zones dels teixits històrics i tradicionals, que són les zones R1 Nucli Antic i R2 Urbà tradicional.

3. La modificació dels paràmetres bàsics definits en aquest POUM comporta la modificació puntual d'aquest. D'acord amb el TRLU (articles 37 i 70.4), les variacions del model urbanístic en un àmbit de planejament, d'una zona bàsica de sòl urbà o el seu tipus d'edificació, dels sistemes generals i de les càrregues urbanístiques d'un àmbit o parcel·la, requereixen també modificació puntual del POUM.

**article 252. Paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica.**

1. Els paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica són els propis associats a la qualificació urbanística i a l'ordenació detallada del sòl urbà d'un POUM o la d'un planejament derivat.

2. Es consideren paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica els següents:

- Les alineacions dels vials que no formen part de la xarxa viària bàsica del municipi, i els ajustos de les delimitacions dels altres sistemes públics sense variació de la posició i la dimensió.
- Alineació de l'edificació en relació al vial o regulats dins d'una zona.
- Ocupació màxima de la parcel·la, en % o amb perímetre dibuixat en planta.
- Espai lliure de parcel·la, dibuixat o resultant segons la regulació de paràmetres.
- El nombre de plantes màxim i paràmetres associats a cada tipus de planta amb la correspondència de l'alçada reguladora i punt d'aplicació i, si s'escau, en el cas de volumetria definida precisa (Vp) del planejament derivat, la posició altimètrica de cada planta en relació amb el pendent del carrer.
- Fondària edificable màxima, patis d'illa i patis davanter i posterior, fronts principals i secundaris.
- Edificació principal i edificació auxiliar.
- Envoltant màxima d'un edifici, resultat d'aplicar els anteriors paràmetres.

3. En general, els paràmetres de l'ordenació detallada i volumètrica es poden modificar amb un planejament derivat (art. 70.4 TRLU) si no es modifiquen els paràmetres i condicions bàsiques del POUM definits en l'article 259 d'aquestes Normes.

**article 253. Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic.**

1. Els paràmetres de l'ordenació volumètrica d'una edificació, estan vinculats a una qualificació urbanística i poden estar definits mitjançant:

- Les condicions d'ordenació volumètrica detallades en els plànols d'ordenació i completats amb la regulació dels paràmetres aplicables a cada zona, o
- Directament només a partir dels paràmetres alfanumèrics regulats en aquestes normes urbanístiques.

Així doncs, independentment del tipus bàsic de l'edificació regulat en l'article 249 d'aquest capítol, en resulten dos tipus bàsics de regulació volumètrica:

- Vf: ordenació volumètrica flexible



- Vd: ordenació volumètrica definida.

2. L'ordenació volumètrica flexible (Vf), parteix sempre del paràmetre bàsic del sostre edificable màxim de parcel·la definit en m<sup>2</sup>, o que es dedueix de l'índex d'edificabilitat neta, i es regula segons:

- a) L'indadors màxims i perímetres reguladors, amb la variant possible de definir alguna alineació o límit de l'edificació fix, segons l'ordenació detallada dels plànols i es complementa amb la regulació dels paràmetres definits en les normes urbanístiques o,
- b) Directament només pels paràmetres regulats en les normes urbanístiques. amb caràcter genèric i propis d'una zona.

L'ordenació volumètrica flexible permet diverses alternatives volumètriques en el resultat final d'un projecte arquitectònic elaborat per la concessió de la llicència urbanística.

3. L'ordenació volumètrica definida (Vd), parteix directament del dibuix en els plànols d'ordenació amb dos nivells de concreció:

- a) Volumetria bàsica (Vb): pròpia de l'ordenació detallada del sòl urbà del POUM i del planejament derivat, que es defineix en els plànols amb el perímetre de l'ocupació de l'edificació principal i el nombre de plantes, i es complementa la seva regulació amb els paràmetres aplicables a cada zona.
- b) Volumetria precisa (Vp): pròpia només del detall del planejament derivat que es desenvoluparà a partir del POUM, on es defineix, a més del que s'estableix a l'apartat anterior, la posició de les plantes en relació amb la topografia modificada del sòl i el sostre edificable que li correspon a cada planta i parcel·la indicativa, si s'escau.

4. Cada zona i subzona del sòl urbà del POUM i del planejament derivat que es desenvolupi, ha d'especificar el tipus de regulació volumètrica que se li associa, als efectes d'una correcta vinculació amb els paràmetres d'ordenació.

#### **article 254. Paràmetres propis d'un edifici.**

1. Els paràmetres propis d'un edifici són els que es concreten en el projecte arquitectònic en el moment de la concessió de la llicència urbanística, i es regulen en les normes urbanístiques.

2. Es consideren paràmetres propis d'un edifici els següents:

- Sostre d'un edifici, el qual es calcula sobre un projecte per comprovar que no sobrepassi el sostre edificable màxim d'una parcel·la.
- La façana d'un edifici, que el projecte de la llicència formalitzarà.
- Els cossos sortints oberts i tancats que concreti el projecte.
- El volum resultant final d'un edifici, diferent de l'envolvent màxima d'un edifici.
- Els espais oberts d'un edifici que concreti el projecte.
- Els patis de llum, que concreti el projecte
- Els patis de ventilació.
- Els elements sortints i tècnics d'un edifici.

I relacionats i simultanis a l'edificació:

- Modificacions de la topografia en una parcel·la (vinculat a la llicència d'edificació).



- Tanques a espai públic i entre veïns (complement de l'edifici en la llicència).

3. El planejament urbanístic general o derivat pot introduir marges de flexibilitat suficientment reglats per la concessió de la llicència urbanística, d'acord amb el següent:

- Condicions gràfiques de flexibilitat o d'obligatorietat pel que fa a la volumetria en els plànols d'ordenació, amb la corresponent llegenda en els plànols del contingut regulador.

- Marges de flexibilitat regulats en les normes urbanístiques en una zona o una subzona sobre la variació d'algun paràmetre de l'ordenació volumètrica (articles 58.3 i 65.2.d del TRLU) sense alterar els paràmetres bàsics vinculats a l'aprofitament de la zona o subzona. S'entén com a paràmetres bàsics els elements que regula l'article 36.1 del RLU, i els que es concreten amb més detall en l'article 251.

## CAPÍTOL II ELS PARÀMETRES D'ORDENACIÓ

### SECCIÓ PRIMERA. PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS I POLÍGONS

#### **article 255. Superfície del sector i del polígon. Superfície computable del sector i del polígon.**

1. És la superfície de sòl de cada sector de planejament derivat o polígon d'actuació urbanística que el planejament delimita en els plànols d'ordenació.

2. La superfície del sector o del polígon s'especifica en les normes urbanístiques o annexos normatius. La superfície del sector pot ser ajustada en la formulació del planejament derivat i, en el cas del polígon d'actuació urbanística, en la formulació del projecte de reparcel·lació, d'acord amb la regulació de l'article 61.- Ajust de límits en els plànols d'ordenació i les superfícies corresponents.

#### **article 256. Superfície computable del sector i del polígon.**

1. La superfície computable d'un sector de planejament és la que s'ha de considerar a efectes de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta i de les intensitats dels usos.

2. S'han d'excloure de la superfície computable del sector, si s'escau, el domini públic marítimoterrestre i l'hidràulic. Els sistemes urbanístics executats que no es transformen ni s'integren a la funcionalitat del projecte urbanístic del sector, tampoc formen part de la superfície computable del sector.

3. La superfície computable precisa del sector de planejament, s'establirà i es justificarà en el projecte del planejament derivat corresponent, i la del polígon en el projecte de reparcel·lació.

#### **article 257. Índex d'edificabilitat bruta del sector i del polígon.**

1. És el quocient resultant entre el sostre edificable màxim d'un sector o polígon d'actuació urbanística i la seva superfície computable. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl ( $m^2_{st}/m^2_s$ ).

2. En els sectors de planejament derivat és un paràmetre bàsic normatiu i en els polígons d'actuació urbanística és un índex de referència informatiu i no normatiu, ja que el sostre edificable màxim del polígon es determina a partir de l'ordenació establerta pel planejament.

#### **article 258. Sostre edificable màxim del sector i del polígon.**

1. És la superfície màxima de sostre edificable en un sector de planejament o polígon d'actuació urbanística. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable ( $m^2$ ).



2. En els sectors pendents de planejament derivat és el producte entre l'índex d'edificabilitat bruta i la superfície computable del sector.

3. En els polígons d'actuació urbanística que no provenen d'un planejament derivat, el sostre edificable màxim del polígon s'ha de calcular sumant els diferents sostres edificables de cada zona, d'acord amb el que es regula en l'article 267 en relació amb el paràmetre sostre edificable màxim de la parcel·la.

#### **article 259. Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons.**

1. És la relació en tant per cent entre les superfícies de sòl destinades als diferents sistemes públics i la superfície del sector.

2. En l'ordenació del planejament derivat el percentatge total mínim de sòl públic és un paràmetre bàsic i invariable, mentre que entre el estàndard d'equipament i vialitat es poden establir compensacions, sempre i quan es justifiqui l'interès públic de l'ordenació i la seva vinculació als objectius normatius del sector.

3. En el cas dels polígons d'actuació urbanística, el tant per cent entre la superfície de sòl de sistemes públics definida per l'ordenació detallada en relació amb la superfície del polígon, i per tant és un paràmetre deductiu de referència.

#### **article 260. Densitat màxima d'habitatges bruta.**

1. És el nombre màxim d'habitatges en relació amb la unitat de superfície d'un sector o polígon. S'expressa en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/ha).

2. En els sectors de planejament derivat és un paràmetre bàsic normatiu i s'aplica per deduir-ne el nombre màxim d'habitatges del sector, que haurà de venir detallat i mesurat en cada zona del planejament.

3. En els polígons d'actuació urbanística es dedueix del nombre màxim d'habitatges resultant de l'ordenació detallada, segons els paràmetres aplicats a cada zona. En el cas que la fitxa del polígon d'actuació determini aquest paràmetre, s'haurà de precisar com a sumatori, segons correspongui a cada parcel·la del projecte de reparcel·lació, d'acord amb la regulació de cada zona.

## **SECCIÓ SEGONA. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA**

### **SUBSECCIÓ PRIMERA. PARÀMETRES PROPIS DE LA PARCEL·LA**

#### **article 261. Parcel·la i illa.**

1. Parcel·la és la porció de sòl, edificable o no, que constitueix o pot constituir una unitat registral de propietat.

2. Depenent de la classe de sòl on es situa la parcel·la, pren el nomenclàtor següent:

- Parcel·la urbana: parcel·la en sòl urbà.
- Finca inicial: parcel·la en sòl urbanitzable.
- Finca: parcel·la en sòl no urbanitzable.

3. S'anomena illa al conjunt de parcel·les urbanes incloses en un mateix perímetre delimitat per les alineacions del vial i d'espais lliures públics. Per aquest motiu la majoria de paràmetres referits a la



parcel·la que aquestes normes regulen, poden ser aplicats i considerats en l'àmbit d'una illa o part d'aquesta, si hi ha més d'una qualificació urbanística o zona en una illa.

**article 262. Forma d'una parcel·la urbana: front, fons, fondària i laterals d'una parcel·la.**

1. Front de parcel·la és el límit de la parcel·la amb el carrer.
2. Fons de parcel·la és la línia contraposada a la del front. En el cas de no haver-hi paral·lelisme entre front i fons es considerarà com a fons la línia que geomètricament sigui assimilable.
3. Fondària de parcel·la és la dimensió mitjana entre front i fons, mesurada sobre un segment perpendicular al front.
4. Laterals de parcel·la són els límits que s'interseccionen amb el front.
5. Les parcel·lacions i reparcel·lacions no poden generar parcel·les que tinguin laterals que formin un angle menor de 30° amb la perpendicular al front. En el cas de dues parcel·les existents en zones d'edificació situades en relació amb el vial, que tinguin entre elles un lateral amb la condició anterior, però no estiguin edificades, aquestes parcel·les no tindran la condició de parcel·la mínima regulada en l'article següent 263, i prèviament a la llicència urbanística per edificar hauran de regularitzar els seus límits.

**article 263. Parcel·la mínima.**

1. És la porció de sòl mínima i indivisible que es determina en cada zona segons els paràmetres de superfície i les dimensions lineals de les parts del seu perímetre.
2. La condició de parcel·la mínima és bàsica per poder edificar segons la regulació de cada zona. Queden excloses d'aquesta condició, les parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes, però superiors al 60% d'aquestes dimensions mínimes, tant de superfície com de perímetre, que puguin justificar la seva preexistència anterior al planejament general PGOU del 1983.
3. En una parcel·lació mai es podran generar nous volums disconformes en les parcel·les resultants, segons els paràmetres i les condicions aplicables a cada zona, i hauran de complir els paràmetres de superfície, forma i perímetre que es regulin per a cada zona.

**article 264. Terreny i pendent de la parcel·la.**

1. Terreny natural d'una parcel·la és l'estat del terreny existent de la parcel·la segons la cartografia dels plànols de menor escala d'aquest POUM.

Els pendents naturals del terreny són les diferents seccions del terreny natural.

En el cas que el terreny hagi estat alterat anteriorment a la cartografia de referència, aquella parcel·la no tindrà terreny natural, i s'atindrà al que es regula en la definició de terreny homogeni.

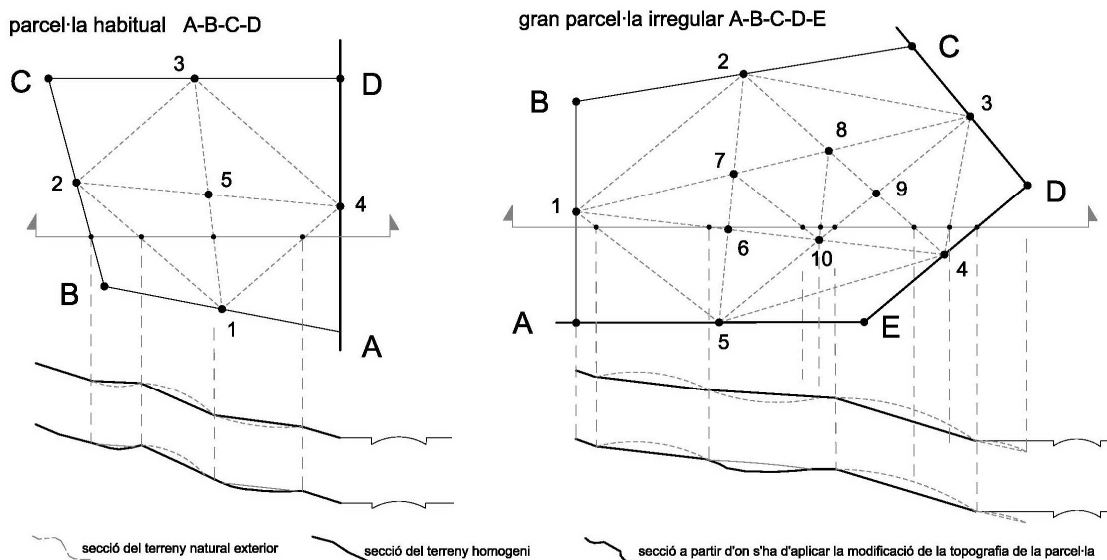
2. Terreny homogeni d'una parcel·la és una superfície teòrica composta per plans triangulars que es generen pel traçat de les línies entre els següents punts:

- Entre les cotes de cada angle del perímetre de la parcel·la i les del punt mig de cada costat que formen l'angle,
- Entre cotes del punt mig de cada costat de parcel·la que siguin contigus,
- Entre cotes del punt mig de cada costat i les cotes dels punts d'intersecció de les seccions del terreny entre els punts mitjos de cada costat no contigu.

El terreny homogeni d'un terreny que ha perdut la condició de natural és el configurat pels triangles



que es componen amb les línies de cada costat de la parcel·la i la cota mitja en el punt de creuament en planta de les diagonals possibles entre aquests angles. Els pendents homogenis del terreny seran les diferents seccions del terreny homogeni resultant.



3. Terreny modificat d'una parcel·la és el terreny que resulta d'aplicar els paràmetres definits en l'article 272 per a l'adaptació topogràfica d'una parcel·la per ser edificada, a partir dels pendents del terreny natural o terreny homogeni, segons a quin correspongui les cotes més baixes.

Les seccions del terreny modificat en relació amb l'edificació, en el tràmit de la llicència, són documents essencials per a la determinació de la posició de la planta baixa i el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima, i pel còmput del sostre edificable urbanístic d'un projecte arquitectònic, d'acord amb el que es regula en els articles 289.5 i 290.4.

#### article 265. Solar.

1. És la parcel·la urbana apta per a l'edificació, perquè compleix els paràmetres de superfície mínima i de perímetre regulats en la zona, i que limita amb un vial amb alineacions i rasants, pavimentat íntegrament, amb enllumenat públic i amb els serveis bàsics definits en l'article 27.1 del TRLU, i no està inclosa en un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística.

2. Una parcel·la pot esdevenir solar, en el procés del tràmit establert per la llicència urbanística, al finalitzar les obres d'urbanització que s'han de completar per assolir la condició de solar, simultàniament a la construcció de l'edificació.

#### SUBSECCIÓ SEGONA. PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ REFERITS A LA PARCEL·LA.

#### article 266. Índex d'edificabilitat neta de parcel·la.

1. És el quocient entre el sostre edificable màxim d'una parcel·la i la seva superfície. S'expressa amb  $m^2st/m^2s$ .

2. En la regulació urbanística d'aquest POUM aquest índex s'usa per a les zones que es regulen amb condicions de volumetria flexible i en tipus d'edificacions situades en relació amb la parcel·la o en relació amb la illa.





**article 267. Sostre edificable màxim de la parcel·la.**

1. El sostre edificable màxim de la parcel·la és la superfície de sostre que pot assolir l'edificació d'una parcel·la, com a resultat d'aplicar els paràmetres urbanístics segons la regulació de cada zona. S'expressa en metres quadrats de sostre (m<sup>2</sup>st).

2. El sostre edificable màxim d'una parcel·la es determina en les diferents zones del planejament de dues maneres:

- Directament amb les unitats de m<sup>2</sup> de sostre edificable màxim adjudicats en una parcel·la, o deduït de l'índex d'edificabilitat neta, que es calcularà multiplicant la superfície de la parcel·la per aquest índex.

- A partir de l'ordenació detallada del planejament que es regula segons volumetria definida, sigui una edificació situada en relació amb el vial o una edificació situada en relació amb la parcel·la o illa. En aquest cas, el sostre edificable màxim de la parcel·la es calcularà a partir de la planta geomètrica definida i el nombre de plantes.

El sostre corresponent a les plantes sotacoberta i edificacions auxiliars en el pati d'illa o espais lliures de la parcel·la, en cas que les normes de la zona definida en el planejament els admeti, computaran com a sostre edificable de la parcel·la, però no als efectes del càlcul del nombre màxim d'habitatges o d'establiments d'una parcel·la.

3. En relació amb els usos, el planejament pot regular percentatges màxims o mínims del sostre edificable o directament amb unitats de m<sup>2</sup>, per destinar-lo a diferents usos.

El planejament que admeti o prevegi usos principals de caràcter col·lectiu i d'accessibilitat pública en planta soterrani, aquesta haurà de computar com a sostre edificable.

4. El sostre edificable màxim de parcel·la és el paràmetre que cal aplicar en els documents d'ordenació, gestió i execució següents del planejament urbanístic:

- En el càlcul d'un planejament derivat per a la comprovació de no sobrepassar el sostre edificable màxim del sector, a partir del sostre edificable de la parcel·la en cada àmbit de zona, i segons els usos principals admesos en cada cas.

- En el càlcul del sostre edificable màxim d'un àmbit amb ordenació detallada en sòl urbà, en el cas que s'opti per la seva reordenació mitjançant un pla de millora urbana o una modificació del planejament general, tenint en compte els usos inicials i la seva intensitat. Pel que fa al sostre corresponent a la planta sotacoberta i al pati d'illa inicials, aquests no computen per deduir-ne el nombre màxim d'habitatges ni per resituar-lo amb més aprofitament.

- En el càlcul del sostre edificable màxim d'un polígon d'actuació urbanística que resulta de l'ordenació detallada del planejament, tenint en compte els usos definits o admesos pel planejament, i amb els mateixos criteris que l'apartat anterior.

- En l'adjudicació del sostre edificable màxim d'una parcel·la en un projecte de reparcel·lació d'acord amb el planejament que li correspongui, tenint en compte els usos i l'aprofitament del subsòl, per a la seva correcta inscripció registral.

- En el tràmit de la concreció de volums en la llicència urbanística, d'acord amb l'article 252 del RLU, en cas que s'estableixin o es regulin marges de flexibilitat volumètrica.

- En el tràmit d'una llicència quan hi ha volums disconformes, i s'ha de calcular el sostre de l'edificació existent en tota la parcel·la i el sostre màxim de la parcel·la que li adjudica el planejament d'aplicació, per tal de no sobrepassar-lo.

**article 268. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la.**





1. És el nombre màxim d'habitatges que es permet construir en una parcel·la.
2. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la, segons la tipologia edificatòria de cada zona, es pot determinar de les maneres següents:
  - Dividint el sostre edificable màxim de parcel·la, per la ràtio de la superfície de sostre per habitatge, d'acord amb el que determina l'apartat 3.
  - Establint en la zona corresponent el nombre absolut màxim d'habitatges en cada parcel·la, bé sigui directament, o bé en funció de les condicions d'ordenació o tipologia de l'edificació.
3. En el cas que el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la es dedueix a partir del sostre edificable màxim d'una parcel·la, s'han excloure la corresponent a usos no residencials, l'admesa en el pati d'illa i la de la planta sotacoberta, si s'escauen, i el sostre resultant es divideix pels mòduls de metres quadrats construïts establerts per habitatge, si es regula específicament depenent del tipus del règim d'habitatge públic protegit, concertat o lliure.

#### **article 269. Ocupació màxima de la parcel·la.**

1. L'ocupació màxima d'una parcel·la és la superfície màxima que pot ocupar l'edificació, incloent-hi la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos sortints.
2. En les zones sense ordenació volumètrica precisa, es regula directament pel percentatge que relaciona la superfície màxima que pot ocupar l'edificació amb la superfície de la parcel·la.
3. En les zones amb ordenació volumètrica definida, l'ocupació màxima de parcel·la es calcula a partir de l'ocupació en planta de l'ordenació detallada proposada, i per calcular el percentatge en relació amb la parcel·la, es divideix aquesta superfície ocupada per l'edificació entre la superfície de la parcel·la.
4. Depenent de la naturalesa de la zona, es pot regular independentment l'ocupació de l'edificació en vol i el de la de la planta soterrani, admetent variacions en el còmput d'aquest paràmetre, segons es reguli en cada zona. No es comptabilitzen, a efectes d'ocupació, els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.

### **SUBSECCIÓ TERCERA. PARÀMETRES EN RELACIÓ AMB LA PARCEL·LA.**

#### **article 270. Espai lliure de la parcel·la.**

1. L'espai lliure de la parcel·la és l'espai no ocupat per l'edificació resultant, principal i auxiliar regulades en l'article 284, a partir d'aplicar els paràmetres corresponents a cada zona.
2. Els moviments de terres i instal·lacions de l'espai lliure de parcel·la venen regulats, amb caràcter general, en els articles 272 i 284.3, respectivament, independentment que zones o subzones regulin aspectes específics o complementaris.
3. En el tipus d'edificació situada en relació amb el vial, els espais lliures de parcel·la s'anomenen patis, i es regulen en els articles 281 i 282.
4. En cas de zones enjardinades, i especialment en la zona dels nuclis costaners, en el disseny dels espais lliures de parcel·la, s'atendrà per a l'elecció d'espècies al que s'indica en l'Annex 2 de la present normativa.
5. Amb l'objecte d'evitar un incendi de capçades que es propagui per l'interior de la urbanització, els arbres adults (de més de 15 cm de diàmetre normal) la copa dels quals sobrepassi el límit de les parcel·les podran ser tallats si poden originar risc d'incendi i no és possible el seu control amb la tala de



branques. Les aclarides s'efectuaran de manera que la cobertura vegetal màxima admesa de coníferes i espècies mediterrànies del total de matollar, bosc de rebrot i arbrat serà del 35% de la superfície de la parcel·la, evitant la continuïtat vertical entre l'arbrat adult i el matollar i amb una separació mínima de 3 metres entre peus.

6. Per reduir els efectes de la impermeabilització del sòl i evitar una excessiva escorrentia superficial, es limitaran les àrees pavimentades de l'espai lliure d'edificació de les parcel·les a un màxim d'un 25% en les parcel·les de superfícies superior a 1.500 m<sup>2</sup>, d'un 30% en les parcel·les de superfície entre 1.500 i 400 m<sup>2</sup>, i d'un 40% en les parcel·les de superfície inferior a aquesta.

**article 271. Separacions mínimes i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions.**

1. Les separacions mínimes als límits de parcel·la són les distàncies mínimes a què poden situar-se les façanes de les edificacions, inclosos els cossos sortints, respecte dels límits del front, laterals i fons de la parcel·la.

2. La separació mínima entre edificacions dins d'una mateixa parcel·la, són les distàncies mínimes entre façanes, inclosos els cossos sortints, de les diferents edificacions possibles en una parcel·la.

3. La separació fixa als límits de la parcel·la i entre edificacions és la que es regula de forma precisa, en concepte d'alineació de l'edificació, en els plànols d'ordenació detallada del planejament.

4. El perímetre regulador màxim d'edificació és el polígon configurat per les separacions mínimes o fixes, i regula l'àmbit on es poden situar les noves edificacions.

5. Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona. No obstant l'anterior, en determinats casos, es defineixen en el plànols d'ordenació del sòl urbà i del planejament derivat, condicions d'ordenació volumètrica amb línies de separacions mínimes o fixes, amb marge de flexibilitat o no, en relació amb el carrer, a la zona o a la parcel·la.

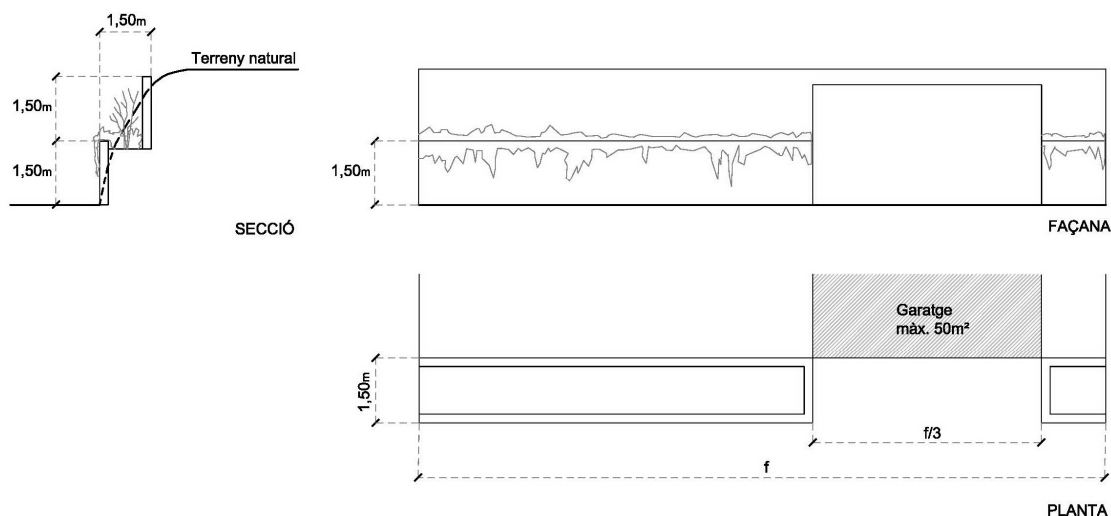
6. Les piscines i altres edificacions auxiliars que no superin en més d'un metre la cota natural del terreny, s'hauran de separar dels llinars una distància d'un metre. Aquesta separació no serà indispensable si el propietari de la finca veïna dona la seva conformitat a una separació inferior.

**article 272. Modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la per edificar.**

1. Són les modificacions de la topografia del terreny admeses, vinculades amb el projecte d'obres per una llicència urbanística d'edificació.

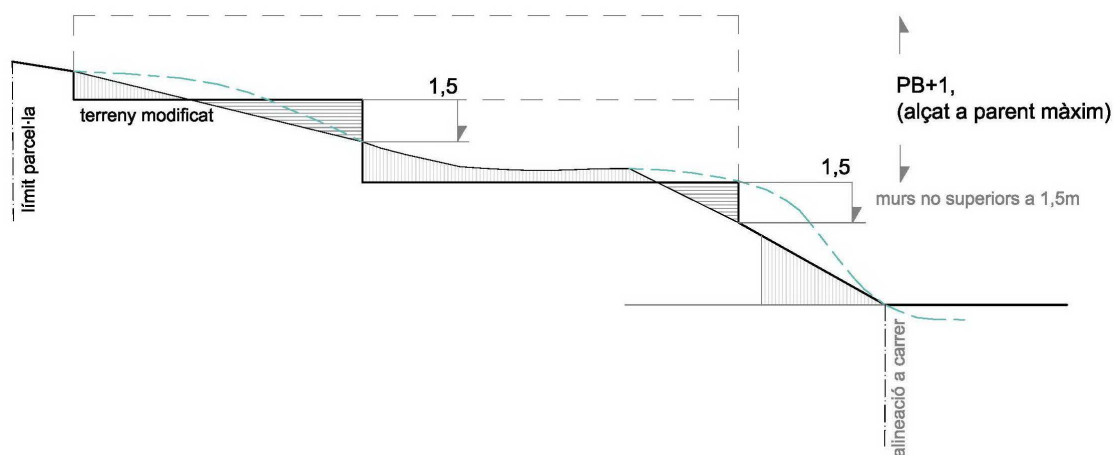
2. En els límits amb l'alineació amb el carrer o altres espais públics, les parcel·les que presentin desnivells superiors a 1,5 metres, hauran d'anivellar el terreny de la parcel·la a fi que no se superi aquesta diferència. S'hauran d'esglaonar les diverses plataformes fins arribar al desnivell de la parcel·la mitjançant murs no superiors a 1,50 metres i separats entre ells 1,50 metres, i que l'espai entre murs respecti la relació 1/1 sense que el mateix estigui tractat amb plantació arbustiva.

En els casos que s'executin dos murs, s'admetrà que, a partir de l'alineació del segon mur, s'adossi una construcció auxiliar d'una façana màxima d'un terç de la façana de la parcel·la i d'una superfície màxima de 50 m<sup>2</sup>, situada a la franja de separació regulada a cada zona.



3. En els límits amb les parcel·les no es podran superar, en cap cas, el nivell natural del terreny. En tot cas, en la franja de separació obligatòria es podrà modificar el terreny amb un talús segons el perfil transversal amb un màxim de proporció 2/3, sent 2 la dimensió vertical i 3 l'horitzontal. En terrenys singulars i per motius de millora paisatgística de l'entorn, es podrà flexibilitzar aquesta norma sempre que existeixi un acord exprés amb el veí.

4. En l'interior de la parcel·la podran disposar-se plataformes d'anivellament amb una diferència màxima de cotes d'1,5 metres per sobre respecte de les rasants dels pendents naturals o homogenis del terreny, segons es defineixen en l'article 264, **terreny i pendent d'una parcel·la**. Es prendrà de referència les rasants més baixes del terreny natural o homogeni, segons correspongui a aquesta condició.



5. Les plataformes d'anivellament en l'espai lliure de la parcel·la, vinculades a la relació d'accessibilitat i continuïtat d'espais entre l'exterior i l'interior de l'edificació no podran generar murs de més de 3 metres, i les altres plataformes d'anivellament en l'espai lliure o jardí de la parcel·la els murs no seran superiors a 1,5 metres.

6. A més de la regulació dels marges i paràmetres establerts en els apartats anteriors, les adaptacions topogràfiques del terreny per a noves edificacions no podran donar lloc a alçats frontals sobre el pendent on el conjunt de les façanes de cada edificació superi el nombre de plantes màxim definit pel planejament. Tindrà la consideració d'alçat frontal quan la distància entre plans de façana sigui inferior a 3 metres.

7. En el cas d'un terreny complex i singular, i d'acord amb les directrius de paisatge del planejament



territorial que regulen aspectes en relació amb les edificacions aïllades, es podrien flexibilitzar els paràmetres definits en aquest article, sempre que estigui justificat en un estudi d'impacte i integració paisatgística, informat favorablement per l'òrgan competent.

8. La topografia del terreny natural, la resultant del terreny homogeni, i les adaptacions topogràfiques del terreny d'una parcel·la per a ser edificada, ha de presentar-se conjuntament amb la llicència d'edificació i en relació amb la totalitat de la parcel·la. S'ha de demostrar mitjançant la documentació adequada, el compliment dels articles 289.4 i 290.4 referents al còmput del sostre d'un projecte arquitectònic, la determinació de la posició de la planta baixa i el punt d'aplicació per la mesura de l'alçada reguladora màxima.

**article 273. Tanques a espai públic i entre veïns.**

1. Són els paraments verticals, amb obra o altres materials, situats sobre els límits de la parcel·la entre espais públics o privats, que tenen la funció d'evitar l'accés lliure a la parcel·la.

2. Cada zona i subzona regula el tipus i condicions de les tanques. Si no s'especifica, amb caràcter general, les tanques a espais públics podran tenir una alçada, amb material opac, d'1 metre respecte a la rasant del vial, i podran aixecar-se fins a una alçada de 2 metres amb un material que sigui visualment permeable en un mínim d'un 40%. En el cas del supòsit de l'article 272, pel cim del mur de contenció només s'admetrà la tanca visualment permeable, d'1 metre d'alçada, sobre una base de 40 centímetres d'obra opaca. Les alçades de les tanques de les partions entre parcel·les podran ser opaques, en una alçada màxima de 1,50 metres respecte la cota natural del terreny, i podran arribar a l'alçada de 2 metres, amb material visualment permeable.

**SECCIÓ TERCERA. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER**

**SUBSECCIÓ PRIMERA. PARÀMETRES PROPIS DEL CARRER**

**article 274. Alineació del vial.**

1. L'alineació del vial és el límit entre la qualificació de sistema viari i qualsevol altre qualificació urbanística.

2. En sòl urbà, als efectes de la regulació dels paràmetres urbanístics, el vial s'anomena carrer, i l'alineació del carrer és el límit en planta entre aquest i les parcel·les urbanes o espais lliures públics.

**article 275. Amplada del vial o carrer.**

1. L'amplada del vial o carrer és la distància mínima entre les alineacions enfrontades del vial o carrer.

2. L'amplada de vial és la que resulta de l'afectació real del sistema viari en el planejament urbanístic, als efectes d'aplicar els paràmetres relacionats amb l'edificació. En cas d'algun desajust de precisió entre el planejament i una alineació consolidada, les edificacions que tinguin a veure amb l'alineació es situaran en relació o en l'alineació consolidada existent.

3. En el cas d'alineacions de carrer enfrontades no paral·leles, l'amplada del vial teòrica és la mitjana de les amplades en un tram de carrer entre travessies. Als efectes d'aplicació de paràmetres que s'hi relacionin normativament, l'amplada de vial serà la distància més petita entre fronts del tram.

**article 276. Rasants del vial i de l'alineació del vial.**

1. La rasant del vial és la línia que fixa l'altimetria de l'eix del vial.



2. La rasant de l'alineació del vial o carrer és la línia que fixa l'altimetria de l'alineació sobre el pla de la vorera definitivament urbanitzada.

## **SUBSECCIÓ SEGONA. PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ EN RELACIÓ AMB EL CARRER.**

### **article 277. Alineació de l'edificació respecte del carrer.**

1. És la posició de la línia en planta de la façana de l'edificació que se situa en relació amb el carrer, coincident amb l'alineació del vial o en situació reculada i paral·lela respecte d'aquesta.

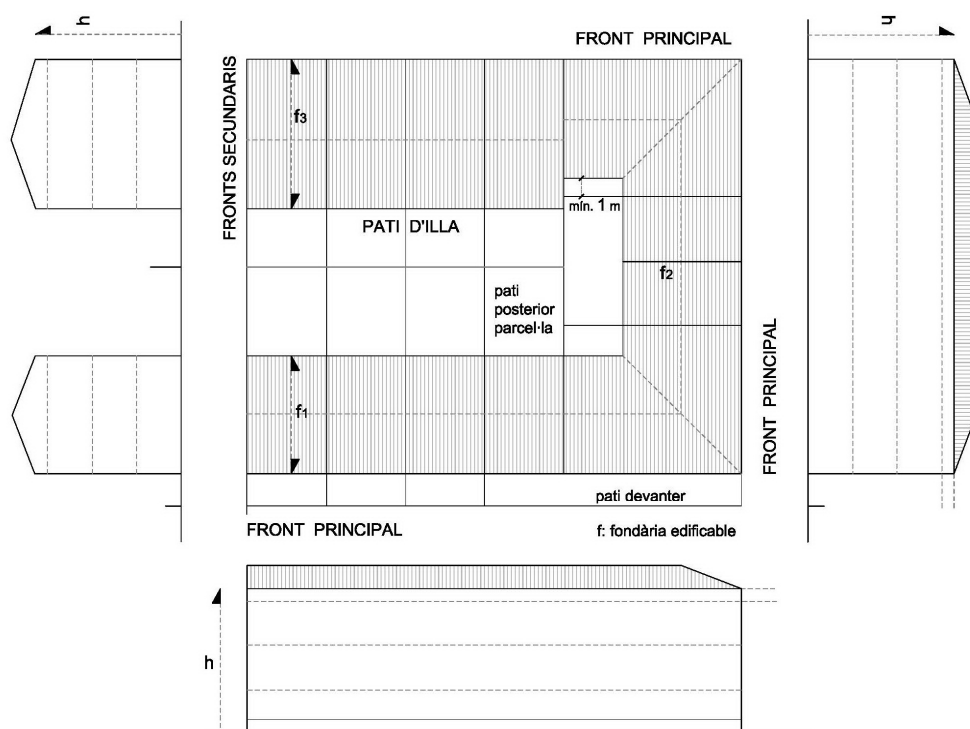
2. Les alineacions de les edificacions que se situen en relació amb el carrer, estan totes definides en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà o del planejament derivat. En el cas que un edifici es projecti respecte de l'alineació d'un vial, a partir d'una zona de regulació de volumetria flexible, en la llicència urbanística se li aplicaran els paràmetres corresponents a l'edificació en relació amb el vial.

### **article 278. Front principal i front secundari.**

1. Quan una edificació té més fronts donant a diferents carrers, poden ser fronts principals o fronts secundaris, depenent de la determinació de la fondària edificable respecte d'aquests carrers:

- a) El front principal d'edificació, coincidint o retirat de la línia del front de la parcel·la, correspon a aquell al que se li aplica la fondària edificable, i també els paràmetres relacionats amb el carrer, com el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima i la situació de la planta baixa.
- b) El front secundari d'edificació, en el cas de carrers en cantonada, és quan pren caràcter de tester en la seva façana respecte de la façana del front principal. Amb caràcter general, en el cas de coberta inclinada, l'envolvent màxima es caracteritza perquè en el front secundari, la part del volum de sotacoberta es visualitza admetent obertures sobre el front secundari. En el cas que el carrer del front secundari tingui un fort pendent, la façana i el volum de l'edificació s'adaptaran al que es regula en els articles 290.3.2 i 290.3.3.

2. En el cas que la fondària edificable es reguli doblement i continua respecte dels dos carrers en cantonada, els dos fronts de carrers seran principals i l'envolvent màxima de l'edifici, en cas de coberta inclinada, tindrà en compte l'arrencada de la coberta en tot el perímetre de la parcel·la que dona a carrer.



**article 279. Fondària edificable.**

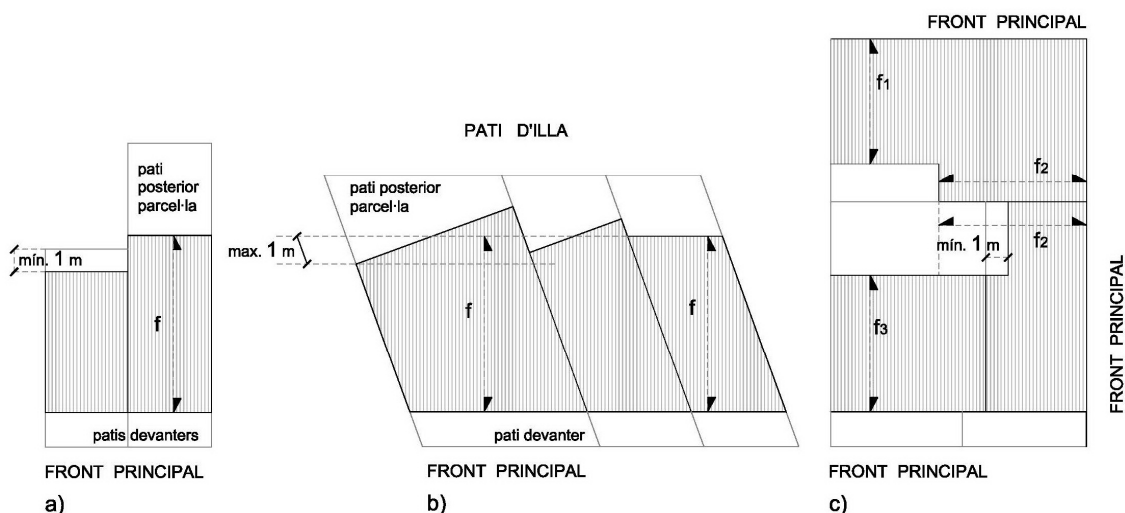
1. La fondària edificable és la mesura perpendicular a l'alineació de l'edificació que se situa en relació amb el vial, i que fixa l'alineació posterior d'aquesta edificació. També s'utilitza aquest concepte de mesura, per blocs d'edificis amb fondàries uniformes en l'àmbit d'una illa oberta.

2. Els dos plans de façana de l'edificació definits pels dos extrems de la fondària edificable, només es poden sobrepassar per sobre de la planta baixa amb cossos i elements sortints regulats en cada zona, independentment de la regulació de l'edificació en planta baixa en els patis d'illa resultants.

3. La fondària edificable màxima es determina en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i en el planejament derivat corresponent.

4. En relació amb la superposició dels límits de les parcel·les amb els espais edificables definits per les fondàries edificables, es troben les casuístiques següents que cal regular en aquestes normes amb caràcter jeràrquic superior, respecte de l'ordenació detallada dels plànols:

- a) La distància entre el fons de parcel·la i l'alineació posterior de l'edificació ha de ser, com a mínim, d'1 metre, malgrat que la profunditat edificable màxima es situï a una distància inferior a aquest metre respecte del fons.
- b) En cas que les mitgeres no siguin ortogonals a l'alineació interior del pati d'illa, aquesta es podrà redreçar ortogonalment sense cap escreix de sostre edificable, i sempre que no es produeixi una diferència superior a 1 m sobre la mitgera veïna, entre la nova façana posterior redreçada i la que defineix el planejament.
- c) Les parcel·les no poden obtenir més sostre edificable per aplicació d'una fondària edificable aplicada des del front d'un vial corresponent a la parcel·la veïna.



#### article 280. Paret mitgera.

1. És la paret que se situa en els laterals i límits entre parcel·les, i que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que el seu pla s'interrompi per celoberts i patis de ventilació.
2. Totes les mitgeres vistes hauran de ser tractades amb materials i colors de façana, sigui en el moment de la seva construcció, o a resultes d'una actuació d'edificació d'una parcel·la veïna.

#### article 281. Pati d'illa.

1. És l'espai delimitat entre les alineacions posteriors de l'edificació definides per les diferents fondàries edificables màximes, i també entre els límits de l'illa en els costats on no es preveu edificació.
2. En els plànols d'ordenació detallada s'ordenen els patis d'illa, depenent de la zona i de la naturalesa de cada pati i segons les preexistències, en els tipus següents:
  - a) Pati lliure d'edificació: 0
  - b) Pati només ocupable en planta soterrani: 0s
  - c) Pati edificat en planta baixa: 1
  - d) Pati edificat en un % segons reguli cada zona: %
3. En relació amb la configuració d'un nou pati d'illa, quan no hi hagi planejament derivat de detall que justifiqui altres solucions s'aplicaran, amb caràcter general, els mateixos paràmetres regulats en els articles 264 -Terreny i pendent d'una parcel·la i 272 -Modificacions de la topografia del terreny, sobre l'àmbit de l'illa o part d'aquesta i en relació amb els seus límits, prenent de referència d'aplicació el terreny homogeni definit en l'article 264.4. D'acord amb l'article 272.5 els murs que es poden generar en l'interior de l'illa entre patis posteriors de parcel·les confrontants, poden ser de fins a 3 metres i, si hi ha més diferència de cotes entre patis, es resoldrà amb solucions diverses segons cada cas, sobre plans inclinats no superiors a 45°, respecte del fons de la parcel·la confrontant.
4. En qualsevol cas, l'edificació principal i la façana posterior vinculada a la cota del pati d'illa o al pati posterior d'una parcel·la s'atendrà al regulat en els articles següents i paràmetres de l'edificació amb el relació al vial:



- a) S'aplicarà el que regula l'article 290.3.2 i 290.3.3, en relació amb possibles aprofitaments diferents provinents de la diferència de cotes entre la planta baixa i el pati posterior d'illa, el nombre de plantes i la seva alçada reguladora màxima.
- b) L'article 285.3, que regula el sostre urbanístic d'un edifici en edificis en fort pendent.

5. Les edificacions permeses en els patis d'illa venen regulades en l'article 283 d'aquestes Normes.

**article 282. Pati davanter i pati posterior de la parcel·la.**

1. Pati davanter de parcel·la és l'espai definit entre l'alineació de vial i la línia d'edificació, quan aquesta última està reculada respecte de l'alineació de vial. La regulació de la situació de la planta baixa i del punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima de l'edificació reculada, serà la mateixa regulació altimètrica de l'article 289.4 i 290.3, com si la façana estigués alineada al vial, però traslladant les cotes al pla de la façana reculada.

2. Pati posterior de parcel·la és l'espai definit entre l'alineació posterior, definida per la fondària edificable i el fons de parcel·la. El pati posterior de parcel·la forma part del pati d'illa i les condicions d'ocupació i edificació estan regulades en els plànols d'ordenació detallada i en els paràmetres per a cada zona en aquestes normes urbanístiques i, amb caràcter general, li és d'aplicació directa el que es regula en l'article 281, Pati d'illa.

**article 283. Edificacions en els patis d'illa i tanques.**

1. Quan l'edificació admesa en el pati d'illa està adossada a la del cos principal:

- Tindrà la mateixa alçada i rasant del forjat de planta baixa de l'edificació principal.
- En cas que la zona admeti l'ús residencial en planta baixa, també s'admetrà aquest ús en la part d'ampliació situada en el pati, sense constituir un habitatge independent i amb la condició de mantenir les condicions d'habitabilitat.

2. Les edificacions auxiliars adossades o separades de les parets veïnes, no tindran un alçada superior a 3 metres en els llindars amb els veïns, i de 4 metres en el punt més elevat de la coberta, tant en relació amb la cota del pati on s'ubica com en relació amb el pati veí en cas de situar-se al límit lateral o fons de la parcel·la adoptant, com a cota de referència del veí, la línia que uneix els punts de la fondària edificable màxima.

3. Les tanques, tant si donen a carrer com a patis veïns laterals o a fons de parcel·la, seran tractades amb materials i colors de façana. Les que donin a carrer tindran una alçada obligatòria de 2 metres, seguint una línia paral·lela a la rasant del carrer. Les tanques que donin a veïns també tindran una alçada obligatòria de 2 metres i seran opaques i s'ajustaran a la rasant teòrica conformada per la línia que uneix els punts de les fondàries edificables màximes.

En terrenys singulars, i per motius de millora paisatgística del terreny, es podrà flexibilitzar aquesta norma sempre que existeixi un acord exprés amb el veí.

**SECCIÓ QUARTA. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI.**

**article 284. Edificació principal, edificació auxiliar i instal·lacions.**

1. Les edificacions principals són aquelles que acullen els usos principals definits per la zona, i constitueixen el volum principal edificat de la parcel·la.

2. Les edificacions auxiliars són les construccions amb sostre edificable computable, independents o adossades a l'edificació principal, i que acullen usos complementaris al principal com, per exemple,





garatges, casetes de serveis, porxos independents, coberts per usos diversos, i altres similars.

3. Les instal·lacions i altres elements, són les construccions de servei a les edificacions principals sense sostre d'aixopluc i, per tant, sense sostre edificable que computi com, per exemple, piscines, pistes de tennis, pèrgoles, frontons, barbacoes, casetes de maquinària sense accessibilitat, i altres similars. Fins que no s'aprovin ordenances concretes, aquelles construccions es separaran dels llindars veïns una distància mínima d'un metre si es situen soterrades, o bé que no superin el metre d'alçada per sobre de la rasant natural i, si superen el metre d'alçada s'hauran de separar la mateixa distància que la seva alçada. Aquells elements que puguin tenir la consideració d'elements mobles i que no superin l'alçada d'un metre de la rasant definitiva resultant, podran adossar-se a les finques veïnes.

4. Les pèrgoles s'inclouen com instal·lacions i altres elements i, per tant, tenen la mateixa regulació fixada a l'apartat 3, sempre que no siguin transitables i que la superfície sense aixopluc sigui, com a mínim, del 50%. Als habitatges en filera o que tinguin una façana inferior a 5 metres, podran situar-se les pèrgoles separades 1 metre de la finca veïna a excepció que disposin de la conformitat del veí, en quin cas es podran adossar.

5. Les condicions de les edificacions principals i auxiliars venen regulades en cada zona, i computen com a sostre edificable màxim de la parcel·la d'acord amb article 267, com a sostre d'un edifici regulat en el pròxim article, i la seva projecció en planta com a ocupació d'una parcel·la.

#### **article 285. Sostre d'un edifici.**

1. El sostre d'un edifici és la suma en m<sup>2</sup> de les superfícies construïdes amb sostre de les plantes d'una edificació, sigui principal o auxiliar, d'acord amb els paràmetres referits a l'edifici regulats en aquestes normes.

2. El sostre d'un edifici en el tràmit de la llicència mai podrà superar el sostre edificable màxim d'una parcel·la provinent d'un paràmetre absolut o deduït de l'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la.

3. El sostre d'un edifici situat en relació amb un carrer o terreny de fort pendent, mai superarà el que resultaria d'edificar en un terreny pla en el tràmit de la llicència urbanística. Per tant, s'ha de justificar amb detall el sostre computable d'acord amb el que estableix l'article 290 referent a la posició de la planta baixa, en relació amb el carrer, el pati d'illa o a l'espai lliure de parcel·la.

#### **article 286. Envoltent màxima d'un edifici i volum d'un edifici.**

1. L'envoltent màxima d'un edifici en volumetries definides en el planejament és l'espai volumètric màxim format pels plans interceptats següents:

- Els de posició vertical situats sobre els límits del perímetre de l'ocupació màxima o definida en planta, limitats per l'alçada reguladora màxima de les façanes i les mitgeres, segons es determini en els paràmetres de cada zona,
- I els plans de les cobertes definides i admissibles en cada zona.

2. El volum d'un edifici és el que configura el projecte arquitectònic a partir d'aplicar els paràmetres vinculats a l'ordenació volumètrica corresponent:

- En el cas de volumetries definides en els plànols d'ordenació, el volum d'un edifici no sobrepassarà l'envoltent màxima resultant.
- En el cas de volumetries flexibles, els paràmetres principals que condicionen el volum d'un edifici, són el sostre edificable màxim de la parcel·la, el nombre màxim de plantes, l'ocupació màxima de la parcel·la, i les distàncies mínimes de separació de l'edificació als límits de la parcel·la.



**article 287. Façanes d'un edifici.**

1. Les façanes d'un edifici són els plans verticals de l'edifici, incloses les parets mitgeres, resultant d'aplicar els paràmetres urbanístics de posició en planta de l'edificació i l'alçada reguladora corresponent, segons si l'edifici se situa en relació amb el vial o amb la parcel·la.
2. La façana mínima d'un edifici és el paràmetre que regula la mesura mínima en planta de la línia de façana que se situa en relació amb el front de parcel·la.
3. Les zones poden regular aspectes vinculats a la composició formal de les façanes, relacionats amb la posició dels forjats, obertures, materials i colors, l'incompliment dels quals pot ser motiu de denegació d'una llicència urbanística.

**article 288. Nombre màxim de plantes.**

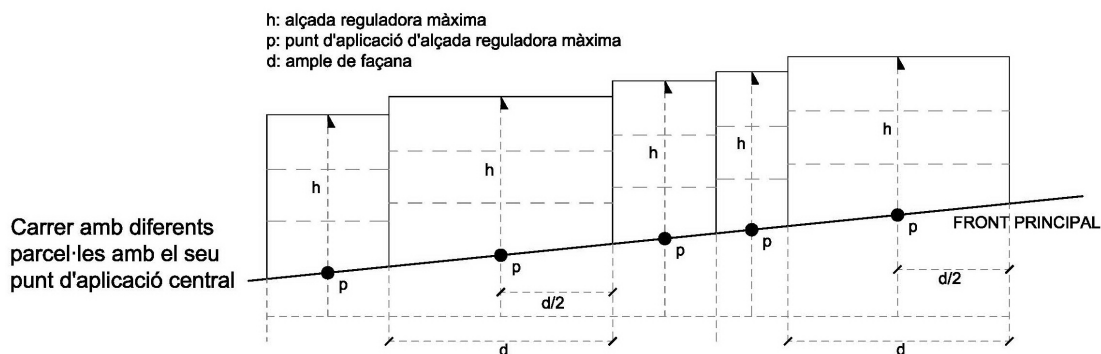
1. El nombre màxim de plantes és el que comptabilitza conjuntament la planta baixa i les plantes pisos admeses en una parcel·la.
2. El nombre màxim de plantes es determina en cada zona o subzona i en els plànols d'ordenació detallada, si així es remet des de la regulació de la zona. En casos concrets d'un planejament derivat o en relació amb la protecció d'un subsòl, es pot concretar també un nombre màxim de plantes soterrani o prohibir-les.
3. Quant al còmput del nombre de plantes en el desenvolupament del planejament derivat i en la concessió de llicències, són determinants els articles que regulen la posició de planta baixa en un tram de façana d'un edifici segons els articles 290.3.2, 290.3.3 i 290.4.2

**article 289. Alçària reguladora màxima d'un edifici (h) i el seu punt d'aplicació (p).**

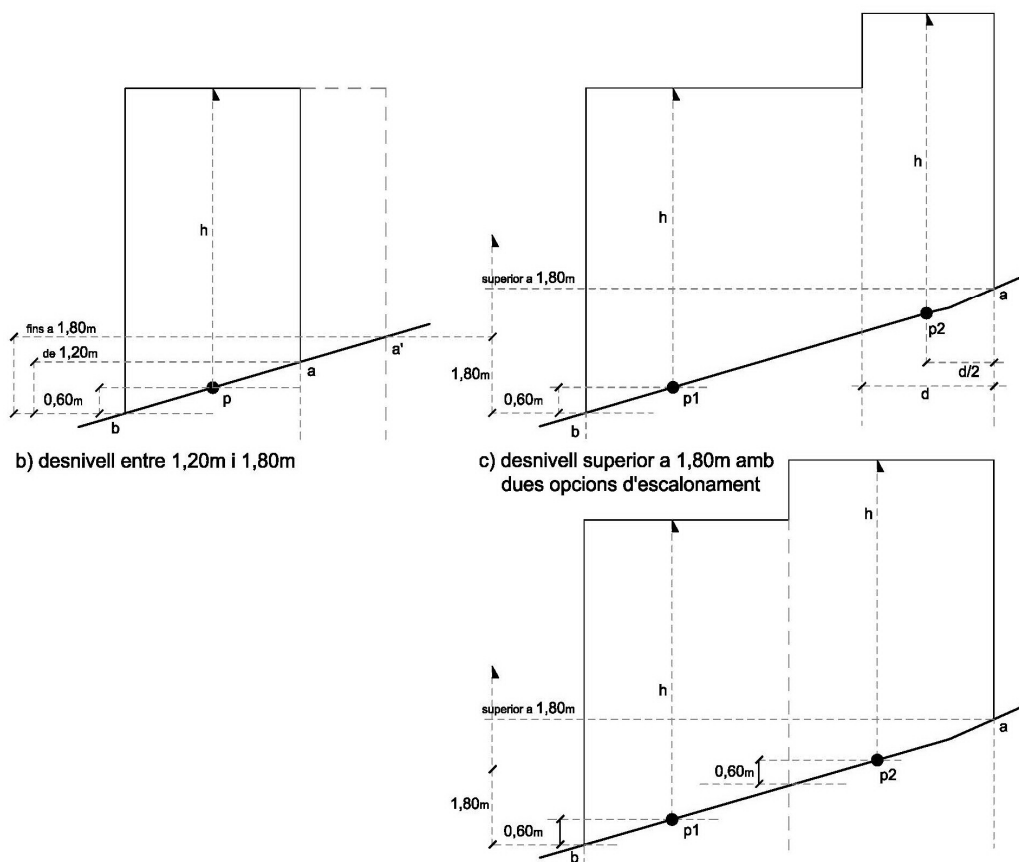
1. L'alçària reguladora màxima d'un edifici és la mesura vertical sobre el pla exterior de la façana del front principal, des del seu punt d'aplicació fins a la intersecció del pla superior del darrer forjat, tant si és pla com inclinat.
2. La mesura de l'alçària reguladora màxima es defineix a partir del nombre de plantes màxim regulat en l'article anterior.
  1. Amb caràcter general, s'aplicaran les següents alçades:  
Planta baixa i un pis.....(PB+1)... 7 metres  
Planta baixa i dos pisos.....(PB+2)... 10 metres  
Planta baixa i tres pisos.....(PB+3)... 13 metres  
Planta baixa i quatre pisos.....(PB+4)... 16 metres
  2. A cada subzona es podran contemplar alçades diferents en funció de les característiques de la tipologia d'edificació i ús.
3. El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima es regula per a cada tipus bàsic d'edificació, en relació amb el vial i amb la parcel·la, segons dos apartats:
  1. Una norma general dins d'uns marges de desnivells en terrenys o carrers.
  2. Una norma específica per a carrers o terrenys amb fort pendent on s'estableixen condicions relacionades amb les cotes de les alineacions de les edificacions i la situació de la planta baixa. Així, es permet adaptar projectes arquitectònics a una topografia complexa, flexibilitzant la norma general sense sobrepassar l'aprofitament que el planejament li adjudica en l'ordenació volumètrica definida, d'acord amb el que determina l'article 285.
4. Punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima en edificis situats en relació amb el carrer.

## 1. Norma general.

- a) El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima se situarà sobre la vorera en el punt mig de la façana del front principal. Si la parcel·la fa cantonada i té més fronts principals, el punt mig se situarà respecte dels fronts desplegats.



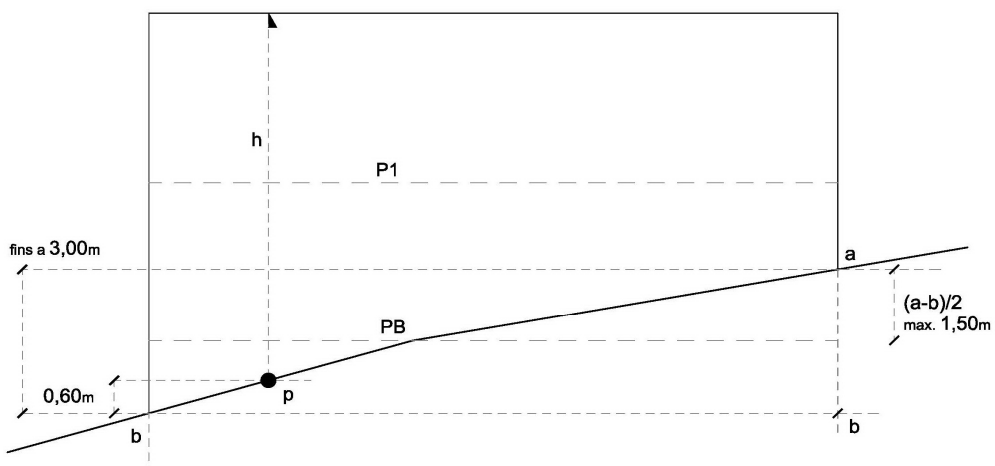
- b) Quan el desnivell de cotes entre els extrems de l'alineació de la façana o façanes desplegades sigui superior a 1,20 metres i inferior a 1,80 m, el punt d'aplicació de l'alçada reguladora se situarà sobre l'alineació de la façana en la cota +0,60 m per sobre la cota de l'extrem més baix.
- c) Quan el desnivell entre els extrems de l'alineació de la façana del front o fronts principals, sigui superior a 1,80 metres, s'haurà d'escalonar l'edifici en diferents trams, sempre que la mesura en planta del tram no sigui inferior a la façana mínima. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora en cada tram resultant se situarà d'acord amb la regulació dels apartats anteriors a i b.



2. Norma específica per a parcel·les situades en carrers de fort pendent.

- a) En carrers amb fort pendent o amb parcel·les amb fronts a carrers més amples no caldrà escalonar l'edifici d'acord amb la norma general de l'apartat 4.1, si la planta baixa se situa entremig de les cotes dels extrems de l'alineació de l'edificació d'acord amb el que determina l'article 290.3.2.b, i la diferència de cotes entre els extrems de l'alineació no sigui superior a 3 m.

En aquest cas, el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima seguirà situant-se a 0,60 metres per sobre de la cota de l'extrem inferior de l'alineació de l'edificació.

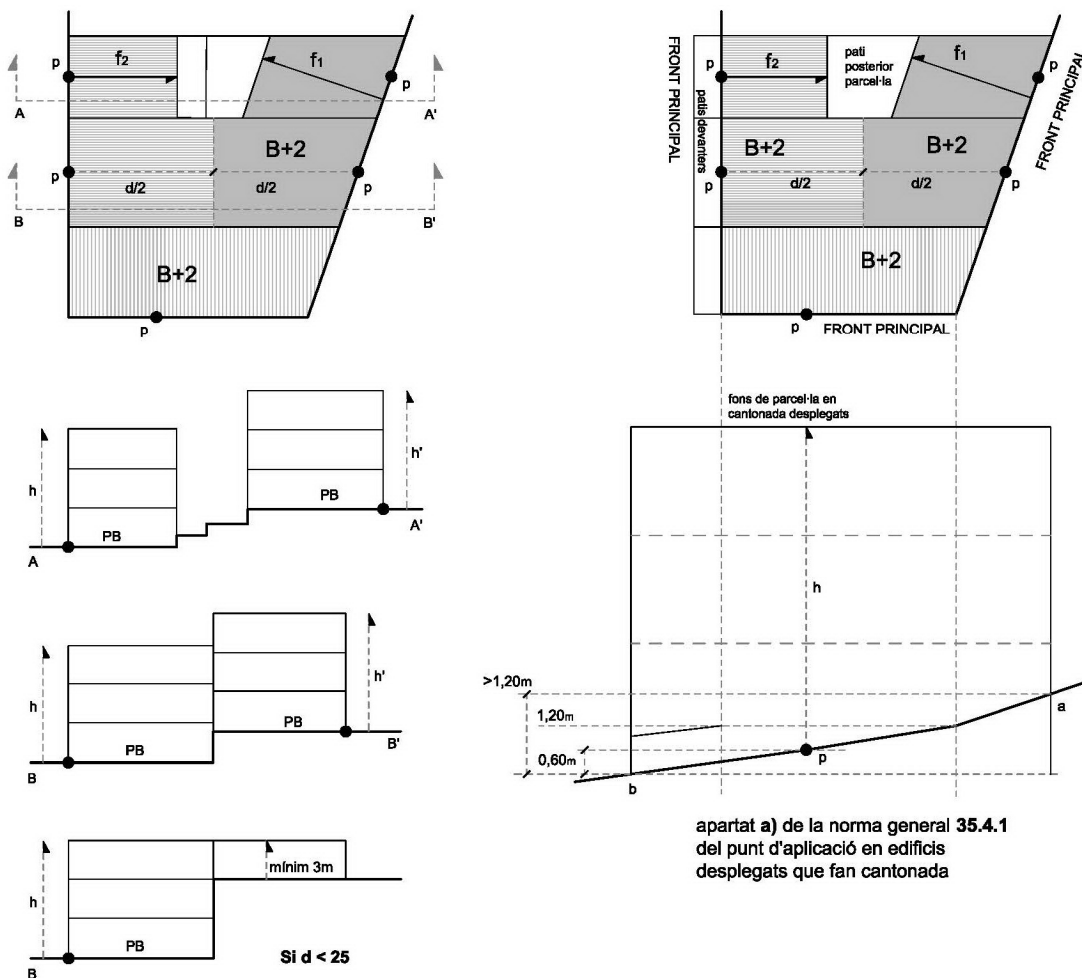




- b) En el cas que la planta baixa se situés a més de 1,5 m de la cota inferior de l'alineació de l'edificació, d'acord amb el que preveu l'article 290.3.2.c, el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima se situarà a una distància màxima d'1 m per sota de la cota del paviment de la planta baixa, encara que la distància d'aquest punt d'aplicació a la cota més baixa de l'alineació sigui superior a 0,60 m.

3. Parcel·les que tinguin fronts principals en carrers oposats.

- a) En parcel·les que tinguin fronts principals en carrers oposats, cada front tindrà el seu punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima. En aquest cas, si l'edificació és compacta entre els dos carrers i els plànols d'ordenació detallada no determinen la línia divisòria del canvi d'alçada, aquesta es produirà en el punt mig de la parcel·la.
- b) Si l'edificació és compacta entre dos carrers oposats i la distància entre ells és inferior a 25 metres, es consideraran com un únic solar i el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima serà la corresponent a la d'inferior cota. Si de l'aplicació d'aquesta norma dona una alçària reguladora màxima inferior a 3 metres a la façana oposada, s'admetrà aquesta de 3 metres.



5. Punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima per a edificacions situades en relació amb la parcel·la.

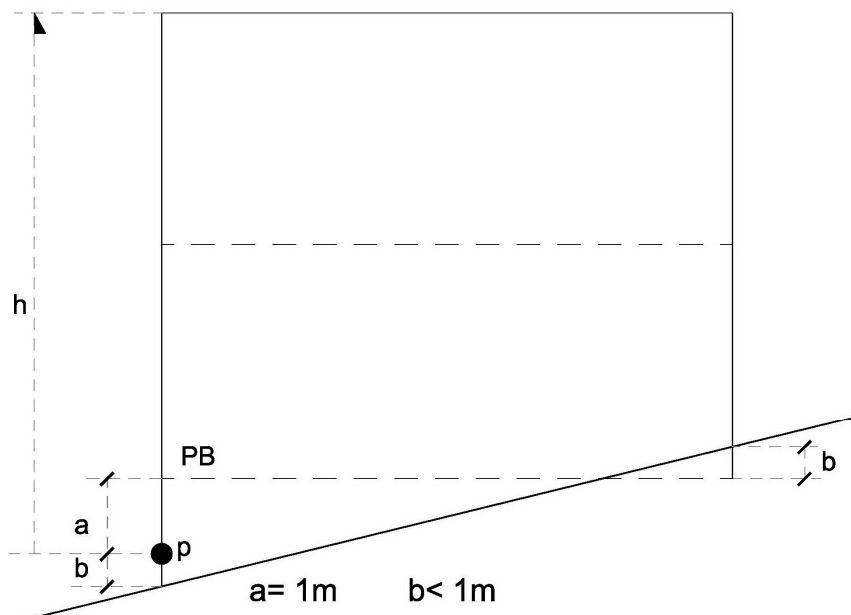


1. Norma general.

El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima per a edificacions situades en relació amb la parcel·la, se situarà en el punt més baix de la rasant definitiva del terreny en la línia de contacte amb la façana de l'edifici al que li correspon el nombre de plantes màxim admès. D'haver-hi diverses façanes amb la condició anterior, es referirà a la façana que tingui l'alineació sobre el terreny en la cota més baixa.

2. Condicions en terrenys amb fort pendent.

En el cas que el paviment de part d'una planta baixa es trobés situat a més d'1 m sobre del terreny modificat de la parcel·la, d'acord amb el que es regula en l'article 290.4.2, el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima se situarà en aquesta cota -1 m respecte del paviment de la planta baixa. En aquest cas però, part de la planta baixa se situarà per sota de la cota més alta de l'alineació de la façana sobre el terreny, a una distància igual o de més, a la diferència entre la cota més baixa de l'alineació i el punt d'aplicació.



3. Les rasants i les plataformes del terreny modificat per a ser edificat, venen regulades segons els moviments de terres admesos que regulen les modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la en l'article 272, i la regulació de la posició de la planta baixa en relació al terreny i el còmput de sostre de la planta baixa i planta soterrani es regula en l'article 290.4.

**article 290. Planta baixa.**

1. La planta baixa d'un edifici és la planta relacionada directament amb l'accés principal de l'edifici, situada a la cota més pròxima a la rasant del carrer o a les rasants del terreny de la parcel·la, amb les condicions i marges altimètrics regulats en cada tipus d'edificació.

2. La planta baixa d'un edifici es regula per a cada tipus bàsic d'edificació, en relació amb el vial i amb la parcel·la, segons dos apartats:

1. Una norma general dins d'uns marges de desnivells en carrers o terrenys.
2. Una norma específica per a carrers o terrenys amb fort pendent en la qual s'estableixen condicions relacionades amb les cotes de les alineacions de les edificacions, la



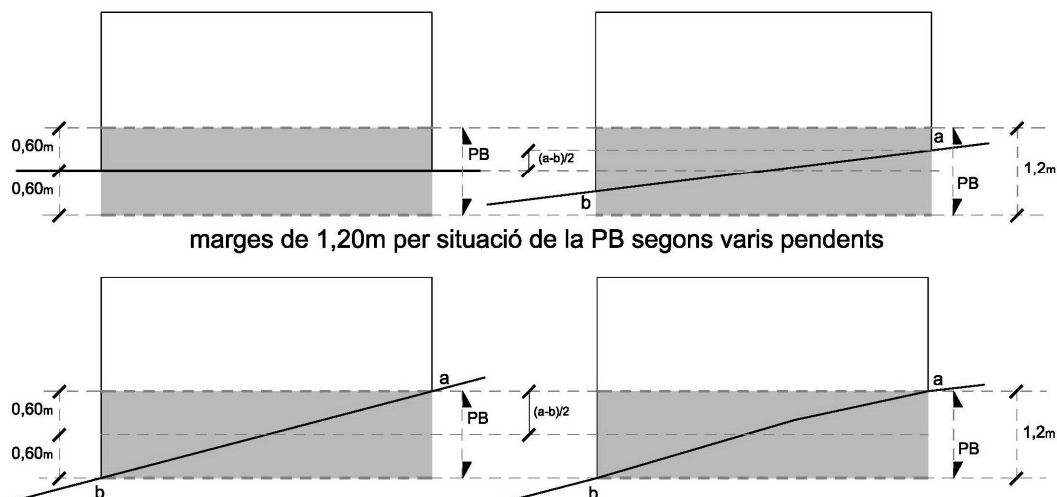
condició de planta baixa i el còmput de sostre edificable de la planta baixa i de la planta soterrani. Aquesta norma específica permet adaptar projectes arquitectònics a una topografia complexa, flexibilitzant la norma general amb l'objectiu de no sobrepassar l'aprofitament que el planejament li adjudica en l'ordenació volumètrica definida, d'acord amb el que determina l'article 285.3.

### 3. Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb el carrer.

#### 1. Norma general

En el cas que la diferència entre les cotes dels extrems de l'alineació de l'edificació sigui igual o de menys d' 1,20 metres, el paviment de la planta baixa es pot situar en qualsevol cota dins del marge definit entre 0,60 metres per sobre i per sota del punt mitjà altimètric de les rasants de la vorera en els extrems de l'alineació de l'edificació, sigui en un front principal o en dos fronts principals desplegats fent cantonada.

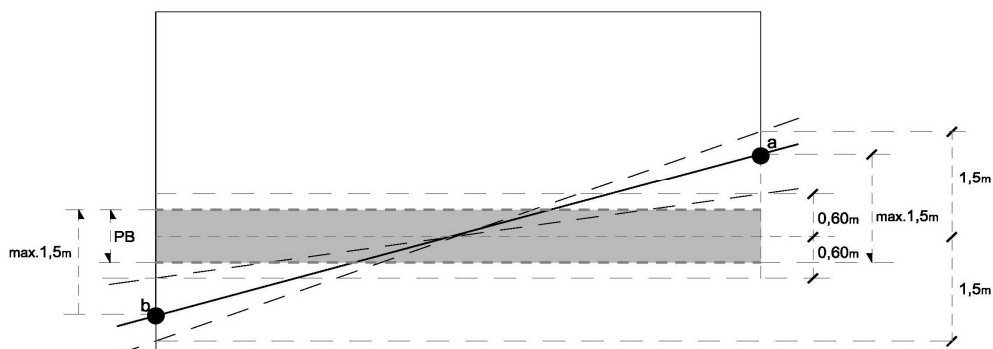
En el cas que la diferència de cotes dels extrems de l'alineació sigui superior a 1,20 metres, s'haurà de retranquejar la planta baixa.



#### 2. Norma específica en carrers de forts pendents.

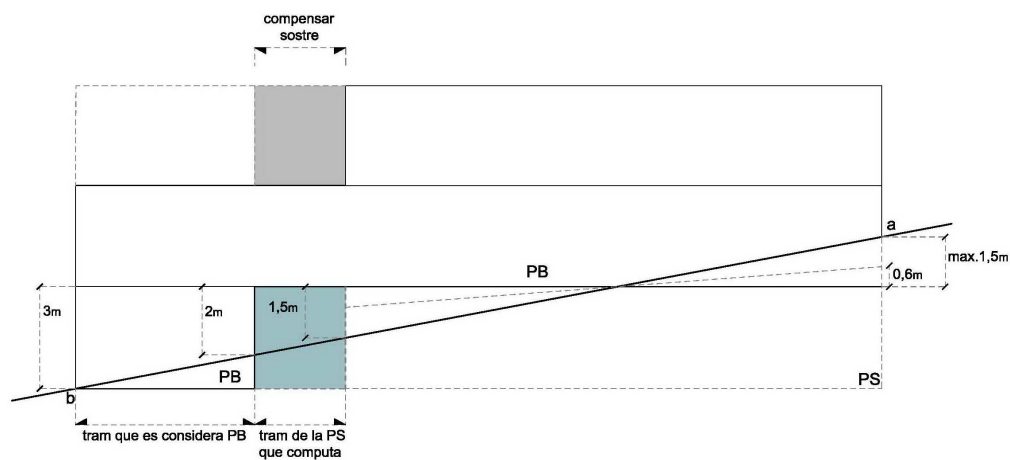
En carrers de forts pendents o en parcel·les amb fronts més amples, no caldrà retranquejar la planta baixa quan la diferència entre les cotes dels extrems de l'alineació superi els 1,20 metres, en els supòsits, condicions i límits següents:

- a) Que quedi justificat als efectes tècnics, constructius i compositius de l'edifici, i d'acord amb els apartats següents b i c.
- b) En el cas que la diferència entre les cotes dels extrems de les alineacions no superi els 3 metres, la cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar en un marge comprès entre 1,5 metres per sobre de la cota més baixa i 1,5 metres per sota de la cota més alta de l'alineació. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima es situarà, en tots el cassos, a 0,60 m per sobre de la cota inferior de l'alineació de l'edificació, d'acord amb el que regula l'article 289.4.2.



c) En el cas que el projecte arquitectònic proposi sobrepassar el límit d'1,5 m regulat en l'apartat anterior, les condicions en relació amb l'aprofitament seran les següents:

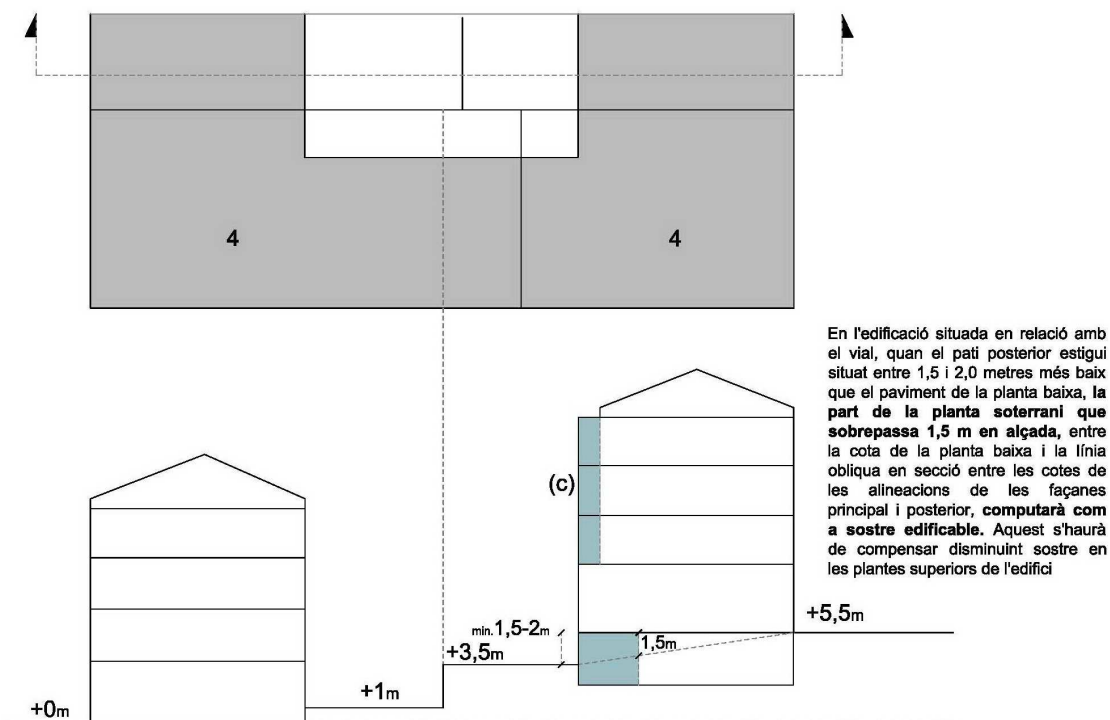
- La part de la planta soterrani situada sota d'aquest tram de la planta baixa que sobrepassa la distància 1,5 m respecte a la cota més baixa de l'alineació de l'edificació, computarà a efectes de sostre i s'haurà de compensar en altres parts de l'edifici.
- Si aquesta diferència és superior a 2 metres, el tram de la planta baixa amb aquesta condició respecte de la rasant de l'alineació tindrà la consideració de planta pis.



### 3. Normes de la planta baixa en relació amb la cota del pati d'illa.

- a) En cas que la cota del paviment de la planta baixa tingui una alçada superior a 1,5 metres respecte de la cota del pati d'illa o pati posterior de parcel·la, la part de la planta soterrani que sobresurti haurà de computar en concepte de sostre edificable i aquest s'haurà de compensar en una altra part de l'edifici, preferentment reduint la fondària edificable de les plantes pis, d'acord amb el que regula l'apartat c següent.
- b) A partir de que la cota del paviment de planta baixa superi els 2 m respecte de la cota del pati, aquesta tindrà la consideració de planta pis i el darrer pis de l'edifici s'haurà de retirar d'aquesta façana posterior com a mínim 3 metres, condició que s'haurà de tenir en compte i integrar en la compensació de sostre regulada en l'apartat anterior.





En l'edificació situada en relació amb el vial, quan el pati posterior estigui situat entre 1,5 i 2,0 metres més baix que el paviment de la planta baixa, la part de la planta soterrani que sobrepassa 1,5 m en alçada, entre la cota de la planta baixa i la línia obliqua en secció entre les cotes de les alineacions de les façanes principal i posterior, computarà com a sostre edificable. Aquest s'haurà de compensar disminuint sostre en les plantes superiors de l'edifici

(c): sostre que es compensa

m: mesura a compensar en cas de no haver-hi planta sotacoberta

■ sostre de la PS que computa

c) El còmput de les superfícies de sostre a compensar a que fan referència els dos apartats anteriors a i b, es calcularà traçant unes línies obliques en els plans verticals de les mitgeres, que vagin des de la cota del carrer a la cota del pati. La superfície que computarà de la planta soterrani vindrà definida per una línia en planta entre els dos punts definits per les verticals sobre la mitgera on la distància entre el sostre de la planta baixa i la línia obliqua sigui 1,5 m.

4. En les parcel·les que tinguin fronts en carrers oposats, la posició de la planta baixa es referirà a cada front.

#### 4. Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb la parcel·la.

##### 1. Norma general.

En les edificacions situades en relació amb la parcel·la la cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar, com a màxim, a 1 m per sobre de qualsevol cota exterior del terreny modificat i definitiu del projecte.

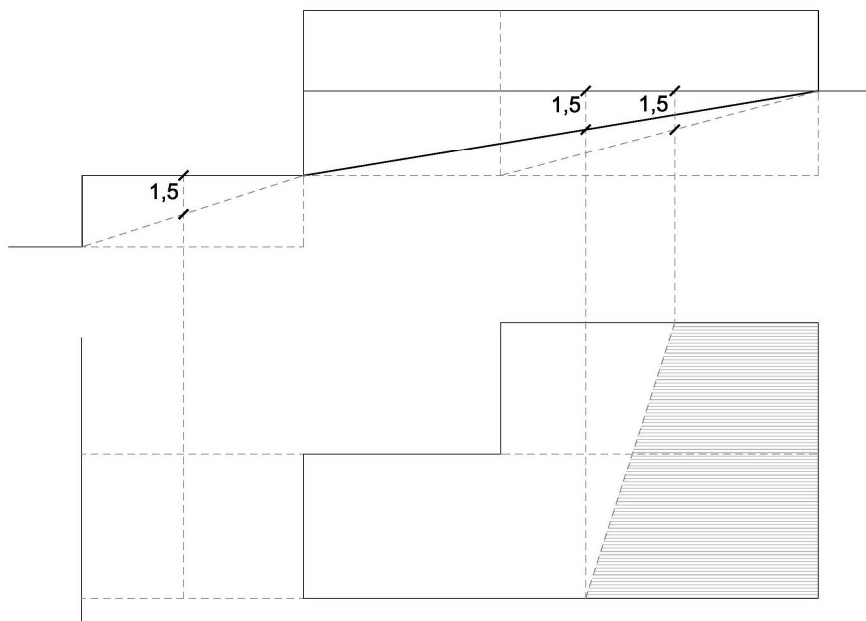
##### 2. Norma específica en terrenys amb fort pendent.

En el cas de topografies complexes i variables amb forts pendents, part de la planta baixa es podrà situar puntualment per sobre d' 1 m respecte del terreny modificat, d'acord amb l'article 272, quan una altra part de la planta baixa quedi per sota de la cota del terreny modificat, amb les condicions següents:

a) La part de planta baixa semisoterrada o la part de la planta soterrani que sobresurti, computaran a partir de que la cota del paviment de la planta immediatament a sobre es situï a més d'1,50 m de la cota exterior del terreny.



- b) En el cas que part de les plantes d'un edifici tinguin només una cara a l'exterior i les altres soterrades o en part, es farà per parts de l'edifici segons el criteri i regulació de l'apartat 3.2.c d'aquest article.



- c) Als efectes de no sobrepassar el nombre de plantes que determina el planejament i l'alçada reguladora màxima corresponent, la planta baixa o planta soterrani d'un edifici o part d'aquestes passen a ser planta pis o planta baixa respectivament, quan la distància entre la rasant del terreny exterior i el paviment de la planta immediatament a sobre és superior a 2 metres.
- d) El conjunt de les façanes de cada edificació principal situada en topografies complexes, mai podran donar lloc a alçats frontals sobre el pendent que superin el nombre de plantes màxim definit pel planejament. Tindrà la consideració d'alçat frontal quant la distància entre plans de façana sigui inferior a tres (3) metres.

5. En les edificacions singulars situades en relació amb l'illa, la planta baixa se situa i computa d'acord amb l'anterior apartat, a excepció que un planejament derivat de detall determini una ordenació singular amb edificacions i espais lliures diversos, que permetin compaginar edificacions situades en relació amb el vial justificant, en aquest cas, el sostre d'un edifici o d'un planejament derivat d'acord amb el que regula l'apartat 3 d'aquest article.

6. La superfície construïda de totes les plantes baixes computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici, excepte la part semisoterrada dels edificis situats en relació amb la parcel·la regulada segons l'apartat 4.2 d'aquest article.

7. Els criteris del còmput del sostre edificable en ordenacions volumètriques de detall del planejament derivat es farà d'acord amb la regulació dels apartats anteriors 3 i 4, a partir de les seccions adequades, siguin edificacions situades en relació amb el vial, en relació amb la parcel·la, o en relació amb l'illa.

8. L'alçària lliure mínima de la planta baixa serà de 2,70 metres i la màxima de 4 metres, excepte als fronts homogenis, on aquesta alçària s'ajustarà a la mitjana de la del tram de carrer situat entre dues cantonades o xamfrans on es construeix la nova edificació, o bé tingui millor encaix entre les edificacions que conformen un tram de front homogeni.

**article 291. Planta soterrani.**

1. La planta soterrani és la planta situada a sota de la planta baixa.
2. La planta soterrani no computa a efectes del càlcul del sostre edificable d'una parcel·la o sostre d'un edifici, amb l'excepció que el planejament derivat o el projecte arquitectònic prevegi el següent:
  - a) Que en carrers i terrenys en fort pendent, part de la planta soterrani computi als efectes del que determinen els articles 290.3.2.c, 290.3.3 i 290.4.2.
  - b) Que s'ocupin amb usos principals d'ús col·lectiu i d'accessibilitat pública.
  - c) Que part de la planta soterrani doni a un pati de llums generant noves façanes on la paret confrontant estigui situada a 3 metres o més, i aleshores s'aplicarà el que determina l'article 290.3.2.c.

Les situacions dels apartats b i c anteriors només es tindran en compte si així ho determina un àmbit de planejament derivat o de modificació puntual del POUM amb ordenació volumètrica definida precisa.

3. L'alçaria lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,25 metres.

**article 292. Planta altell.**

1. La planta altell és la planta útil situada entremig de les plantes principals d'un edifici, que queden enretirades respecte d'algun costat o límit d'aquestes, creant àmbits de dobles espais.
2. Les plantes altell computen a efectes del càlcul del sostre edificable màxim d'una parcel·la, en el cas que el planejament derivat les reguli en mesura i posició, i del càlcul del sostre d'un edifici.

**article 293. Planta pis i planta àtic.**

1. Les plantes pis d'un edifici són totes les situades per sobre la planta baixa, exceptuant la planta sotacoberta.
2. La planta àtic és la darrera planta pis que es retira dels fronts de façana de l'edifici. La planta àtic, per estar inclosa en el concepte de planta pis, està definida en els plànols corresponents d'ordenació detallada amb un nombre de plantes més que el que s'indica en la part de la terrassa vinculada a la planta àtic.
3. Totes les plantes pis, inclosa la planta àtic, computen a efectes del càlcul del sostre edificable màxim de parcel·la, del sostre d'un edifici, i als efectes del càlcul del nombre màxim d'habitatges.

**article 294. Planta sotacoberta.**

1. La planta sotacoberta és l'espai habitable creat entre la part superior del forjat del sostre del darrer pis i la part inferior de la coberta inclinada.
2. El pla superior estructurant de la coberta inclinada arrenca sobre el pla de façana i, com a màxim, es situa a 40 cm per sobre de la cota superior del darrer forjat admès. En cap cas l'arrencada d'aquest pla inclinat es situarà per sobre de l'alçada reguladora màxima.
3. L'espai computable de la planta sotacoberta, pel que fa al sostre d'un edifici i al sostre edificable màxim d'una parcel·la en el planejament derivat i en els àmbits de gestió, és el que té una alçada lliure igual o superior a 1,50 metres.
4. L'espai de la planta sotacoberta només es pot destinar a:



- Trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici.
- Ampliació de l'ús situat immediatament en la planta inferior sense constituir mai un establiment independent. En cas de tractar-se d'un habitatge, la seva superfície no ha de ser condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat, admetent així, situar estances principals d'un habitatge a la planta sotacoberta.

**article 295. Coberta.**

1. És la planta terminal de l'edifici que té la finalitat de protegir la construcció de la pluja i altres agents atmosfèrics. Aquestes poden ser planes o inclinades.
2. Als fronts homogenis i a les zones costaneres, la coberta dels edificis serà preferentment inclinada a dues aigües, amb la directriu horitzontal de cara al carrer, amb un pendent màxim del 30%, i serà de teula àrab natural de color tradicional.
3. En cap cas l'alçària màxima del límit de la coberta sobrepassarà els 3,50 metres sobre l'alçària reguladora màxima.
4. En aquests casos solament es podrà construir un 20% de la superfície de la coberta plana, situant-se obligatòriament a partir de 3 metres des del punt de partida de qualsevol de les façanes de l'edifici i a un metre de les parets mitgeres.

**article 296. Alçada lliure i construïda d'una planta.**

1. L'alçada lliure d'una planta és la distància entre el seu paviment i el seu sostre o cel ras, si s'escau.
2. L'alçada construïda d'una planta és la distància entre el seu paviment i la cara inferior del forjat del sostre.

**article 297. Cossos sortints.**

1. Són cossos sortints els elements construïts, ocupables o transitables, que sobresurten dels plans de les façanes d'un edifici a partir de la primera planta pis. Els cossos sortints poden ser tancats o oberts.
2. Es considera cos sortint tancat la part de la superfície del vol que té el seu front tancat amb elements construïts o fixes, o que el seu espai està ocupat o previst per a instal·lacions de l'immoble. Els cossos sortints tancats computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici regulat en l'article 285.
3. Són cossos sortints oberts els que no són tancats. Els cossos oberts no computen a efectes del càlcul del sostre d'un edifici regulat en l'article 285.
4. Els cossos sortints computen en relació amb el paràmetre de l'ocupació màxima de la parcel·la i es tenen en compte respecte de les distàncies mínimes fixades entre edificacions i als límits de parcel·les, a excepció del front que dona a carrer on es podrà admetre un cos sortint de la meitat de la distància al carrer
5. Amb caràcter general a la regulació de volumetria definida, si en l'article corresponent a la subzona no es defineix de manera concreta, s'aplicarà el següent:
  - A les altres plantes s'admetran només els cossos sortints semitancats o oberts amb les limitacions que s'estableixen en els apartats següents i sense que, en cap cas, hi pugui haver cap cos sortint a menys de 3,25 metres d'alçària des de la vorera a cada punt.
  - Els cossos sortints podran ocupar a cada planta tant sols el 50% de la longitud total de la façana. La seva distància respecte a la mitgera serà igual a la mida del vol, i com a mínim de



60 cm. Quan aquests cossos sortints es trobin a la primera o l'última planta de l'edifici, però només en una d'elles, podran ocupar tota la llargària de la façana, respectant el límit lateral fixat.

- Els cossos sortints al carrer o a un espai públic volaran, com a màxim, la cinquena part de la distància a l'eix del carrer corresponent a l'edifici, sense que, en cap cas, el vol sigui superior a 1 metre, a excepció que el vol doni a espai privat producte d'una alineació retirada en quin cas s'admetrà un vol màxim de 2m, sempre que aquesta distància ocupi com a màxim la meitat de la distància al carrer.

- El vol màxim dels cossos sortints oberts, a l'espai lliure interior de l'illa, no podrà excedir de la dècima part del diàmetre de la circumferència que s'ha de poder inscriure en aquest espai. En tot cas, aquest vol no serà superior a 1 metre.

**article 298. Espais oberts d'un edifici.**

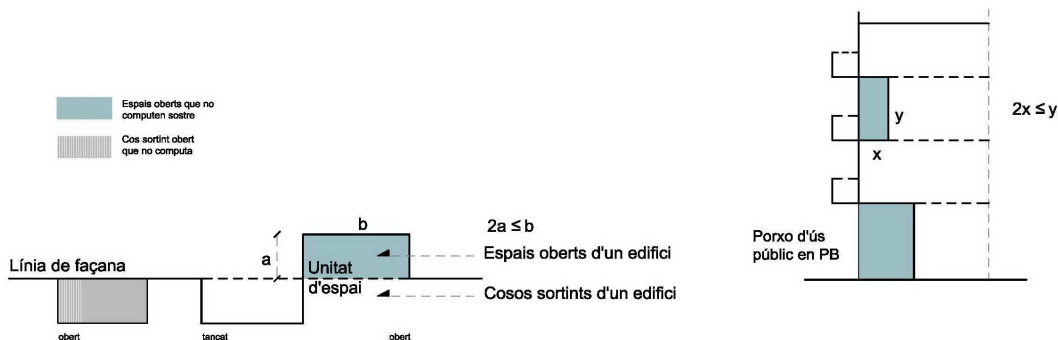
1. Els espais oberts d'un edifici són els espais amb sostre, inclosos en l'envolvent de les façanes d'un edifici, i que estan oberts a l'exterior en un o més costats.

2. En un planejament derivat que detalli la situació d'un espai obert en una volumetria definida o en un projecte arquitectònic que es reguli per un número absolut de sostre edificable màxim, els espais oberts no computaran en els supòsits següents:

- Els espais oberts en planta baixa d'ús públic o col·lectiu.
- Els espais oberts que constitueixen un buit de volum entre plantes i façanes de l'edifici configurant noves façanes internes dins de l'envolvent de l'edifici.
- Els espais oberts a tres costats amb una fondària respecte de la façana no superior a l'alçada lliure.
- Els espais oberts a un o dos costats en que la seva fondària respecte del pla de façana no sigui més de la meitat de la seva alçada lliure entre forjats, i la seva amplada en façana sigui superior o igual a dues vegades la seva fondària.

En cap cas, un espai obert no computable pot estar ocupat per instal·lacions fixes de l'edifici, o espais requerits per a les condicions d'habitabilitat.

3. La superfície dels espais oberts d'ús privatiu no computables a efectes de sostre d'un edifici, i la dels cossos sortints oberts d'un edifici no poden superar el conjunt de la superfície potencial dels cossos sortints oberts possibles admesos en les façanes d'un edifici, segons es reguli a cada zona o amb caràcter general a l'article anterior.



**article 299. Elements tècnics i compositius d'un edifici.**

1. Són elements tècnics i compositius d'un edifici els que són part integrant de la construcció de l'edificació i que poden sobresortir de l'envolvent màxima d'un edifici, no són habitables ni transitables



a excepció de forjats específics per a l'ús i manteniment propi de l'element o instal·lació com, per exemple, els sòcols, cornises, ràfecs, marquesines, revestiments, persianes, baranes, xemeneies, instal·lacions diverses per ascensors i escales, baixants, aparells d'aire condicionat, antenes i altres. Aquests elements no podran distorsionar la composició arquitectònica de l'edificació i la seva regulació específica es determinarà a la ordenança del paisatge urbà que s'aprovi.

2. Els elements tècnics i compositius d'un edifici no computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici regulat en l'article 285 d'aquestes normes.

**article 300. Patis de llum.**

1. Els patis de llum són espais no edificats oberts al medi exterior per la part superior, destinats a il·luminar i a ventilar les dependències d'un edifici, creant noves façanes internes de l'edifici.

2. Les dimensions mínimes dels patis de llum seran les regulades per a garantir les condicions d'habitabilitat mínimes fixades en el decret d'habitabilitat vigent en el moment, en relació amb les peces principals d'un habitatge i altres estances que així es regulin.

3. Els patis de llum d'un projecte arquitectònic computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici regulat en l'article 285, excepte:

- Quan una de les cares del pati tingui una alçada igual o inferior a la distància més curta entre cares confrontants del seu perímetre.
- Quan una de les cares del pati sigui permeable.
- Quan el planejament derivat d'ordenació volumètrica precisa justifiqui que en subzones per a habitatges de protecció pública, la tipologia en "doble bloc" regula patis amplis i suficients per a una correcta il·luminació i ventilació creuada dels habitatges amb funcions ambientalment positives, i que aquesta tipologia de l'edificació millora els espais públics de l'ordenació urbanística de l'entorn.

**article 301. Patis de ventilació.**

1. Els patis de ventilació són espais no edificats i oberts al medi exterior destinats a ventilar cuines i banys, i altres peces no principals de l'habitatge.

2. La superfície dels patis de ventilació computa als efectes del càlcul del sostre d'un edifici regulat en l'article 285.

**CAPÍTOL III ELS PARÀMETRES D'ÚS**

**article 302. Definicions generals.**

1. Definició d'activitat.

Activitat és tota acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi o el consum. La classificació general d'activitats serà la establerta per la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques de l'any 2009 (CCAEE - 2009). La concreció de cadascuna de les activitats adscrites per a cada ús es poden determinar en una ordenança específica.

Per a la qualificació de les activitats es tindran en compte les disposicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent, essent actualment:



Tipologia d'activitat	Normes
Activitats amb incidència ambiental	Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats
Espectacles i activitats recreatives	Llei 11/2009, del 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives. Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives.
Activitats innòcues	Ordenança municipal reguladora de la simplificació de tràmits i reducció de la càrrega burocràtica de l'Ajuntament de Palafrugell.

## 2. Definició d'instal·lació.

Es aquell conjunt d'edificis, d'equipaments, de maquinària i d'infraestructures de què es compon un establiment o centre on s'exerceix una o diverses activitats.

### article 303. Classificació dels usos.

A efectes d'aquest POUM i del seu posterior desenvolupament, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos:

- a) Segons la seva funció urbanística: El POUM, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a: generals o específics.
- b) Segons la permissibilitat: El POUM, atenent al diferent grau de permissibilitat, classifica els usos com a: dominants, compatibles, condicionats, no compatibles i complementaris.
- c) Segons el domini: El POUM, segons aquest criteri diferencia entre els usos públics, privats i col·lectius.
- d) Segons el seu caràcter, conforme, disconforme o provisional.

## SECCIÓ PRIMERA. ELS USOS SEGONS LA FUNCÍO

### article 304. Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos generals i usos específics.

1. Els usos generals són els que el POUM estableix genèricament per a determinats àmbits i sectors de desenvolupament, per a les zonificacions en les diferents categories de sòl.
2. Els usos específics són aquells que el POUM estableix detalladament per a les zones i sistemes en les diferents categories de sòl.
3. Als efectes de definir l'ús o usos dominants en un determinat espai, els usos específics s'agrupen en 8 usos generals.
4. Relació d'usos generals i específics inclosos en el present POUM:

1. Residencial
  - 1.1. Habitatge



- 1.1.a. Habitatge unifamiliar
- 1.1.b. Habitatge bifamiliar
- 1.1.c. Habitatge plurifamiliar
- 1.1.d. Habitatge dotacional
- 1.2. Residència col·lectiva
  
- 2. Terciari i serveis
  - 2.1. Oficines i serveis
  - 2.2. Comercial
    - 2.2.a. Petit establiment comercial
    - 2.2.b. Establiment comercial mitjà
    - 2.2.c. Gran establiment comercial
    - 2.2.d. Gran establiment comercial territorial
  - 2.3. Allotjament temporal
    - 2.3.a. Establiment hotelier
    - 2.3.b. Establiment de turisme rural
    - 2.3.c. Càmping
    - 2.3.d. Apartament turístic
    - 2.3.e. Habitatge d'ús turístic
  - 2.4. Restauració
  - 2.5. Recreatiu i espectacles
  
- 3. Industrial, logístic i tecnològic
  - 3.1. Industrial
  - 3.2. Logístic i magatzem
  - 3.3. Tecnològic
  
- 4. Agrari i recursos naturals
  - 4.1. Agrícola
  - 4.2. Ramader
  - 4.3. Forestal
  - 4.4. Extractiu
  
- 5. Equipaments i dotacions públiques
  - 5.1. Sanitari assistencial
    - 5.1.a. Sanitari
    - 5.1.b. Assistencial
    - 5.1.c. Tanatori
  - 5.2. Educatiu
  - 5.3. Esportiu
  - 5.4. Sociocultural
  - 5.5. Religios
  - 5.6. Administratiu (administració pública)
  - 5.7. Proveïment i abastament
  
- 6. Serveis tècnics i ambientals
  - 6.1. Aigua (abastament i depuració)
  - 6.2. Residus
  - 6.3. Energètic
  - 6.4. Telecomunicacions
  
- 7. Mobilitat
  - 7.1. Transport
    - 7.1.a. Viari
    - 7.1.b. Ferroviari
    - 7.1.c. Marítim
    - 7.1.d. Aeroportuari
  - 7.2. Aparcament
  - 7.3. Gasolineres i altres serveis
  
- 8. Lleure i ambiental





- 8.1. Lleure
- 8.2. Ambiental (ecològic, paisatgístic, fluvial, marítim, etc..)

#### **article 305. Residencial.**

És aquell ús referit a l'allotjament permanent o prolongat de les persones en edificis o instal·lacions condicionats per aquesta funció.

Inclou els usos específics següents:

##### 1.1 Habitatge

###### 1.1.a Habitatge unifamiliar

És el situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat (habitatge unifamiliar aïllat) o agrupat horitzontalment amb un altre habitatge (habitatge unifamiliar adossat, aparellat o arrencat), que disposa d'un accés independent i exclusiu amb l'exterior, i en el qual s'allotja una sola família o llar.

###### 1.1.b Habitatge bifamiliar

Edifici de dos habitatges destinat a dues llars o famílies. Situat aïllat, aparellat o entre mitgeres en contacte directe amb el sòl. Jurídicament es pot dividir en el règim de propietat horitzontal. No es pot dividir en el règim de propietat horitzontal vertical.

###### 1.1.c Habitatge plurifamiliar

Edifici que inclou més d'un allotjament familiar amb accés i elements comuns i no presenta les característiques d'un habitatge unifamiliar. Jurídicament susceptible de ser dividit horitzontalment. L'habitatge plurifamiliar no comprèn l'ús d'hotel - apartament ni cap ús subsumible en l'ús hotel·ler.

###### 1.1.d Habitatge dotacional

##### 1.2 Residència col·lectiva

Compreu els allotjaments col·lectius, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones com, per exemple, albergs de joventut, cases de colònies, residències d'estudiants, militars o religiosos i altres similars. En queden exceptuats els allotjaments assistencials i els establiments hotelers.

#### **article 306. Terciari i serveis.**

Compreu les activitats comercials i de serveis.

Inclou els usos específics:

##### 1. Oficines i Serveis

Aquest ús comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

Compreu les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.

##### 2. Comercial



L'ús comercial és el que correspon als establiments oberts al públic destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, bugaderies i similars. No inclou la restauració i les activitats lúdiques.

D'acord amb el Decret llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, són establiments comercials:

Els locals, construccions, instal·lacions o espais coberts o sense cobrir en els quals es desenvolupin activitats comercials, tant si aquestes activitats es fan de manera continuada, periòdica o ocasional i independentment que es realitzin amb intervenció de personal o amb mitjans automàtics.

Queden exclosos d'aquesta consideració els espais situats a la via pública en què es duguin a terme mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals, degudament autoritzats per l'ajuntament corresponent.

Els establiments de caràcter col·lectiu són els integrats per un conjunt d'establiments situats en un o en diversos edificis en un mateix espai comercial, en els quals es duen a terme diferents activitats comercials.

S'entén que dos o més establiments comparteixen un mateix espai comercial si es dona qualsevol de les circumstàncies següents:

- Accés comú des de la via pública, d'ús exclusiu o preferent dels comerciants o clients de la zona comercial.
- Aparcaments compartits o adjacents d'ús preferent per als clients de la zona comercial.
- Serveis comuns per als comerciants o per als clients de la zona comercial.
- Denominació o existència d'elements que conformen una imatge comuna.
- En tot cas es consideren establiments comercials col·lectius:

1. Centres comercials, entenent com a tals els que estiguin conformats per establiments comercials que estiguin situats dins d'un mateix edifici o en dos o més que estiguin comunicats i que hagin estat concebuts, localitzats i gestionats com una unitat.

2. Galeria comercial, és el conjunt d'establiments minoristes de petita dimensió i independents que comparteixen espais comuns de circulació i determinats serveis. Les galeries comercials poden constituir per si mateixes un establiment comercial col·lectiu o al seu torn formar part d'un de més gran.

3. Mercat municipal, és un establiment comercial col·lectiu de titularitat pública, que disposa de serveis comuns i requereix una gestió de funcionament també comuna, segons les fórmules jurídiques establertes en la legislació de règim local.

El mercat està format per un conjunt de locals comercials, fonamentalment d'alimentació perible en règim de venda personalitzada, sense que cap de les empreses o grup d'empreses que els exploten pugui ocupar més del 60% de la superfície de venda del conjunt del mercat.

4. Recintes comercials, quan dos o més establiments s'agrupen en diversos edificis en un mateix espai comercial.

No són recintes comercials els establiments comercials situats en els locals dels baixos dels edificis destinats a habitatges, hotels o oficines, sempre que estiguin ubicats dins la trama urbana consolidada.

Les diverses tipologies d'establiments comercials incloses en el present POUM es fixen d'acord amb el Decret llei 1/2009, de regulació dels equipaments comercials, que classifica els establiments comercials en funció de la seva superfície de venda i de la seva singularitat, d'acord amb la següent classificació:



## 2.a. Per raó de la superfície de venda

2.a.1 Petits establiments comercials (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.

2.a.2 Mitjans establiments comercials (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 metres quadrats.

2.a.3 Grans establiments comercials (GEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500 metres quadrats.

Els mitjans i grans establiments comercials únicament es podran implantar dins de la Trama Urbana Consolidada (TUC).

2.a.4 Grans establiments comercials territorials (GECT): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 metres quadrats.

## 2.b Per raó de la singularitat de l'establiment

2.b.1 Establiments comercials singulars (ECS): els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers.

2.b.2 Els establiments comercials singulars es classifiquen en petits establiments comercials (PEC), mitjans establiments comercials (MEC), grans establiments comercials (GEC) i grans establiments comercials territorials (GECT), d'acord amb els trams de superfície que s'estableix en el punt 1.

Pel que fa a la implantació dels mitjans i grans establiments comercials caldrà atènyer-se a les condicions i al procediment establert pel Decret Llei 1/2009, de regulació dels equipaments comercials.

2.c D'acord amb el que disposen els articles 9 del Decret Llei 1/2009 i 114 de la Llei 9/2011, en concret, els relatius a establiments comercials mitjans i grans, als quals s'adeqüen els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial contemplats en aquestes Normes, també caldrà tenir en compte la resta dels criteris dels articles citats, tal com es detalla a continuació, i d'acord amb el contingut de l'informe emès pel Director General de Comerç, de data 26 de juliol de 2013:

2.c.1 Els petits establiments comercials (PEC) no singulars es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable i on l'ús residencial sigui el dominant, sempre que no configuren un gran establiment comercial (GEC) col·lectiu o un gran establiment comercial territorial (GECT). Per tant, cal tenir en compte aquesta determinació atès que es preveuen reserves d'ús comercial en zones no residencials.

2.c.2 A totes les subzones d'activitat econòmica, industrial (clau A1) i a totes les subzones d'activitat econòmica, serveis (clau A2) i, en especial, les situades fora de la TUC, els són d'aplicació els articles 6.1 i 9.5 del Decret Llei 1/2009, concretament els que es refereixen als establiments comercials singulars (ECS), que comprenen únicament els establiments de venda a l'engròs i els dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers, tots els quals es poden implantar a tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial. Per altra banda, cal tenir present que, d'acord amb la Disposició addicional onzena del Decret Llei 1/2009, modificada per l'article 119 de la Llei 9/2011, *"els establiments comercials ubicats fora de la TUC amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei mantenen els drets pel que fa al canvi de titular, sempre que es respectin les característiques de la pròpia llicència."*



2.c.3 Atesa l'admissió de l'ús de comerç com a complementari de l'ús d'estació de serveis o benzineria, i d'acord amb la Disposició addicional vuitena del Decret Llei 1/2009, aquests establiments situats fora de la TUC poden incorporar un petit establiment comercial amb una superfície de venda de fins a 200 m<sup>2</sup>, com a servei complementari a la benzineria.

2.c.4 Pel que fa a l'admissió de l'ús comercial dins el sistema d'equipament "administratiu – proveïment" (clau SE3), és l'autoritat competent en matèria d'urbanisme l'òrgan que ha de valorar la idoneïtat d'un establiment comercial dins el sistema esmentat. En tot cas, si es preveïés la implantació d'un equipament comercial, li seran d'aplicació els criteris de localització de l'article 9 del Decret Llei 1/2009.

2.c.5 Atesa l'admissió de l'ús comercial a la subzona residencial temporal (clau A21), que inclou àrees d'hotels i/o altres modalitats d'allotjament col·lectiu temporal (article 166), i atès que es preveuen construccions destinades a l'activitat de càmping (article 194), a part de les ja implantades (article 211), en cas que una activitat d'aquest tipus pugui considerar-se com a equipament turístic, i sens perjudici de la valoració de l'autoritat competent en matèria de turisme, cal tenir en compte l'article 9.2 del Decret Llei 1/2009. En aquest sentit, l'article esmentat estableix que *"els petits establiments comercials, individuals o col·lectius, sempre que no configurin un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial, es poden implantar en estacions de ferrocarril, ports i aeroports; així com en els equipaments de caràcter turístic o que generin una afluència en visitants significativa. En aquests casos, l'ús comercial és complementari i secundari respecte de l'activitat principal. Per reglament, s'han d'establir els equipaments inclosos en aquesta categoria i la definició dels conceptes complementari i secundari."*

2.c.6 Respecte el sòl no urbanitzable, i d'acord amb l'article 9.2 del Decret Llei 1/2009, els PEC dedicats a la venda directa de productes agrorurals del lloc on s'ubiquin es poden implantar sempre que el planejament urbanístic ho permeti. Tanmateix, es considera que, atès que en aquest tipus de sòl s'admeten les *"construccions i dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica"* (article 194), i activitats hoteleres, industrials, de serveis, dotacions esportives i lúdiques (article 207), és la direcció general competent en matèria d'urbanisme la que ha de valorar si la implantació o admissió de les esmentades construccions i activitats en sòl no urbanitzable s'adequa al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i, finalment, a la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010 esmentat.

2.c.7 En relació al règim d'intervenció administrativa en la materialització de l'ús comercial, si s'escau, caldrà tenir en compte els articles 17, 18 i 19 del Decret Llei 1/2009.

### 3. Allotjament temporal (establiments d'allotjament turístic)

Són establiments d'allotjament turístic els locals i les instal·lacions obertes al públic on, de manera habitual i amb caràcter professional, les persones titulars ofereixen a les persones usuàries, mitjançant preu, allotjament temporal en les unitats d'allotjament, així com d'altres serveis turístics, d'acord amb les condicions que estableixen la Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme de Catalunya, i el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatge d'ús turístic, que constitueixen la normativa sectorial vigent i que serà d'obligat compliment.

Els establiments d'allotjament turístic no es poden constituir en habitatges, amb l'única excepció dels establiments de turisme rural. Els establiments d'allotjament turístic no poden esdevenir residència principal ni secundària de les persones usuàries turístiques, en cap cas.

#### 3.a. Establiment hotelier

Comprèn els serveis d'allotjament temporal en establiments definits per la Llei de Turisme de Catalunya, com a "establiments que presten servei d'allotjament temporal en unitats d'allotjament als usuaris turístics, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació amb els serveis turístics corresponents".



El Decret 159/2013, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatge d'ús turístic, els classifica en dos grups: Grup d'hotels i Grup d'hostals i pensions. Els establiments del "grup d'hotels" es classifiquen en les modalitats de: Hotels i Hotels – apartaments.

Els hotels i els hotels apartament són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en unitats d'allotjament i que, tant si disposen de serveis complementaris com si no en disposen, resten oberts les vint-i-quatre hores del dia.

Els hostals i les pensions són establiments hotelers que presten els serveis d'allotjament en habitacions que, per la seva dimensió, l'estructura o les característiques de l'establiment o per la tipologia dels serveis, no assoleixen els nivells exigits als hotels i als hotels apartament.

### 3.b. Turisme rural

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal de persones en els establiments definits per la Llei de Turisme de Catalunya com a: "establiments que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals, en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer, segons les modalitats i els requisits definits per reglament", que es divideixen en dos grups. "Grup de cases de pagès o establiments d'agroturisme", que compren les modalitats de: masia, masoveria, casa de poble compartida i casa de poble independent, i "Grup d'allotjaments rurals", que compren les modalitats de masia, masoveria, casa de poble compartida i casa de poble independent.

El Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatge d'ús turístic, afegeix a la definició, que els establiments de turisme rural estan situats en el medi rural, dins de nuclis de població de menys de 2.000 habitants o bé aïllats (fora de nucli), integrats en edificacions preexistents anteriors a 1950, respecten la tipologia arquitectònica de la zona i compleixen amb l'exigència de tranquil·litat i integració en el paisatge, en els termes i les condicions que prevegi, a aquest efecte, l'ordenació urbanística.

El Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatge d'ús turístic, estableix les següents definicions de cadascuna de les modalitats:

#### - Modalitats de cases de pagès

##### 1. Les cases de pagès es classifiquen en les modalitats següents:

- a) Masia. És aquell habitatge unifamiliar fora de nucli, situat en el si d'una explotació agrícola, ramadera o forestal, que comparteix el pagès o pagesa amb les persones usuàries turístiques i on es presta el servei d'allotjament en règim d'habitacions i, com a mínim, d'esmorzar.
- b) Masoveria. És aquell habitatge unifamiliar, fora de nucli de població i ubicat a la mateixa explotació. Es presta el servei d'allotjament en règim de casa sencera.
- c) Casa de poble compartida. És aquell habitatge unifamiliar dins de nucli de població, que comparteix el pagès o pagesa amb les persones usuàries turístiques i on es presta el servei d'allotjament en règim d'habitacions i, com a mínim, d'esmorzar.
- d) Casa de poble independent. És aquell habitatge unifamiliar, en nucli de població, on es presta el servei d'allotjament en règim de casa sencera.

#### - Modalitats d'allotjaments rurals

##### 1. Els allotjaments rurals es classifiquen en les modalitats següents:

- a) Masia. És aquell habitatge unifamiliar fora de nucli que comparteix la persona titular amb les persones usuàries turístiques i on es presta el servei d'allotjament en règim d'habitacions i, com a mínim, d'esmorzar.
- b) Masoveria. És aquell habitatge unifamiliar, fora de nucli de població, que es lloga en règim de casa sencera.



c) Casa de poble compartida. És aquell habitatge unifamiliar, dins de nucli de població, que comparteix la persona titular amb les persones usuàries turístiques i on es presta el servei d'allotjament en règim d'habitacions i, com a mínim, d'esmorzar.

d) Casa de poble independent. És aquell habitatge unifamiliar, en nucli de població, on es presta el servei d'allotjament en règim de casa sencera.

### 3.c. Càmping

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal de persones en establiments definits per la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya com a: "establiments que presten servei d'allotjament temporal en espais d'ús públic degudament delimitats, destinats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant tendes de campanya, caravanes, autocaravanes i altres albergs mòbils o mitjançant bungalows, segons les modalitats que siguin establertes per reglament".

El Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatge d'ús turístic, reglament de la Llei de Turisme de Catalunya, defineix les següents modalitats d'alberg:

Albergs mòbils: tendes de campanya, caravanes, autocaravanes o qualsevol enginy que pugui ser remolcat per un vehicle de turisme.

Albergs semimòbils: habitatges mòbils o qualsevol altre tipus d'alberg amb rodes que necessiti un transport especial per circular per carretera.

Albergs fixos: bungalows i altres instal·lacions similars.

### 3.d. Apartament turístic

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal de persones en establiments definits per la Llei de Turisme de Catalunya com a: "establiments que presten servei d'allotjament temporal en edificis o conjunts continus constituïts en la seva totalitat per apartaments o estudis, com a establiments únics o com a unitats empresarials d'explotació, amb els serveis turístics corresponents".

### 3.e. Habitatge d'ús turístic

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal de persones en habitatges cedits pel seu propietari, directa o indirectament, a tercers, de forma reiterada i a canvi de contraprestació econòmica, per una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques que estableix la normativa sectorial reguladora, Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatge d'ús turístic (o altra norma que la substitueixi).

## 4. Restauració.

Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració que, d'acord amb les definicions del Catàleg d'espectacles públics i activitats recreatives, Annex I del Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives, independentment de la seva denominació comercial, es classifiquen en:

**Restaurant:** activitat que es realitza en un local que disposa de servei de menjador i cuina per tal d'oferir àpats al públic consistents bàsicament en dinars i sopars, mitjançant preu, per ser consumits en el mateix local.

**Bar:** activitat que es realitza en un local que disposa de barra i que també pot disposar de servei de taula, si s'escau, per proporcionar al públic, mitjançant preu, begudes acompanyades o no de tapes, i entrepans.

**Restaurant bar:** activitat que es realitza en un local que ofereix, mitjançant preu, els serveis de restaurant i de bar previstos en els dos apartats anteriors.



**Saló de banquets:** aquella activitat realitzada en restaurants o establiments exclusivament especialitzats per a aquesta activitat, que disposen de sales habilitades amb aquesta finalitat, destinades a servir menjars i begudes per a tot tipus de realitzacions d'actes socials en data i hora predeterminats.

Quan aquests establiments siguin exclusivament activitats complementàries d'un altre ús principal, com establiment hotel·ler, recreatiu, espectacle, etc, estaran adscrits a l'ús principal i no al de restauració. En aquest cas, aquests establiments no podran funcionar de manera independent ni en horaris diferents als de l'activitat principal.

Els establiments d'elaboració i/o venda d'aliments amb zona de degustació, d'acord amb la classificació de l'Ordenança municipal reguladora de la simplificació de tràmits i reducció de la càrrega burocràtica de l'Ajuntament de Palafrugell, no es consideraran dins de l'ús restauració, i seran adscrits a l'ús que correspongui a l'activitat principal. Exemples: gelateria amb degustació, fleca amb degustació, etc...

#### 5. Recreatiu i d'espectacles.

Comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació en aquest POUM, i que es corresponen amb la classificació i definicions del catàleg d'espectacles públics, activitats recreatives, Annex 1 del Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives, i a qualsevol altra que, sense estar inclosa en aquest catàleg, és considerada activitat recreativa, d'oci, zoològica, etc.

Els espectacles públics són les representacions, les actuacions, les exhibicions, les projeccions, les competicions o les activitats d'altre tipus adreçades a l'entreteniment o al lleure, realitzades davant de públic, i dutes a terme per artistes, intèrprets o actants, que intervenen per compte d'una empresa o per compte propi.

Són activitats recreatives aquelles que ofereixen al públic la utilització de jocs, de màquines o d'aparells o el consum de productes o serveis, així com també aquelles que congreguen persones amb l'objectiu principal de participar en l'activitat o de rebre serveis amb finalitat d'oci, entreteniment o diversió.

Les activitats recreatives musicals són les que es realitzen en locals que disposen d'ambientació musical, amb la possibilitat d'oferir música en directe, de realitzar espectacles públics musicals, de ballar o no, i de disposar d'un servei complementari de menjar i beguda. Sense perjudici de la seva denominació comercial, les activitats musicals es classifiquen en:

El POUM ordena les activitats recreatives i els espectacles en els següents tipus:

#### 1. Tipus I

**Bar musical:** activitat que es realitza en un local que disposa de servei de bar, amb ambientació musical reproduïda o produïda en directe, amb els límits que determini la normativa específica sobre contaminació acústica, i no disposa de pista de ball o espai assimilable.

**Karaoke:** activitat que té per objecte oferir al públic la possibilitat d'interpretar cançons en directe mitjançant un equip de música apropiat. Es pot realitzar tant en locals d'activitats recreatives musicals com de restauració, sempre que no superi el nombre de decibels previstos en la normativa de contaminació acústica.

**Cafè teatre i cafè concert:** aquestes activitats tenen com a objecte únic oferir en directe actuacions musicals, teatrals o de varietats, sense pista de ball o espai assimilable. Els establiments on es realitzin aquestes activitats han de disposar de servei de bar, d'escenari, de camerinos per als i a les artistes actants i de cadires i taules per al públic espectador.

**Joc i apostes:** són les definides per la normativa de joc i recollides en el catàleg de jocs i apostes autoritzats a Catalunya.

**Activitats esportives:** són les realitzades per esportistes amb o sense la utilització de vehicles, aparells o animals davant de públic.





**Espectacles cinematogràfics:** consisteixen en la realització d'exhibicions i de projeccions de pel·lícules cinematogràfiques i altres continguts susceptibles de ser projectats en pantalla, amb independència dels mitjans tècnics utilitzats.

**Espectacles teatrals:** consisteixen en la realització de representacions en directe d'obres teatrals, musicals, de dansa, òpera, obres artístiques o escèniques, mitjançant la utilització, aïlladament o conjuntament, del llenguatge, de la mímica, de la música, del còmic, de titelles, de guinyols o d'altres objectes, a càrrec d'actants, siguin o no professionals.

**Espectacles d'audició:** consisteixen en la realització d'actuacions en directe en les quals s'interpreten obres culturals, recitals de poesies o similars.

**Espectacles musicals:** consisteixen en l'execució o representació en directe d'obres o composicions musicals, mitjançant la utilització, aïlladament o conjuntament, d'instruments musicals o de música gravada i tramesa per mitjans mecànics o de la veu humana a càrrec de cantants, actors i actrius o executants, siguin o no professionals.

**Manifestacions festives de caràcter cultural i tradicional:** consisteixen en la realització en públic de representacions musicals, balls, exhibicions, cavalcades o desfilades de caràcter popular, tradicional o de qualsevol altre índole, a les quals s'aplica aquest Reglament.

**Espectacles de circ:** són aquells espectacles consistents en l'execució i representació en públic d'exercicis físics, d'acrobàcia o habilitat, d'actuacions de pallasos/es, de malabaristes, de professionals de la prestidigitació o d'animals mestrats, realitzats per executants professionals.

**Restaurant musical:** activitat que es realitza en un local que ofereix servei de restaurant, amb ambientació musical, reproduïda o produïda en directe, amb els límits que determini la normativa específica sobre contaminació acústica.

## 2. Tipus II

**Discoteca:** activitat que es realitza en un local que té per objecte oferir al públic un lloc idoni per ballar, mitjançant ambientació musical, i disposa d'una o més pistes per ballar i de servei de bar.

**Discoteques de joventut:** consisteixen en l'activitat de discoteca destinada a un públic comprès entre els 14 i els 17 anys, amb horari especial. Aquesta activitat està condicionada a la prohibició expressa de venda, consum i exposició de begudes alcohòliques i tabac, i resta prohibida l'entrada als majors de 18 anys durant el seu desenvolupament.

**Sala de concert:** activitat que es realitza en un local, que pot disposar de servei de bar i que té per objecte oferir al públic actuacions de música en directe, i altres activitats culturals. La sala de concerts ha de disposar d'un escenari o espai habilitat i destinat a l'oferiment de concerts i d'equipament tècnic adequat per a la realització d'aquests, i pot disposar també de vestidor per als actants.

**Sala de festes amb espectacle:** aquesta activitat es realitza en un local que té com a objecte oferir actuacions musicals, teatrals o música per ballar, ja sigui en directe o amb ambientació musical. La sala de festes ha de disposar d'escenari, d'una o més pistes de ball, de vestidor per als actants, de servei de restaurant bar, restaurant o bar i d'un espai idoni per al públic espectador.

**Sales de festes amb espectacle i concerts d'infància i joventut:** consisteix en l'activitat de sala de festes amb espectacle o de sala de concerts destinades al públic menor d'edat, el qual fins als 14 anys ha d'anar acompanyat d'una persona major d'edat. Aquestes activitats estan condicionades a la prohibició expressa de venda, consum i exposició de begudes alcohòliques i tabac als menors.

**Sala de ball:** activitat que es realitza en un local que té per objecte oferir al públic un lloc idoni per ballar amb música en directe i, complementàriament, amb ambientació musical. La sala de ball ha de disposar d'un escenari per a l'orquestra, d'una o més pistes de ball, de vestidor per als actants i de servei de bar.





**Establiments públics amb reservats annexos:** són aquells on s'hi realitzen activitats de naturalesa sexual i que són exercides de manera lliure i independent pel prestador o la prestadora del servei amb altres persones, a canvi d'una contraprestació econòmica, i sota la seva pròpia responsabilitat, sense que hi hagi cap vincle de subordinació pel que respecta a l'elecció de l'activitat. Es classifiquen en:

a) Local amb reservats annexos, que pot disposar de servei de bar, amb ambientació musical per mitjans mecànics, sense pista de ball o espai assimilable.

b) Local amb reservats annexos que ofereix actuacions i espectacles eròtics, i disposa d'escenari, amb pista de ball o sense, de vestuari per a les persones actants, de cadires i taules per a les persones espectadores i de servei de bar.

**Establiments de règim especial:** són aquells establiments d'activitats musicals que estan subjectes a un horari especial, que es caracteritzen pel fet de poder romandre oberts al llarg del dia, tenint en compte les dues hores de tancament obligatori de cada 24 hores, previstes en aquest Reglament, per tal de realitzar les tasques de neteja i ventilació

### 3. Altres activitats recreatives i espectacles públics.

Aquelles activitats no incloses en la relació anterior s'ordenaran segons el tipus en funció de la seva similitud.

#### article 307. Industrial, logístic i tecnològic (productius).

Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Es consideren activitats industrials les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats.

Inclou els usos específics següents:

##### 1. Industrial

Comprèn les activitats manufacturades, les d'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, les d'envasat i embalatge així com les d'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats, així com els tallers de reparació que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades, i tots aquells que, per a les seves especials característiques, puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o veïns. Dintre la regulació general de l'ús industrial, el POUM estableix la següent diferenciació:

#### CATEGORIES APLICABLES A INDÚSTRIES, MAGATZEMS I TALLERS A EFECTES DE LA SEVA COMPATIBILITAT URBANÍSTICA

Categoria	Definició	Grau de compatibilitat	Equivalència Llei 20/2009	Llei
1 <sup>a</sup>	Indústria artesana, taller de servei directe al públic o petit magatzem que, sense afectacions sobre la seguretat o la salut [1], resulta totalment compatible amb l'habitatge, amb el compliment de certs requisits [2].	Alt. (amb el compliment de les normatives sectorials aplicables [3]). En certs supòsits es pot autoritzar un accés comú.	No inclòs. O en Annex III i molt baix impacte ambiental	
2 <sup>a</sup>	Petita indústria, taller o magatzem que, sense afectacions significatives sobre la seguretat o la salut [1], resulta compatible amb l'habitatge, sempre que es compleixin algunes condicions [4].	Compatible. (amb el compliment de les normatives sectorials aplicables [3]). Sempre cal un accés independent i no es pot interferir el trànsit.	III Baix impacte ambiental	



Categoria	Definició	Grau de compatibilitat	Equivalència Llei 20/2009
3ª	Indústria, taller o magatzem de volum mig que, d'entrada, resulta incompatible amb l'habitatge i s'ha de situar per tant en sòl industrial, llevat de mancances temporals que permetin un cert grau de compatibilitat [5].	Incompatibilitat relativa. És possible regular temporalment la implantació a certes zones si es garanteix el pas a la categoria 2ª amb factors correctius apropiats [5]	Annexos II i III Impacte ambiental mig/baix
4ª	Indústria, taller o magatzem de volum mig-alt, que es considera totalment incompatible amb l'habitatge, encara que es prenguin mesures de correcció.	Incompatible. Aquesta categoria és tributària necessàriament d'un sòl industrial.	I.2.a; I.2.b i 1.3 Impacte ambiental mig/alt
5ª	Grans indústries o grans magatzems, que sempre han de funcionar lluny de l'habitatge i d'altres usos.	Totalment incompatible. Tributari només de polígons industrials o espais específics.	I.1 Gran impacte ambiental
6ª	Activitats afectades per la normativa sobre accidents greus . No es consideren possibles al municipi.	Prohibit.	1.2.a Codi 12.1

Notes:

- [1] No es poden admetre processos o productes que afectin, en major o menor grau, a la seguretat o la salut de les persones.
- [2] La normativa complementària de gestió de les activitats establirà els paràmetres finals. D'entrada, no es podran superar els 100 m2 de superfície, els 50.000 Mj. de càrrega de foc absoluta i els 5 Kw en motors.
- [3] La compatibilitat de les activitats amb l'habitatge i l'entorn comporta necessàriament el compliment de totes les normatives sectorials aplicables (seguretat, salut, medi ambient, aïllament acústic...), però també les ordenances municipals sobre fresses, vibracions, pudors, canvis de temperatura, propaganda, impactes visuals, etc, obrint la possibilitat d'exigir estudis previs que garanteixin el compliment d'aquestes normatives abans de decidir la seva compatibilitat.
- [4] La normativa de gestió de les activitats fixarà les limitacions absolutes i relatives que han de decidir la compatibilitat final.
  - D'entrada, no es podrà superar la tipologia III de la llei ambiental, amb la possibilitat d'aprovar certes exclusions concretes.
  - D'entrada, la situació relativa admesa serà la segona.
  - D'entrada, no hi hauran limitacions per potència, però caldrà complir la normativa sectorial per evitar molèsties i impactes.
  - D'entrada, la limitació per càrrega de foc serà l'absoluta de 250.000Mj.
  - D'entrada, la limitació per densitat de càrrega de foc serà de 200 Mcal/m<sup>2</sup>, inherents a un nivell de risc intrínsec baix del Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials.
  - D'entrada, es poden establir limitacions genèriques de superfície, independents dels paràmetres anteriors, segons usos i zones.
- [5] La normativa complementària de gestió de les activitats podrà establir en quines circumstàncies i situacions relatives és possible acceptar una activitat de 3ª Categoria al costat de l'habitatge. En qualsevol cas això ha de passar per l'aprovació d'un projecte previ amb uns factors correctius apropiats per possibilitar l'assimilació a la segona categoria, que recordem passa per no afectar significativament a la seguretat o a la salut de les persones, i que obligatòriament haurà d'incorporar clàusules de salvaguarda en el sentit de prohibir l'ús si les mesures adoptades no es demostren suficients.

2. Logístic i magatzem



Compren aquelles activitats relacionades amb el dipòsit de productes o mercaderies sense cap mena de manipulació, transformació o tractament.

Quan aquesta activitat estigui relacionada amb una altra, comercial o industrial, contigua, es considerarà tot el conjunt com adscrit a l'ús principal. Comprèn també els establiments destinats al comerç a l'engròs. L'ús magatzem s'equipararà a l'ús industrial que correspongui en funció dels tipus de productes a emmagatzemar i també en funció de les instal·lacions o maquinària que disposi.

### 3. Tecnològic

Centres productius diversos i d'investigació.

## **article 308. Agrari i recursos naturals.**

Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació i aprofitament sostenible dels recursos naturals, agrícoles, silvícoles, etc. incloses les petites explotacions de caràcter familiar i artesà d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.

Inclou els següents usos específics:

### 1. Agrícola

Comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola.

### 2. Ramader

Comprèn les activitats ramaderes relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.

### 3. Forestal

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos.

### 4. Extractiu

Es consideren àrees extractives aquells sòls en els quals es realitzen activitats d'extracció o moviment de terres, àrids o qualsevol tipus de roca.

## **article 309. Equipaments i dotacions públiques.**

Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per a la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport, i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida en la ciutat.

Inclou els usos específics següents:

### 1. Educatiu

Comprèn les activitats destinades a l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) i nivells oficials (pre-escolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari) que s'imparteixen en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.

### 2. Sanitari assistencial

#### a. Sanitari



Comprèn els serveis destinats al tractament o allotjament de malalts: hospitals, els sanatoris, les clíniques, centres d'assistència primària, els dispensaris, els consultoris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries, acolliment d'animals i establiment similars.

b. Assistencial

Comprèn els serveis destinats a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que, en general, no estan incloses en altres usos. Inclou les diferents tipologies d'ús residencial assistit, els centres geriàtrics, els centres de serveis assistencials: drogodependència, atenció al menor, reinserció social, atenció especialitzada, centres ocupacionals, centres d'acollida, etc.

c. Tanatori

Comprèn l'ús de tanatori, entès com a edificació destinada a serveis funeraris com la vetlla, cerimònies, cremació, etc... d'acord amb la normativa sectorial vigent, Llei 2/1997, de 3 d'abril, sobre serveis funeraris, o qualsevol altra que la substitueixi. Inclou igualment els cementiris.

3. Administratiu

Comprèn els centres o edificis destinats a l'Administració pública i a proveïment i abastament.

4. Sociocultural

Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu, així com els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, espais d'exposicions, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars.

Per les seves característiques dins d'aquest ús, s'inclou el Centre Ocupacional Tramuntana, que té finalitat social al realitzar un ús de centre de jardineria.

Integra les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars.

5. Esportiu

Comprèn les activitats relacionades amb la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars.

**article 310. Serveis tècnics i mediambientals.**

Comprèn els centres o instal·lacions destinades al servei públic d'abastament de la xarxa d'infraestructures i similars (aigua, energia elèctrica, sanejament, gas, telecomunicacions, tractament dels residus sòlids, etc. Els serveis tècnics d'abast local podran implantar-se en qualsevol qualificació urbanística.

Inclou els següents usos específics:

1. Aigua (abastament i depuració)

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics abastament d'aigua, depuració, sanejament i similars. Inclou també les estacions depuradores d'aigües residuals.

2. Residus

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics de gestió de residus, les instal·lacions de compostatge, reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans.

3. Energètic



Comprenen les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, gas i similars, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic.

#### 4. Telecomunicacions

Comprenen les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics de telefonia i telecomunicacions en general.

### **article 311. Mobilitat.**

Comprèn aquells usos destinats a la mobilitat de les persones i mercaderies en les seves diferents modalitats: viari, ferroviari, marítim, aeroportuari, etc..

S'inclouen també aquells serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat, com poden ser els serveis ITV, les bàscules, l'aparcament en superfície, les estacions de camions i transport públic rodat, etc.

Inclou els usos específics següents:

#### 1. Transport

- a Viari
- b Ferroviari
- c Marítim
- d Aeroportuari

#### 2. Aparcament

És el destinat a l'estacionament i guàrdia de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis. Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament.

El POUM estableix una regulació específica per a aquest tipus d'ús.

#### 3. Gasolineres i altres serveis

Comprèn les instal·lacions destinades a la venda al públic de benzina, gasoil i lubricants i altres articles similars.

La gasolinera admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal·lació), comerç, restauració i tallers de reparació d'automòbils i magatzem (relacionats amb la pròpia instal·lació).

### **article 312. Lleure i ambiental.**

Comprèn el conjunt d'activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans, així com les del gaudi del paisatge, a desenvolupar en els espais oberts amb funcionalitat múltiple, ambiental, de lleure, pedagògica, entre d'altres.

Inclou els següents usos específics:

#### 1. Lleure

Comprèn les activitats d'esbarjo, esplai o repòs que es donen en espais no edificats destinats específicament a aquests usos.

#### 2. Ambiental (ecològic, paisatgístic, fluvial, marítim, etc..)



Comprèn aquelles activitats dirigides a la preservació d'espais no edificats, a la defensa i potenciació de la diversitat biològica i conservació del patrimoni natural del municipi, o de determinats hàbitats naturals d'interès, la protecció de conques hidrogràfiques i a la intervenció i gestió del paisatge.

## SECCIÓ SEGONA. ELS USOS SEGONS EL DOMINI

### article 313. Classificació dels usos segons el domini.

D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics i privats.

#### 1. Domini públic

Usos públics: Són aquells usos referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els bens de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en bens de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.

#### 2. Domini privat

Usos privats: Són aquells usos que es realitzen per particulars en propietat privada i poden ser:

- a) Particular
- b) Comunitari
- c) Col·lectiu: són els usos privats destinats al públic.

## SECCIÓ TERCERA. PERMISSIBILITAT I LIMITACIONS GENERALS DELS USOS

### article 314. Classificació dels usos segons la seva permissibilitat.

1. D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos s'estableix la següent classificació:

- 1) Usos dominants: són aquells usos, generals o específics, que caracteritzen una zona, subzona o sistema o, en el seu cas, un determinat sector i que el POUM estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi.
- 2) Usos compatibles: són els altres usos, generals o específics, admesos a la zona, subzona, sistema o sector, per no ser contradictoris amb l'ús o usos dominants i que es mantenen en una proporció minoritària. En determinats casos, la implantació dels usos compatibles pot estar limitada per una sèrie de condicionants.
- 3) Usos incompatibles: són els usos, generals o específics, que es prohibeixen explícitament en una zona, subzona, sistema o sector per ser contradictoris amb l'ús dominant.
- 4) Usos complementaris: són aquells usos que només s'admeten en tant que derivats de la existència dels usos principals i dels compatibles, als quals complementen mantenint-se en una proporció minoritària.
- 5) Usos condicionats: S'entén per ús condicionat aquell ús general o específic per al qual el POUM estableix una sèrie de condicions per a ser admès en una zona, subzona o sistema.

2. Aquest POUM fixa, com a obligatori, l'ús complementari de l'aparcament, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per a cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.



3. En cap cas s'admetran, com a usos complementaris, els següents: Habitatge plurifamiliar, comerç mitjà o gran, establiment hotel·ler, recreatiu, industrial, de categories II o superior i estació de servei.

#### **article 315. Condicions de permissibilitat dels usos.**

1. La permissibilitat dels usos està regulada en aquestes normes per a cada zona en què el POUM divideix el sòl.

2. Aquestes condicions dictades per a cada zona podran fer referència a més a:

##### **2.A) Situació**

Aquesta condició afecta principalment els usos U (usos productius), que són els que més possibilitats tenen d'interferir altres activitats que coexisteixen en el mateix edifici o hi siguin pròximes.

Es distingeixen les següents situacions:

1 <sup>a</sup>	En plantes pis d'edificis destinats a altres usos.
2 <sup>a</sup> .a	En plantes baixes d'edificis destinats a altres usos, quan l'accés es faci a través d'espais comuns.
2 <sup>a</sup> .b	En plantes baixes d'edificis destinats a altres usos i que tinguin accés exclusiu directe i immediat des de la via pública. S'entendran inclosos en aquesta situació les plantes pis quan estiguin vinculades a l'ús de la planta baixa i que aquest sigui comercial.

##### **2.B) Localització**

Es distingeixen les següents àrees específiques:

###### **1<sup>a</sup>) Àrea de potenciació comercial**

En aquestes àrees que es dibuixen en els plànols d'ordenació és obligatori destinar la planta baixa a l'ús comercial. S'admetran, com usos complementaris, i els accessos a les plantes superiors destinades a altres usos i els serveis que siguin declarats compatibles en algun document de dinamització comercial que l'Ajuntament aprovi.

Es consideren incompatibles els usos d'habitatge i aparcament a les plantes baixes, sense perjudici del que es determini en els plans especials de protecció del patrimoni i les seves regulacions.

Aquesta obligatorietat afecta a una fondària de 8 metres paral·lela a la façana, essent admès que la resta es pugui destinar a habitatge.

Si alguna edificació afectada per aquesta regulació té uns nivells de protecció històrica o arquitectònica, aquesta darrera prevaldrà respecte a la regulació d'aquest article.

###### **2<sup>a</sup>) Zona de potenciació turística**

Es correspon a les edificacions que actualment tenen un ús diferent del residencial, bàsicament l'establiment hotel·ler, i que la normativa permet la seva transformació i que, en funció de la seva localització i característiques en el moment en que es produeixi aquest procés de transformació, s'haurà de destinar la totalitat de la planta baixa als usos específics de comerç, restauració o altres d'ús col·lectiu.



Tindrà la consideració de planta baixa la que es troba a nivell del carrer principal, i pels casos de finques que donin a 2 o més carrers amb diferències de nivell que superin una planta, només serà aplicable la limitació d'ús al nivell de planta baixa situat sobre el carrer principal. Entre aquests casos, es troben els hotels Mediterrani i Terramar que, en conseqüència, quedaran afectats per ús de potenciació turística la globalitat de la planta situada al nivell del vial principal i no el nivell de planta baixa aplicable al carrer secundari.

S'admetran com a usos complementaris els accessos a les plantes superiors destinades a altres usos i els serveis que siguin declarats compatibles en algun document de dinamització turística que l'Ajuntament aprovi. Només s'admetrà com a ús complementari l'accés al soterrani destinat a aparcament, si no hi ha alternativa.

En funció de la seva localització estratègica, en els casos que la transformació de l'edifici segueixi un procés de rehabilitació, s'admetrà que la previsió de places d'aparcament es resolgui fora de la propietat, en un radi màxim de 250 metres, sense admetre les exempcions de l'article 333 i de manera que estiguin vinculades registralment.

### 3ª) Àrea exclusivament residencial

L'Ajuntament podrà determinar àrees on, per les seves característiques, sigui convenient limitar el seu ús al exclusivament residencial, de manera que, prèvia justificació, es defineixi en un document quines activitats, necessàries pel funcionament quotidià del barri, hi seran admeses, i en quines superfícies.

Aquest document haurà de ser aprovat per la Junta de Govern Municipal i sotmès a exposició pública, amb la informació gràfica suficient per concretar amb precisió el seu àmbit d'influència.

## **article 316. Classificació dels usos segons el seu caràcter provisional o disconforme.**

1. Usos provisionals: Es consideren usos provisionals aquells que s'estableixen de forma temporal, i no precisin instal·lacions o obres fixes i no dificultin l'execució del Pla, sempre que no estiguin expressament prohibits per la legislació urbanística o sectorial ni pel planejament.

Aquests usos es poden autoritzar amb caràcter provisional d'acord amb el que preveu l'article 53 de la Llei d'Urbanisme. Els usos i obres hauran de cessar o s'hauran de demolir sense dret a indemnització quan el municipi ho requereixi. No es podran iniciar les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, hagi estat inscrita sota les condicions indicades en el Registre de la Propietat. Només poden ésser admesos com a usos provisionals, l'emmagatzematge o el dipòsit simples i purs de mercaderies o de béns mobles, la prestació de serveis particulars als ciutadans, les activitats del sector primari, les activitats comercials relacionades amb el sector esmentat i les activitats de lleure, esportives, recreatives i culturals. No s'admeten com a usos provisionals els usos residencials ni els usos industrials.

2. Usos disconformes: Als usos existents abans de l'aprovació inicial del POUM i que hi resultin disconformes els serà d'aplicació allò que prevegi la legislació urbanística vigent i les disposicions especials d'aquestes Normes.

## **article 317. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl.**

El present Pla regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb el següent:

1. En el sòl urbà consolidat, aquestes Normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a la diferent classificació que s'ha establert en els articles corresponents.
2. En el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, els plans especials o parcials precisaran i detallaran els usos que el POUM defineix segons la seva funció urbanística i la seva permissibilitat.
3. En el sòl no urbanitzable el Pla regula els usos atenent a la funció urbanística i la permissibilitat dels mateixos, d'acord amb la definició i els objectius de cada zona en les que es divideix el sòl no urbanitzable.





#### **article 318. Desenvolupament de la regulació dels usos.**

1. La determinació d'un ús general per a cada sector, zona o sistema urbà serà competència del POUM. La seva alteració representarà una revisió o modificació del Pla.
2. La determinació d'un o diversos usos dominants per a cada zona o sistema serà competència del POUM. L'alteració d'aquests usos dominants suposarà la modificació del POUM. Això no obstant, mitjançant l'aprovació d'un pla especial es podran variar o restringir els usos dominants d'una zona o sistema sempre i quan la variació no suposi una contradicció amb l'ús general definit en el POUM.
3. En particular, la regulació dels usos comercials podrà venir regulada expressament per mitjà d'un Pla Especial d'Ordenació dels Equipaments Comercials.
4. La determinació dels usos compatibles, condicionats o incompatibles, es podrà modificar amb les següents condicions:
  - a) En el sòl urbà, mitjançant l'aprovació d'un pla especial d'iniciativa pública o el desenvolupament de l'ordenança corresponent es podrà:
    - Restringir la localització i característiques de qualsevol d'aquests usos.
    - Prohibir usos compatibles amb el POUM.
    - Admetre usos no contemplats al POUM, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús general de cada zona.
  - b) En el sòl urbanitzable, mitjançant l'aprovació del planejament derivat corresponent que el desenvolupi, es regularan detalladament les diferents classes d'usos.
  - c) En el sòl no urbanitzable, mitjançant l'aprovació d'un pla especial, es justificarà la necessitat i idoneïtat dels usos condicionats en aquesta classe de sòl. En cap cas un pla especial podrà admetre un ús declarat incompatible per aquest POUM.

### **SECCIÓ QUARTA. USOS URBANÍSTICS I ACTIVITATS AMBIENTALS**

#### **article 319. Definició d'activitat classificada.**

1. El sistema municipal d'intervenció administrativa en les activitats i instal·lacions que es desenvolupin o realitzin en el terme municipal, serà regulat d'acord amb la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, la Llei 11/2009, de 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives i el seu Reglament, desenvolupat en el Decret 112/2010, o bé amb la normativa sectorial que correspongui i, en el seu cas, a través de les corresponents Ordenances Municipals.
2. A tal efecte, s'entén per activitat classificada l'exercici o explotació d'una indústria, taller, establiment, granja, instal·lació, aparcament o qualsevol altra actuació pública o privada susceptible d'afectar el medi ambient, la seguretat o la salut de les persones, la flora, la fauna o els béns.

#### **article 320. Regulació específica dels usos i les activitats.**

Els usos i activitats s'ajustaran a les determinacions dels tres nivells de regulació següents:

- 1) Les que s'estableixin per a cada zona (usos dominants, compatibles, incompatibles, condicionats i complementaris).



- 2) Les que s'estableixin per a la situació relativa respecte a altres usos.
- 3) Les que s'estableixin en relació al nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn d'acord amb la regulació de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient que s'estableixi en una ordenança específica.

**article 321. Usos en soterrani.**

A les plantes soterrani s'admet l'ús d'aparcament i els dels serveis tècnics de l'edifici.

Els demés usos, llevat dels d'habitatge i d'aquells que no són propis d'un edifici, s'admetran en la primera planta soterrani, sense perjudici del que disposen les normes de cada zona i les Ordenances Reguladores de l'activitat i la normativa contra incendis, sempre que aquest espai estigui funcionalment associat a l'ús de la planta baixa.

**article 322. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.**

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa del planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:

- a) Que el nivell d'incidències sobre els altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que pugui permetre la seva compatibilitat, d'acord amb les presents Normes i, en el seu cas, d'acord amb els paràmetres que estableix una ordenança específica sobre regulació de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient.
- b) Que els efectes a l'entorn i al medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la legislació sectorial vigent i en l'ordenança municipal corresponent.

2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre els altres usos s'estableix mitjançant els següents vectors ambientals:

- Emissions a l'atmosfera
- Sorolls i vibracions
- Càrrega de foc i risc d'incendi
- Residus sòlids
- Aigües residuals
- Superfície del local
- Olores
- Radiacions electromagnètiques
- Aparcament
- Càrrega i descàrrega
- Condicions dels carrers
- Risc d'explosió

3. La definició d'aquests vectors, la seva possible ampliació o modificació, així com la definició concreta dels respectius factors d'avaluació vindran determinats en la corresponent ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient.

**article 323. Regulació supletòria.**

Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament en els articles anteriors se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla.



**article 324. Simultaneïtat d'usos.**

Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable quant al nivell d'incidències sobre l'entorn i el medi ambient.

**article 325. Mesures tècniques correctores.**

1. Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'adoptaran les mesures tècniques correctores més adients per tal d'evitar que el nivell d'incidències sobre l'entorn o el medi ambient sigui superior a aquell que s'indica a la corresponent ordenança reguladora, i en el seu defecte la normativa sectorial corresponent i en qualsevol cas les que l'Ajuntament consideri necessàries en l'àmbit de les seves competències.

2. Per aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient no estiguin permesos en una determinada zona, l'Ajuntament, previ informe dels Serveis Tècnics municipals, podrà determinar la seva admissió sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia que eliminin o redueixin el seu nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.

3. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la corresponent ordenança reguladora, l'administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat.

**article 326. Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega.**

Han de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen a continuació:

- a) Comerç de superfície total superior a 400 m<sup>2</sup>.
- b) Comerç de mitjana i gran superfície.
- c) Indústria de superfície superior a 400 m<sup>2</sup>.
- d) Magatzem de superfície superior a 200 m<sup>2</sup>.

**article 327. Condicions de la càrrega i descàrrega.**

1. La zona de càrrega i descàrrega estarà situada a l'interior del local o dins del límit de la parcel·la i tindrà unes dimensions mínimes definides en planta per un rectangle de 10 metres de llarg i 3 metres d'amplada, lliure de tot obstacle. En qualsevol cas, les dimensions que es projectin hauran de permetre l'estacionament del vehicle habitual, totalment a l'interior.

2. La zona de càrrega i descàrrega tindrà un accés exclusiu i independent del de personal fins a la línia de façana.

3. L'amplada de l'accés serà com a mínim de 4 metres en càrrega d'amplada igual o inferior a 6 metres o de 3 metres en carrers d'ample superior a 6 metres.

4. En el cas d'accessos inferiors als indicats al paràgraf anterior, o d'activitats que, pel tipus de primeres matèries emprades o dels productes acabats necessitin vehicles de dimensions superiors a 2 x 6 metres, caldrà justificar expressament en el projecte d'instal·lació la maniobrabilitat i accessibilitat dels vehicles utilitzats sense entorpir el trànsit.



## SECCIÓ CINQUENA. PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'ÚS APARCAMENT

### **article 328. Regulació general de l'aparcament.**

1. Els plans parcials, en sòl urbanitzable, els Plans de Millora Urbana i els plans especials en les altres classes de sòl, hauran de preveure sòl per a aparcaments, en funció dels usos i l'edificabilitat; de manera que s'asseguri l'espai suficient determinat en el POUM.

2. En el sòl urbanitzable seran d'aplicació els estàndards fixats per a la legislació urbanística vigent, amb un mínim d'una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre potencial.

### **article 329. Condicions dels estacionaments als Plans Parcials, als Plans Especials i als Plans de Millora Urbana.**

Les determinacions o exigències mínimes previstes per a estacionaments respectaran les següent regles:

- a) No es computaran, per a estacionament, les superfícies de les calçades.
- b) Els espais d'estacionament exigits en aquestes normes, s'hauran d'agrupar en àrees específiques, sense produir excessives concentracions que donin lloc a "buits urbans" ni a distàncies excessives de les edificacions i instal·lacions.
- c) Amb l'exclusió dels accessos, illes, rampes i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície de sòl de 2,30 m d'amplada per 4,80 m de llargària; els espais d'estacionament tindran accés directa des de la calçada.
- d) Tots els espais d'estacionament hauran d'estar degudament urbanitzats i s'hauran d'integrar en el paisatge urbà; a aquests efectes es disposaran els tractaments necessaris de l'arbrat, jardineria, talussos o altres elements que assegurin aquesta integració.
- e) A les àrees d'estacionament no serà permès cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, entreteniment o neteja dels vehicles.

### **article 330. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions.**

1. En totes les edificacions de nova planta, i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construïts del 50%, es destinarà l'espai suficient per a les places d'aparcament que es disposa en les presents Normes, ja sigui a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar o de parcel·les adjacents, i s'haurà de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència.

2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats a l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos concrets no estan especificats s'aplicarà per analogia l'assenyalat a l'esmentat article.

3. Mitjançant plans especials que comprenguin un sector urbà significatiu i amb suficient extensió, es podran ajustar les exigències d'aparcament als usos, edificis i carrers que conformin l'àmbit del pla especial, tot garantint els mínims determinats per aquest Pla.

4. Les condicions tècniques que han de reunir els locals destinats a aparcament vindran regulades per l'ordenança municipal corresponent així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

5.- L'ús obligatori d'aparcament que es regula a l'article 332 s'admeten a les respectives qualificacions urbanístiques.



### article 331. Superfície d'aparcament.

1. Es preveurà per cada unitat un lloc d'aparcament de 20 m<sup>2</sup>. com a mínim (superfície útil) descomptant les superfícies destinades a serveis o instal·lacions, inclosos els accessos i la pròpia plaça d'aparcament.
2. Cada lloc d'aparcament tindrà unes dimensions mínimes de 2,30 x 4,80 m. i una alçada lliure mínima de 2,25 m; en aparcaments col·lectius amb un nombre de places superior a 5, un màxim del 20% del total de les places podrà tenir dimensions mínimes de 2,00 x 4,00 m.
3. En aparcaments col·lectius amb un nombre de places superior a 20, es preveuran espais addicionals per a l'estacionament de motocicletes, en la proporció d'una plaça reservada a les motos per cada 5 places destinades a vehicles que superin el límit esmentat dels 20 vehicles.

### article 332. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries.

1. Aquest POUM determina la necessitat de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament en funció dels usos i dels sostres permesos a cada zona, d'acord amb el detall següent:

a) Ús d'habitatge:

Una plaça per cada habitatge de superfície igual o inferior a 110 m<sup>2</sup> de superfície útil; dues places per cada habitatge de superfície superior a 110 m<sup>2</sup> de superfície útil.

Als nuclis costaners, els habitatges de superfície igual o inferior a 90 m<sup>2</sup>, hauran de disposar d'una plaça i mitja, i als de superfície superior a 90 m<sup>2</sup>, de dues places.

b) Ús oficines i serveis (edificis públics o privats):

Una plaça cada 50 m<sup>2</sup> de superfície construïda, sempre que aquesta sigui superior a 100 m<sup>2</sup>.

c) Ús comercial de superfície de venda total inferior a 800 m<sup>2</sup>:

Una plaça per cada 50 m<sup>2</sup> de superfície construïda, sempre que la superfície de venda sigui superior a 100 m<sup>2</sup>.

d) Ús comercial de superfície de venda igual o superior a 800 m<sup>2</sup>

Tipus d'establiment	Superfície de venda (m <sup>2</sup> )	Places/100 m <sup>2</sup> Superfície de venda
Comerç mitjà Comerç gran	$800 \leq m^2 < 1.300$	10
	$1.300 \leq m^2$	14

Les superfícies comercials especialitzades a les zones A22p1 i A22p2, es regularan per la normativa específica dels articles 167.3.1. i 167.3.2:

e) Ús d'establiment hotel·ler i similars:

Un lloc per cada 8 places

f) Ús recreatiu i d'espectacle:

Una plaça cada 10 persones d'aforament, localitats o fracció, sempre que la superfície construïda del local sigui superior a 100 m<sup>2</sup>.

g) Ús de restauració:



Una plaça per cada 25 m<sup>2</sup> de superfície construïda, sempre que la superfície construïda del local sigui superior a 100 m<sup>2</sup>.

h) Ús industrial i de magatzem, de superfície total superior a 400 m<sup>2</sup>:

Un lloc per 100 m<sup>2</sup> de superfície construïda.

i) Tallers de reparació de vehicles de superfície superior a 120 m<sup>2</sup>:

La superfície destinada a aparcament serà com a mínim igual a la ocupada per la zona de taller. En qualsevol cas es prohibeix reparar els vehicles a la via pública.

j) Hospitals:

Una plaça per cada 10 llits.

k) Instal·lacions esportives i culturals:

Una plaça per cada 15 persones a partir de 60 persones d'aforament.

En aquests tipus d'activitats i en les que siguin assimilables, no serà obligatori el compliment d'aquesta previsió d'aparcament si en un radi de 300 metres hi ha un aparcament públic d'una capacitat superior a 30 places.

2. Quan una activitat compregui més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultant d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

3. Quan de l'aplicació de les determinacions anteriors en resulti un nombre fraccionat de llocs, si la fracció és més petita que la meitat, es descomptarà, si és superior es preveurà un lloc de més.

4. En aquelles activitats, existents o de nova implantació, que per la seva situació i/o localització fa inviable disposar de places d'aparcament se'ls podrà eximir d'aquest compliment previ acord de la Junta de Govern Local.

### **article 333. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament.**

1. Per causes de mida o situació:

a) En les edificacions que disposin d'un nivell de protecció 1, 2 o 3 pel PEPIPH.

b) Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a deu places, sols serà obligatori la construcció de la primera planta soterrani. Per a tots els casos, el límit de plantes soterrani no sobrepassarà els tres nivells o l'equivalent de nou metres. En qualsevol cas, si amb els tres soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori es podrà menysprear el restant de places.

c) Quan degut a les condicions de la parcel·la, ubicació en la trama urbana històrica en àrees o carrers de vianants o per tractar-se d'un edifici catalogat, es demostrï mitjançant un projecte, la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides.

d) Quan les necessitats de major espai per aparcament es donin per obres de reforma, ampliació o addició d'edificacions existents de fins a dues plantes pis.

2. Per causes tècniques:

De manera excepcional, quan per raons tècniques demostrables (aqüífers, mètodes d'excavació o apuntalaments extraordinaris, etc...) no es pogués complir amb el nombre de places exigides, l'Ajuntament, previ informe dels Serveis Tècnics Municipals, podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides.



### 3. Altres causes:

Excepcionalment es podran substituir totalment o parcial les previsions d'espais per aparcament en el propi edifici, per una major previsió de places d'aparcament a altres edificis públics o privats, sempre que es garanteixi la seva vinculació efectiva. En aquest sentit, serà preceptiu l'informe dels serveis tècnics municipals.

4. En els casos que s'acordi aplicar l'exempció total o parcial del nombre de places d'aparcament no podrà aplicar-se directament el paràmetre de densitat assignat a la zona concreta i la Junta de Govern Local podrà reduir el nombre d'habitatges admissibles per tal d'equilibrar funcionalment l'àrea urbana concreta.







## **DISPOSICIONS**

### **DISPOSICIONS TRANSITÒRIES**

#### **DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA**

Les edificacions, instal·lacions i activitats preexistents i legalment establertes en els sectors en els que el POUM estableix polígons d'actuació, caldrà estar a les disposicions transitòries que, per a cada cas específic, s'estableixen en aquestes Normes.

#### **DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA**

Amb caràcter excepcional, per motius de caràcter social, degudament informats pels serveis corresponents, i previ informe dels Serveis Tècnics Municipals, es podrà autoritzar la construcció d'ascensors o altres sistemes per tal de facilitar l'accessibilitat i suprimir les barreres arquitectòniques als edificis existents encara que es superin els paràmetres urbanístics establerts procurant, però, no generar afectacions a finques de tercers.

En el cas que per assolir els objectius esmentats cal la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics, d'acord amb l'article 97.3 del TRLU, s'haurà de tramitar una modificació del POUM que haurà de justificar:

- a) Les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució.
- b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, si es dona aquest supòsit.
- c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància respecte a aquestes edificacions.

#### **DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA TERCERA**

En el termini d'un any l'Ajuntament redactarà el Pla Especial Urbanístic del nucli d'Ermedàs, que tindrà competència per modificar la delimitació urbana, sempre que no s'augmenti ni la edificabilitat ni la densitat, que haurà de regular volumetries resultants, criteris compositius i de tractament d'acabats, intervenció sobre els espais lliures privats i la franja de sòl urbanitzable col·lindant, així com determinar les pautes d'una intervenció en l'espai públic. Mentre no s'aprovi, seran vinculants les determinacions que contenen els plànols d'ordenació.

### **DISPOSICIONS ADDICIONALS**

#### **DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA**

A partir de la data d'aprovació definitiva d'aquest Pla, l'Ajuntament haurà d'aprovar o adaptar, com a complement del POUM, les ordenances i instruments següents:

- Ordenança que regularà la instal·lació i funcionament dels elements de telecomunicació, segons el criteri de mínim impacte visual i ambiental sobre l'entorn i d'acord amb la legislació vigent en matèria de telecomunicacions.
- Ordenança municipal de protecció mediambiental i eficiència energètica en construcció i rehabilitació de la urbanització i l'edificació.
- Ordenança municipal reguladora dels usos i les activitats.
- Ordenança municipal sobre llicències urbanístiques.
- Ordenança municipal de la via pública i del paisatge urbà.

## ANNEXES



- Ordenança municipal sobre el control de la contaminació acústica.
- Ordenança municipal sobre aparcaments.
- Ordenança municipal sobre el control de la contaminació lumínica.
- Ordenança municipal per a l'estalvi del consum d'aigua.
- Ordenança municipal de jardineria sostenible.

### DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA

Totes les referències que fa aquest POUM sobre l'aplicació de texts legals vigents en el moment de redacció del mateix, quedaran automàticament substituïdes per aquells texts que assolixin vigència i que deroguin els anteriors.

### DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA

Els paràmetres urbanístics definits a les presents normes, s'entendran automàticament ajustats a les normatives imperatives que entrin en vigor un cop publicat el POUM. Per tant, per exemple, si s'augmenta l'alçada lliure entre plantes, els paràmetres d'alçada quedaran automàticament ajustats a les noves normes, mantenint-se el número de plantes.

## ANNEXES

### ANNEX 1. FITXES ÀMBITS

- 1A FITXES PAU
- 1B FITXES PMU
- 1C FITXES SUD
- 1D FITXES ÀMBITS INFRASTRUCTURES COMUNES

Veure volum Annex 1 independent.



## ANNEX 2. RELACIÓ D'ESPÈCIES VEGETALS

1. Plantes d'inflamabilitat baixa de les comunitats presents al municipi.

### Nom científic (Nom comú)

Arbutus unedo (arboç)  
 Atriplex halimus (salat blanc)  
 Buxus sempervirens (boix)  
 Daphne gnidium (matapoll)  
 Hedera helix (heura)  
 Juniperus communis (ginebró)  
 Olea europaea (olivera, ullastre)  
 Osyris alba (ginestó)  
 Pistacia lentiscus (mata, llentiscle)  
 Pistacia terebinthus (noguerola)  
 Prunus avium (cirerer).  
 Quercus coccifera (garric)  
 Quercus humilis (roure martinenc)  
 Quercus ilex (alzina)  
 Quercus suber (alzina surera)  
 Rhamnus alaternus (aladern)  
 Rubia peregrina (rogeta, roja)  
 Rubus ulmifolius (esbarzer)  
 Ruscus aculeatus (galzeran)  
 Smilax aspera (arítjol)  
 Tamarix boveana (tamariu alacantí)  
 Viburnum tinus (marfull)

2. Plantes per a tanques vegetals.

### Nom científic (Nom comú)

Atriplex halimus (salat blanc)  
 Bupleurum fruticosum (matabou)  
 Buxus sempervirens (boix)  
 Ceratonia siliqua (garrofer)  
 Cupressus sempervirens (xiprer)  
 Genista linifolia  
 Genista monspessulana (ginesta de Montpeller)  
 Lonicera etrusca (liligabosc)  
 Lonicera implexa (xuclamel)  
 Myrtus communis (murtra)  
 Nerium oleander (baladre)  
 Olea europaea ssp. Sylvestris (ullastre)  
 Paliurus spina-christi (espinavessa)  
 Phillyrea angustifolia (aladern de fulla estreta)  
 Phillyrea latifolia (aladern de fulla ampla)



*Pistacia lentiscus* (llentiscle)  
*Pistacia terebinthus* (noguereta)  
*Prunus spinosa* (aranyoner)  
*Punica granatum* (magraner)  
*Quercus coccifera* (garric)  
*Quercus ilex* (alzina)  
*Retama monosperma* (ginestera blanca)  
*Rhamnus alaternus* (aladern)  
*Rosa canina* (roser bord)  
*Rosmarinus officinalis* (romani)  
*Rubus ulmifolius* (esbarzer)  
*Sarothamnus scoparius* (gòdua)  
*Spartium junceum* (ginesta)  
*Teucrium fruticans* (olivilla, teucrí blau)  
*Viburnum tinus* (marfull)

### 3. Plantes invasores.

Nom científic (Nom comú)

*Acacia dealbata* (Mimosa)  
*Acacia longifolia* (Mimosa)  
*Acacia retinoides* (Mimosa de les quatre estacions)  
*Acanthus mollis* (Acant)  
*Acer negundo* (Negundo)  
*Agave sp.* (Atzavara, pitalassa)  
*Ailanthus altissima* (Ailant, vernís del Japó)  
*Aloe maculata* (= aloe saponaria) (Aloe)  
*Amorfa fruticosa*  
*Anredera cordifolia* (Bàlsam emparrador)  
*Aptenia cordiflora* (Cabellera de la reina)  
*Araujia sericifera* (Miraguà de jardí)  
*Artotheca calendula*  
*Arundo donax* (Canya)  
 \**Aster pilosus*  
*Azolla sp.*  
*Baccharis halimiifolia*  
*Bidens aurea*  
*Boussingaultia cordifolia* (Bàlsam emparrador)  
 \**Broussonetia papyrifera* (Morera de Paper)  
*Buddleja davidii* (Budlèia)  
*Carpobrotus acinaciformis* (Bàlsam, unglà de gat)  
*Carpobrotus edulis* (Bàlsam, unglà de gat)  
*Coronilla valentina ssp. Glauca* (Coronilla valentina)  
*Cortaderia selloana* (Plomall de la Pampa)  
*Cotoneaster lacteus* (Cornera de la Xina)  
*Cotoneaster tomentosa*  
 \**Cyperus eragrostis*  
 \**Datura stramonium*  
*Delairea odorata* (=senecio micanioides)



*Drosanthemum floribundum*  
*Eichhornia crassipes* (Jacint d'aigua)  
*Einadia nutans* (=Rhagodia nutans)  
*Elodea densa*  
*Eragrostis curvula*  
*Erigeron karvinskianus*  
*Evonimus japonica*  
*Fallopia badschuanica* (= Bilderdyckia aubertii) (Vinya del Tibet)  
*Franxinus ornus* (Freixe de flor)  
*Fraxinus pennsylvanica* (Freixe americà)  
 \**Gazania* sp.(Gasània)  
 \**Gleditsia triacanthos* (Acàcia de tres puntes)  
 \**Helianthus tuberosus* (Nyàmera)  
*Ipomoea indica* (Meravelles)  
*Iris germanica* (Lliri blau)  
*Kalanchoe daigremontiana* (=Bryophyllum daigremontianum)  
*Ligustrum lucidum* (Troana)  
*Lonicera japonica* (Lligabosc)  
 \**Ludvigia grandiflora*  
*Matthiola incana* (Violer bord)  
*Medicago arborea* (Alfals arbori)  
*Myoporum laetum* (=Myoporum tenuifolium) (Miòpor)  
 \**Myriophyllum aquaticum*  
*Nassella neesiana*  
*Nicotiana glauca* (Tabac de jardí)  
*Opuntia ficus-indica* (Figuera de Moro)  
*Opuntia maxima* (Figuera de moro)  
*Opuntia stricta* (Figuera de moro)  
*Oxalis articulata* (Pa de cucut articulad)  
*Oxalis pes-caprae* (Flor d'avellana, vinagrella)  
*Parkinsonia aculeata* (Parquinsònia)  
*Parthenocyssus quinquefolia* (Vinya americana)  
*Paspalum sauræ*  
*Pennisetum setaceum*  
*Pennisetum villosum* (Penisset pelut)  
*Phalaris canariensis* (Escaiola)  
 \**Phyllostachys bambusa* (Bambú o canya americana)  
 \**Phytolacca americana* (Raïm de moro)  
*Pittosporum tobira* (Pitòspor)  
*Pyracantha angustifolia* (Piracant)  
*Pyracantha crenatoserrata* (Piracant)  
*Robinia pseudoacacia* (Robínia, falsa acàcia)  
*Senecio angulatus*  
 \**Senecio inaequidens* (Seneci del cap)  
*Senecio pterophorus*  
*Senecio tamoides*  
*Setaria parviflora*  
*Sicyos angulatus*  
 \**Solanum chrysotrichum*

## ANNEXES



\* Espècies incorporades d'acord amb l'informe emès pels Serveis Territorials a Girona del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya en data 8 de juny de 2009.



### **ANNEX 3. NORMATIVA AMBIENTAL GENERAL D'APLICACIÓ AL PLANEJAMENT DERIVAT DEL POUM DE PALAFRUGELL**

#### **CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS**

##### **article 1. Objecte.**

Aquest annex normatiu conté les disposicions de caràcter ambiental comunes a tots els sectors de planejament derivat inclosos en el POUM de Palafrugell. Són complementades amb les determinacions de caràcter particular de la fitxa normativa específica redactada per a cada sector, i en aquells PAU i PMU que per la seva incidència ambiental preveuen un conjunt de mesures de protecció ambiental.

##### **article 2. Tipus de disposicions: Normes i directrius.**

1. Es diferencia entre normes d'obligat compliment i directrius.
2. Les disposicions amb caràcter de directriu són indicades específicament en aquest text normatiu. Estableixen pautes d'actuació que han de ser concretades en els documents que desenvolupin el POUM sempre que tècnicament o econòmicament resulti possible. En cas contrari, aquests documents hauran de justificar la impossibilitat del compliment.

#### **CAPÍTOL II ENERGIA**

##### **article 3. Enllumenat exterior.**

Amb la finalitat d'estalvi energètic, les instal·lacions i els aparells d'enllumenat exterior, tant en espais públics com en parcel·la privada, han de complir els requeriments de la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn; al Reial decret 1890/2008, pel que s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.

##### **article 4. Sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació: estalvi energètic.**

1. S'ha de donar compliment als requeriments relatius a l'estalvi energètic, establerts al Codi Tècnic de l'Edificació (aprovat pel Reial decret 314/2006, de 17 de març) i els especificats al Decret 21/2006 pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en edificis.
2. Directriu sobre prioritització de criteris d'ecoeficiència en l'edificació. Respecte d'aquest darrer Decret, a l'hora de considerar els paràmetres d'ecoeficiència relatius als materials i sistemes constructius relatius a l'eficiència energètica especificats al seu article 6, es prioritzarà l'aplicació d'aquells que hagin estat contrastats com a més eficients en l'estalvi energètic, sens perjudici dels criteris de puntuació establerts pel Decret 21/2006. A continuació es relacionen les solucions constructives en l'edificació en ordre de més a menys eficients:

- La reducció en un 30% del coeficient mitjà de transmitància tèrmica ( $K_m$ ) dels tancaments verticals exteriors, respecte al  $K_m = 0,70 \text{ W/m}^2\text{K}$  fixat a l'article 4 (d'obligatori compliment). És a dir, aconseguir un coeficient mitjà de transmitància tèrmica  $\leq 0,49 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

- La reducció en un 20% del coeficient mitjà de transmitància tèrmica ( $K_m$ ) dels tancaments verticals exteriors, respecte al  $K_m = 0,70 \text{ W/m}^2\text{K}$  fixat a l'article 4 (d'obligatori compliment). És a dir, aconseguir un coeficient mitjà de transmitància tèrmica  $\leq 0,56 \text{ W/m}^2\text{K}$ .



- La reducció en un 10% del coeficient mitjà de transmitància tèrmica ( $K_m$ ) dels tancaments verticals exteriors, respecte al  $K_m = 0,70 \text{ W/m}^2\text{K}$  fixat a l'article 4 (d'obligatori compliment). És a dir, aconseguir un coeficient mitjà de transmitància tèrmica  $\leq 0,63 \text{ W/m}^2\text{K}$ .
- Construcció de façanes ventilades quan aquestes estan orientades cap al SW.
- Enjardinament de la coberta de l'edificació, per facilitar que es pugui utilitzar la vegetació com a controlador ambiental passiu.
- Construcció de cobertes ventilades en els edificis.
- Edificis on el 80% d'habitatges rebin 1 h d'asolellament directe a l'obertura de la sala entre les 10 i les 12 h del solstici d'hivern.

Així mateix caldrà tenir presents els dos paràmetres següents, per bé que la seva eficiència energètica depèn de la seva forma d'integració a la construcció (abast, ús i magnitud):

- L'enllumenat en espais comunitaris o d'accés dels habitatges ha de comptar amb detectors de presència. La seva efectivitat en l'estalvi energètic global, depèn de la previsió d'aquests espais en els edificis d'habitatges i els seus accessos.
- Ús d'energies renovables per obtenir la climatització (calefacció/refrigeració). La seva efectivitat en l'estalvi energètic global depèn de la contribució d'aquestes sobre el consum total.

Els edificis (de nova construcció i els existents que es modifiquin, reformin o rehabilitin integralment) cal que disposin de la certificació d'eficiència energètica, d'acord amb les prescripcions establertes al Reial decret 47/2007 de certificació d'eficiència energètica, amb un nivell mínim C, per a l'obtenció de la llicència urbanística.

#### **article 5. Sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació: energies renovables.**

1. Cal incorporar sistemes de captació i transformació d'energia solar fotovoltaica, segons determina el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) a la secció HE5 (*Contribució fotovoltaica mínima d'energia elèctrica*), per edificis d'hipermercats, multibotiga i centres d'oci, naus d'emmagatzematge, edificis administratius, hotels i hostals, hospitals i clíniques i pavellons de recintes firals, quan aquests superen els límits de superfície i ocupació determinats al CTE.

2. Cal dotar d'espai lliure les cobertes de noves edificacions de manera que sigui viable la instal·lació dels captadors solars tèrmics i/o fotovoltaics exigits al Decret 21/2006 i el Codi Tècnic de l'Edificació.

S'adoptarà una solució constructiva arquitectònicament integrada i energèticament eficient i s'haurà de garantir el manteniment de les instal·lacions.

3. Als projectes d'edificació s'ha de detallar el percentatge de la demanda energètica coberta amb energies renovables i descriure les tecnologies emprades. En tot cas, s'intentarà maximitzar la generació d'energia amb energies renovables.

#### **article 6. Sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació: ventilació i orientació.**

1. Directriu general. Caldrà considerar els fluxos naturals d'aire (els vents topogràfics) a l'hora de dissenyar els edificis i els habitatges per tal d'afavorir la ventilació a l'estiu i/o la protecció contra vents dominants (no la protecció contra vents topogràfics, atès que aquests afavoreixen la ventilació natural).

2. Cal que més del 50% de les edificacions destinades a habitatges tinguin orientació sud ( $\pm 45^\circ$ ), excepte en aquells sectors que la seva dimensió reduïda o la topografia ho impossibilitin. S'afavorirà la ventilació dels habitatges i una doble orientació; a tal efecte són d'aplicació les directrius següents:

- Es prioritzarà la tipologia d'habitatge passant preferentment amb orientació sud d'una de les façanes.





- Els habitatges a banda i banda tindran preferentment l'orientació NE-SW i NW-SE.
- Per edificis amb molta fondària però que no permetin la tipologia d'habitatge passant, és necessari considerar l'ús de patis i espais de ventilació i de llums amb mides que garanteixin la il·luminació i ventilació natural correcta dels espais als quals serveixen.

#### **article 7. Sostenibilitat i ecoeficiència en la urbanització: repercussió en estalvi energètic.**

1. En els semàfors i la senyalització, s'ha d'utilitzar dispositius electrònics LED, sistemes més eficients i amb menor cost de manteniment.
2. Les instal·lacions i aparells d'enllumenat públic cal que reuneixin les característiques següents:
  - Utilització en la vialitat de dispositius d'alta eficiència en els enllumenaments exteriors, com ara làmpades de vapor de sodi d'alta pressió (VSAP) i de baixa pressió (VSBP) o LED. Es prioritzarà aquest ús també per a la resta d'espai públic.
  - Aplicació de mecanismes automàtics d'accionament en l'enllumenat públic (cèl·lules fotoelèctriques o rellotges astronòmics) i sistemes de regulació del nivell lumínic (fluxors).

### **CAPÍTOL III CICLE DE L'AIGUA**

#### **article 8. Prevenció del risc d'inundació.**

1. Directriu general. En el projecte del tractament dels espais lliures públics i privats s'establiran mesures tècniques per minimitzar els riscos d'inundació, considerant:
  - *La percolació de l'aigua de pluja (mitjançant l'enjardinament dels espais lliures públics i privats).*
  - *El drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl (minimitzant les superfícies impermeables i fomentant els paviments drenants).*
2. Els càlculs hidrològics i hidràulics es determinaran seguint el document tècnic aprovat per l'ACA Guia tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local.
3. En compliment de la Directiva Marc d'Aigües, caldrà adaptar-se a les disposicions que se'n derivin del Pla de Gestió del Districte de la Conca Fluvial de Catalunya que s'aprovi definitivament.
4. Si el sector no pot es pot connectar a la xarxa de sanejament en alta, hauran de fer una reserva tant econòmica com d'espai per a preservar un sanejament autònom del sector.

#### **article 9. Minimització del consum d'aigua i foment de l'estalvi i de la reutilització.**

1. Amb la finalitat de maximitzar la utilització de les aigües pluvials, les edificacions de les parcel·les públiques o privades amb espai verd incorporat, hauran de recollir les aigües pluvials de les teulades i de les cobertes planes i hauran de preveure els dipòsits per a l'emmagatzematge amb les dimensions necessàries per als usos als quals es destinarà l'aigua (regs i neteja). Per al seu dimensionament es tindran en compte la zona geogràfica, la superfície de reg i la tipologia de vegetació projectada.
2. Directriu sobre aigües grises. Es reutilitzaran les aigües grises en edificis per a recàrrega de cisternes de WC, tant en les noves construccions d'edificis d'habitatges com en les seves rehabilitacions integrals. Els projectes d'edificacions destinades a usos diferents dels habitatges (a excepció dels sanitaris que queden exclosos de l'aplicació d'aquest criteri) contindran una anàlisi específica de la conveniència i possibilitat d'implantar aquests sistemes de reutilització d'aigües grises.



3. El sistema de reg s'ha de contemplar en els projectes de zones verdes i vialitat. Haurà de ser per degoteig soterrat (exceptuant les àrees de gespa/prat si n'hi ha) i es regularà en funció del grau d'humitat (sensores de pluja i/o d'humitat).

4. Directriu sobre xarxes en els espais lliures públics i privats. En el cas d'espais públics que continguin fonts o altres instal·lacions amb demanda d'aigua potable, el projecte preveurà dues xarxes d'abastament d'aigua: una d'aigua potable (per abastament de fonts, etc.) i l'altra d'aigua regenerada, amb connexió amb la xarxa municipal d'aigua regenerada, existent o en previsió de la seva futura creació. Aquesta segona xarxa donarà servei a tots els usos compatibles amb la qualitat de l'aigua regenerada, d'acord amb la normativa aplicable.

5. Als espais lliures privats la xarxa independent d'aigua pluvial (recollida i emmagatzemada en parcel·la privada,) també preveurà la possibilitat de connexió amb la xarxa municipal d'aigua regenerada.

6. S'ha de donar compliment als paràmetres d'ecoeficiència relatius a l'aigua establerts al Decret 21/2006 pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en edificis. Altrament, caldrà que els projectes de nous edificis i construccions compleixin el que estableix el Codi Tèrmic de l'edificació i el seu document bàsic corresponent.

7. Les activitats que requereixin necessitats elevades d'abastament d'aigua han de justificar els seus consums a l'hora d'obtenir les autoritzacions d'acord amb la Llei 4/2004, d'1 de juliol, reguladora del procés d'adequació de les activitats d'incidència ambiental al que estableix la Llei 3/1998, del 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental. En aquesta justificació, cal determinar l'ús d'aigua pluvial o regenerada apte per als usos que es determinin, segons la normativa aplicable.

#### **article 10. Protecció del medi i dels recursos hídrics.**

En cas que existeixin pous dins l'àmbit del planejament, tant en l'espai públic com en parcel·la privada, el projecte d'urbanització cal que contempli les mesures per evitar l'aprofitament incontrolat i l'afecció de l'aquífer, d'acord amb l'òrgan competent en matèria d'aigua. Quan així es determini i quan sigui possible, s'adequarà administrativament l'aprofitament dels pous per al seu possible ús per a reg.

#### **article 11. Aigua de piscines.**

S'han d'incorporar mesures específiques d'estalvi d'aigua en piscines públiques i privades de nova construcció o reforma:

- a) elements per cobrir les piscines que permetin reduir l'evaporació
- b) certificats d'estanqueïtat emès per un professional qualificat
- c) construcció d'un vas de compensació de doble reixa o canal perimetral que permeti la recuperació de les pèrdues laterals.

### **CAPÍTOL IV CONTAMINACIÓ ACÚSTICA**

#### **article 12. Condicions acústiques per als projectes d'urbanització i d'espais lliures.**

1. Per tal de reduir la contaminació acústica, s'ha de col·locar indicatius de reducció de velocitat o elements reductors de velocitat en vials interiors amb major intensitat de trànsit rodat.

2. Quan, per al compliment dels objectius de qualitat acústica establerts legislativament, resulti necessària l'adopció de sistemes de protecció acústica, s'han de justificar l'eficiència i suficiència d'aquests vers l'emissor i els límits de qualitat acústica aplicables d'acord amb la legislació vigent.



3. Directriu sobre les proteccions acústiques. Les proteccions acústiques estaran integrades en el paisatge. Amb aquesta finalitat, s'aplicaran els criteris següents:

a. Ús preferent de motes, talussos i murs revegetats:

- Aquests sistemes s'ubicaran el més pròxims possible a la font de soroll.
- S'utilitzaran plantacions d'alta densitat arbòria.
- Es seleccionaran espècies vegetals de fullatge dens, perenne i no filiforme.

b. Ús d'apantallaments artificials (pantalles d'obra, de formigó, vidre, de material reciclat de RSU, de material d'origen vegetal, etc.), especialment en aquells casos que no hi hagi prou espai per a sistemes vegetals.

4. Els objectius de qualitat acústica pels edificis d'ús residencial han de ser per a nous desenvolupaments urbanístics i per a les zones urbanitzades existents la zona de sensibilitat acústica alta (A4) o la zona de sensibilitat acústica moderada (B1), segons s'escaigui. Els instruments de planejament derivat i, si és el cas, la seva avaluació ambiental, hauran de justificar el compliment d'aquests objectius.

#### **article 13. Condicions acústiques en les edificacions.**

A les edificacions s'ha de donar compliment als requeriments relatius al soroll, establerts al Codi Tècnic de l'Edificació (aprovat pel Real Decret 314/2006, de 17 de març) i els especificats al Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel que es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en edificis.

### **CAPÍTOL V CONTAMINACIÓ LLUMINOSA**

#### **article 14. Instal·lacions d'enllumenat exterior.**

Per tal d'evitar la contaminació lluminosa, les instal·lacions d'enllumenat exterior (tant públic com privat), de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, en particular pel que fa a:

- Tipus de làmpades segons la classificació de la zona on s'ubica l'actuació.
- Percentatge màxim de flux d'hemisferi superior d'un pàmpol de llum.
- Enlluernament pertorbador màxim en il·luminació exterior de tipus viari.
- Índex màxim d'enlluernament en enllumenats per a vianants.
- Il·luminació intrusa màxima en superfícies verticals.
- Il·luminació mitjana màxima en zones destinades a trànsit de vehicles i/o a pas de vianants.
- Intensitat lluminosa màxima emesa en direcció a àrees protegides (E1).

Fins que no es publiqui un nou Reglament que desenvolupi la Llei 6/2001 i que substitueixi el derogat Decret 82/2005 es marca com a referència el Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07, especialment en allò que estableix la instrucció tècnica EA-03.

### **CAPÍTOL VI PROTECCIÓ DEL SÒL**

#### **article 15. Prevenció de l'erosió i reutilització de sòls.**

1. El disseny de la geometria dels talussos de terres permanents han de presentar un pendent màxim de 3H:2V, sempre d'acord a les prescripcions dels estudis geotècnics, de tal manera que es garanteixi la seva estabilitat a llarg termini, es previngui l'erosió, es faciliti la revegetació i es limitin les pèrdues de sòl



(d'acord amb els criteris de la FAO). Amb caràcter d'excepció, es podran admetre puntualment pendents superiors condicionats a l'aplicació de tècniques de bioenginyeria en la revegetació dels talussos.

2. Els projectes que desenvolupin els espais verds, públics o privats i les restauracions d'espais afectats, han de contemplar el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment a les àrees a enjardinar o restaurar. Els projectes també han de considerar la possibilitat d'adequació i millora de la terra vegetal mitjançant l'addició d'adobs minerals i fems orgànics.

## CAPÍTOL VII MATERIALS I RESIDUS

### article 16. Sostenibilitat en els materials i sistemes constructius.

1. Directriu sobre l'ús de sistemes constructius industrialitzats o prefabricats. En l'edificació es prioritzarà l'ús de sistemes constructius industrialitzats o prefabricats, els quals permeten reduir considerablement la generació de residus durant la fase d'obra i optimitzen el cicle de vida de producció del material.

Per aquest propòsit, es tindrà en compte que s'empraran aquests sistemes al 80% de la superfície de les estructures i dels tancaments exteriors dels edificis.

2. Directriu sobre la selecció dels materials. La selecció d'alternatives de materials es basarà en els criteris següents:

- *Valorar l'energia consumida des de l'elaboració i el transport del material, fins a la seva col·locació i el seu posterior reciclatge.*
- *Prioritzar els productes locals, fabricats o extrets de l'entorn proper, atès que la reducció de la distància de procedència dels materials comporta una disminució important del consum energètic total.*
- *Els materials d'origen natural (fusta, pedra natural, terres, àrids, etc.) han de provenir d'explotacions controlades, convenientment legalitzades.*
- *Cal potenciar l'ús de productes amb distintiu de qualitat ambiental així com distintius que determinin l'explotació controlada i sostenible dels materials emprats.*

3. Directriu sobre l'ús de materials i productes reciclats o reutilitzats. Caldrà contemplar l'ús de materials i productes reciclats o reutilitzats. Es considerarà la incorporació d'elements realitzats a partir de material reciclat (especialment plàstic i vidre reciclat), com ara mobiliari urbà (bancs, papereres, etc.), panells de senyalització, pilones, paviments de carril bici, elements delimitadors de parterres, etc.

### article 17. Previsió d'espais en habitatges.

Els habitatges hauran de comptar amb els espais adequats per poder realitzar recollida selectiva de residus. Cal preveure un espai fàcilment accessible de 150 dm que permeti la separació de: envasos, matèria orgànica, vidre, paper i cartró i rebuig.

### article 18. Recollida de residus.

Els nous creixements hauran d'incloure els espais reservats a infraestructures de recollida selectiva. El sistema de recollida es consensuarà amb els serveis municipals de recollida de residus.

## CAPÍTOL VIII MOBILITAT

### article 19. Disseny de les xarxes de mobilitat.



Tots els sectors de planejament derivat hauran d'integrar les mesures i propostes de xarxa de mobilitat que es preveuen en l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada adjunt al POUM pel que fa al disseny i continuïtat de xarxes per a vianants i bicicletes i en referència a la dotació de transport públic.

**article 20. Aparcament fora de la via pública.**

1. Tots els edificis de nova planta s'han de projectar amb aparcaments a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar, d'acord amb les condicions següents:

- Les dimensions mínimes de les places de garatge o aparcament han de complir les condicions establertes a l'annex 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de la mobilitat generada.
- El nombre, les dimensions i l'entorn de les places reservades per a persones amb mobilitat reduïda s'ajustaran al que disposa la normativa sectorial vigent.

2. El nombre mínim de places d'aparcament de bicicletes que s'hauran de preveure en edificis d'habitatge és el valor màxim d'aplicar 2 places/habitatge. Pel que fa als altres usos, el nombre mínim vindrà determinat per l'annex 1 del Decret 344/2006, de 10 de setembre, i en funció de les característiques específiques de l'ús.

**article 21. Reserva d'espai per a magatzem en els locals comercials.**

Els locals comercials hauran de destinar per a magatzem un mínim del 10% del sostre, a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar, llevat que es tracti d'activitats comercials que per les seves característiques especials, justifiquin adequadament la manca de necessitat de magatzem per als seus productes.

**article 22. Reserva d'espai per a càrrega i descàrrega.**

Per tal d'aconseguir una distribució àgil i ordenada de les mercaderies s'han de destinar places de càrrega i descàrrega en la xarxa viària de dimensions 3 x 8 metres amb els següents ràtios:

- Ús comercial: 1 plaça per cada 1.000 m<sup>2</sup> de superfície de venda o 1 plaça per cada 8 establiments.
- Ús d'oficines terciari: 1 plaça per cada 2.000 m<sup>2</sup> de sostre.

-----

Palafrugell, octubre de 2014