



**MODIFICACIÓ PUNTUAL núm. 11  
del PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE PALAFRUGELL  
- a l'entorn del barri de l'Estació de Llofriú -**

Setembre de 2022

# INDEX

---

<b>1. MEMÒRIA</b>	<b>2</b>
<b>1.1. Aspectes generals</b>	<b>2</b>
1.1.1 Antecedents	2
1.1.2 Objecte	5
1.1.3 Naturalesa i tramitació	5
1.1.4 Iniciativa de la Modificació del POUM	5
1.1.5 Contingut	6
1.1.6 Marc legal	6
<b>1.2. Justificació de la conveniència i oportunitat de la seva formulació</b>	<b>7</b>
<b>1.3. Àmbit de la modificació</b>	<b>7</b>
<b>1.4. Informació urbanística</b>	<b>10</b>
1.4.1 Planejament director territorial vigent	10
1.4.2 Planejament urbanístic general vigent	11
<b>1.5. Concreció i descripció de la proposta</b>	<b>16</b>
<b>1.6. Justificació del compliment de l'article 99 del Text refós de la Llei d'urbanisme</b>	<b>23</b>
1.6.1 Agenda	24
1.6.2 Execució del sistema	24
1.6.3 Avaluació econòmica	24
<b>2. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE CRITERIS LEGISLATIUS</b>	<b>25</b>
<b>2.1 Procés de participació ciutadana</b>	<b>25</b>
<b>2.2. Informe ambiental</b>	<b>25</b>
2.2.1 Introducció	25
2.2.2 Característiques de la Modificació del POUM	26
2.2.3 Medi físic	27
2.2.4 Medi natural	29
2.2.5 Alternatives	31
2.2.6 Conclusió	31
<b>2.3. Improcedència de la memòria social</b>	<b>32</b>
<b>2.4 Improcedència de l'estudi de mobilitat generada</b>	<b>32</b>
<b>2.5 Document compresiu</b>	<b>32</b>
2.5.1 Delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències	33
2.5.2 Resum de l'abast de les determinacions del pla	34
<b>3. NORMATIVA URBANÍSTICA PROPOSADA</b>	<b>36</b>
<b>4. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA</b>	
<b>Plànols d'Informació</b>	
Plànol d'Informació I.1	SITUACIÓ E:1/10.000
Plànol d'Informació I.2	EMPLAÇAMENT - ORTOFOTO E:1/5.000
Plànol d'Informació I.3	PLANEJAMENT VIGENT: POUM -2015. Qualificació del sòl no urbanitzable E:1/4.000
Plànol d'Informació I.4	PLANEJAMENT VIGENT: POUM-2015. Transcrit sobre base ICGC E:1/1.000
<b>Plànols d'Ordenació</b>	
Plànol d'Ordenació O.1	PLANEJAMENT PROPOSTA: Qualificació del sòl no urbanitzable E:1/1.000

# 1. MEMÒRIA

## 1.1. ASPECTES GENERALS

---

### 1.1.1 Antecedents

---

Llofriu és un nucli de població situat al nord a uns 3 km del centre del nucli urbà de Palafrugell. Està format per quatre veïnats: La Barceloneta, l'Estació, el nucli antic i el barri de Roma.

Perpendicular a la carretera C-66 hi ha el carrer Tramuntana que és perllongació del carrer del Ramal en el qual es recolza el nucli antic de Llofriu.

Accedint pel carrer Tramuntana hi ha el trencant del carrer de l'Estació sobre el qual donen front un grup d'uns 10 habitatges entre mitgeres, anomenat Barri de l'Estació, que és un dels nuclis que conformen Llofriu. Seguint pel carrer Tramuntana hi ha diverses edificacions aïllades destinades a diferents usos que estan en sòl no urbanitzable, una masia Ca les Estanyoles, una explotació ramadera, algunes empreses i el cementiri de Llofriu.

El POUM classifica el barri de l'Estació de sòl urbà, és una peça de 2.142m<sup>2</sup> envoltada de sòl no urbanitzable. Ni en aquesta peça ni en el seu entorn hi ha sòl destinat a sistema d'equipament o espais lliures.

Enfront del grup d'habitatges hi ha una finca que arriba fins a l'encreuament del carrer de la Tramuntana amb la carretera C-66. Es tracta d'una peça de topografia plana condicionada per l'Ajuntament on hi ha bancs i algun joc per a la mainada. Actualment una part és utilitzada per aparcament.

Davant la manca d'espai qualificat d'espai lliure o equipament per satisfer les demandes de dotacions col·lectives del barri de l'Estació a Llofriu acompanyat de l'interès de poder posar algun ús cultural lligat amb l'entorn de Llofriu l'Ajuntament vol adquirir aquesta finca per destinar-la a usos vinculats a activitats col·lectives de caràcter cultural i d'esbarjo que es puguin desenvolupar a l'aire lliure.

Per altra banda, situat en el carrer de la Tramuntana, a pocs metres del barri de l'Estació hi havia una activitat industrial autoritzada (Coliplex SL), la qual era reconeguda i qualificada amb una clau específica "*activitat autoritzada Indústria i Serveis*" (clau N43) per ser existent en el moment d'aprovar el POUM. Amb aquesta clau es recullen aquestes activitats autoritzades que no són pròpies del sòl no urbanitzable, amb l'objectiu de permetre la millora i compleció. En instal·lacions industrials es permetria l'ampliació prèvia tramitació d'un Pla Especial mentre no cessi l'activitat. Un cop cessada l'activitat la regulació de l'activitat cau i cal integrar el sòl en una altra qualificació.

En l'actualitat aquesta activitat ja no està en funcionament, l'ús que es va autoritzar és inexistent. Per la qual cosa tenint en compte que aquesta activitat ja no està en funcionament es vol modificar la qualificació d'aquest sòl i posar-ne una que tingui coherència amb l'entorn.

Fotografies del grup d'habitatges del barri de l'Estació





Fotografies de les edificacions de l'empresa, la qual ha cessat l'activitat





### **1.1.2 Objecte**

---

La present modificació es formula per afrontar la manca d'espai qualificat d'espai lliure o equipament públic per satisfer demandes de dotacions col·lectives en el barri de l'Estació de Llofriu i per canviar la qualificació dels terrenys, situats al carrer Tramuntana, ocupats per una activitat industrial que ha cessat i qualificats amb la clau N4, activitat autoritzada, per una qualificació congruent amb l'entorn.

### **1.1.3 Naturalesa i tramitació**

---

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (d'ara endavant POUM) de Palafrugell va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial de *Girona*, en data 22 de gener de 2015 (DOGC 6841 de 30 de març de 2015). Posteriorment ha estat objecte de diverses modificacions. La present és la número 11.

Aquest document té la consideració de modificació puntual del POUM de Palafrugell. Modifica la qualificació urbanística de tres peces que confronten amb el carrer de la Tramuntana.

Aquesta modificació puntual s'efectua basant-se en l'article 96 *Modificació de les figures de planejament urbanístic* i en l'article 97 *Justificació de la modificació de les figures de planejament urbanístic* del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010, de 3 d'agost (d'ara endavant TRLU).

L'article 96 del TRLU estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament està subjecte a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació.

La seva tramitació s'ajustarà al procediment establert en l'article 85 del TRLU i en general als articles que siguin d'aplicació tal com determina el capítol II "Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic" del títol III del mateix text. L'article 117.3 del RLU estableix que s'ha de subjectar al mateix procediment amb les exempcions que preveu.

### **1.1.4 Iniciativa de la Modificació del POUM**

---

Aquesta Modificació del POUM es tramita per iniciativa pública, segons el que estableix l'article 101.3 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012, de 12 de febrer. La seva redacció ha estat promoguda per l'Ajuntament de Palafrugell.

### **1.1.5 Contingut**

---

Els documents que formen aquesta modificació es detallen en el llistat següent:

- Memòria
  - Aspectes generals
  - Justificació de la conveniència i oportunitat de la seva formulació
  - Àmbit de la modificació
  - Informació urbanística
  - Concreció i descripció de la proposta
  - Justificació del compliment de l'article 99 del TRLUC
- Justificació del compliment de criteris legislatius
  - Procés de participació ciutadana
  - Informe ambiental
  - Improcedència de la memòria social
  - Improcedència de l'estudi de mobilitat generada
  - Document comprensiu
- Normativa urbanística proposada
- Documentació gràfica
  - Plànols d'informació
  - Plànols d'ordenació

### **1.1.6 Marc legal**

---

La legislació urbanística d'aplicació i la sectorial amb incidència directa és la següent:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU).
- 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
- RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i Rehabilitació Urbana
- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl
- Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
- Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres.

## **1.2. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA SEVA FORMULACIÓ**

---

D'acord amb l'article 97 del TRLUC les justificacions de les modificacions de les figures de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

Com s'ha exposat en l'apartat d'antecedents d'aquesta memòria l'Ajuntament de Palafrugell vol destinar la finca situada en l'encreuament del carrer de la Tramuntana amb la carretera C-66 a usos vinculats amb actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable, que permetin l'ús d'activitats col·lectives que es desenvolupin a l'aire lliure de caràcter cultural, educació en el lleure i d'esbarjo. Així com recuperar els terrenys ocupats per una activitat autoritzada, la qual actualment ha cessat, i destinar-los a l'ús agrari de l'entorn en coherència amb la seva classificació de sòl no urbanitzable.

En atenció a aquests antecedents és procedent i justificat la redacció de la present modificació.

En els sentits especificats l'interès públic de la proposta de modificació queda justificada des de diversos punts de vista:

- Afavoreix la cohesió social (art 3 TRLUC). La nova proposta permetrà adquirir i condicionar uns terrenys per destinar-los a actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable.
- Afavoreix la cohesió territorial al recuperar el caràcter rural que correspon a les peces qualificades de NNNN en coherència amb l'entorn a on estan ubicades.
- La utilització del sòl atenent a la seva naturalesa amb la recuperació en el Pla de Llofriu de sòl agrícola en substitució de la implantació industrial.

## **1.3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ**

---

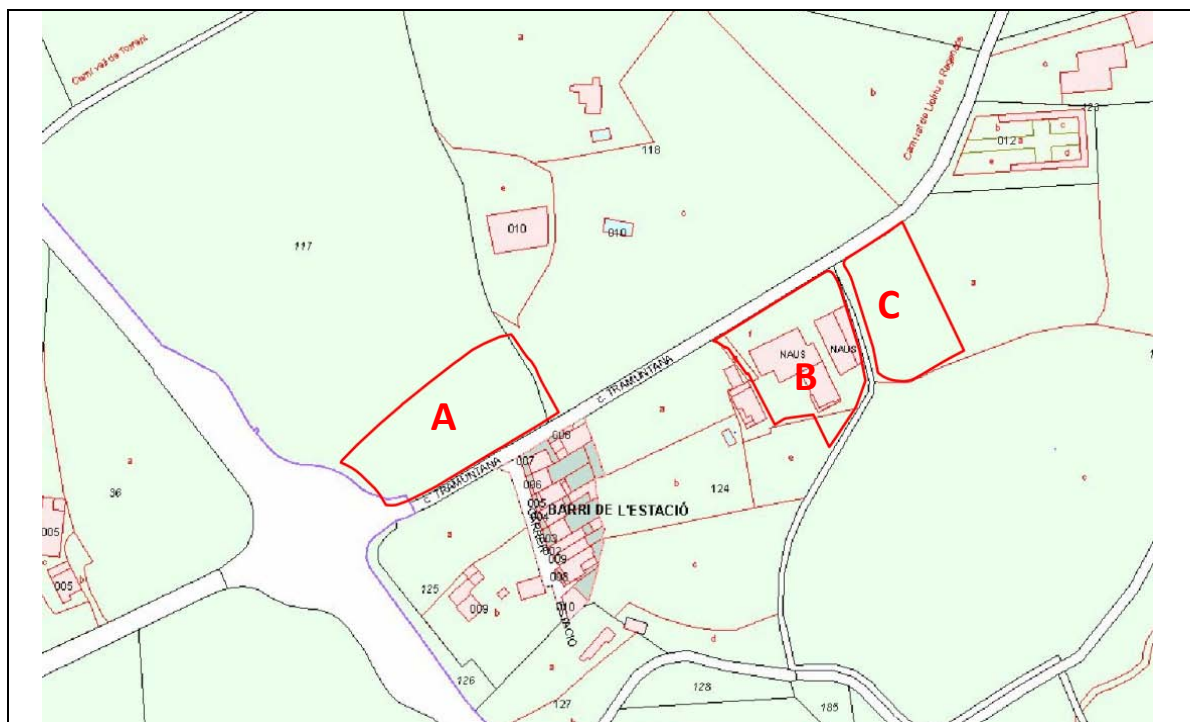
El sòl afectat per la present modificació del POUM de Palafrugell es situa a l'oest del municipi de Palafrugell, a prop del paratge del Coll de la Morena. Es situa a la plana de Llofriu a pocs metres de la riera Grossa.

Comprèn tres peces discontinües situades a prop del barri de l'Estació. La més gran (peça A) és la situada a l'encreuament de la carretera C-66 i el carrer Tramuntana i mesura 3.405,97 m<sup>2</sup>.

Les altres dues peces estan situades a l'altra banda del carrer Tramuntana. En la peça "B", que mesura 2.724,85 m<sup>2</sup>, hi ha diverses edificacions ocupades per l'empresa Coliplex, SL, actualment sense funcionar. Separat per un camí, perpendicular al carrer Tramuntana que porta a la riera Grossa, hi ha la tercera peça "C" que mesura 2.033,75 m<sup>2</sup>, no té cap edificació.

Les tres peces s'assenyalen en la següent imatge obtinguda de la web del cadastre:





A continuació es mostren imatges de l'àmbit:

PEÇA "A"





PEÇA "B"



## PEÇA "C"

---



## 1.4. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

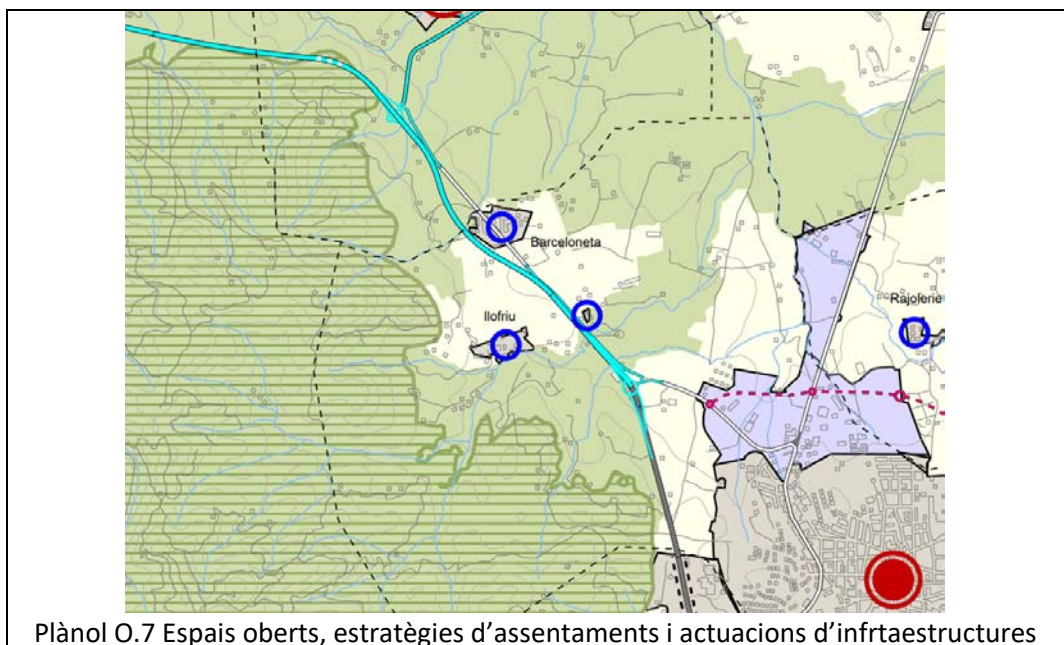
---

### 1.4.1 Planejament director territorial vigent

---

A Palafrugell és d'aplicació el Pla territorial parcial de les Comarques Gironines aprovat pel Govern de la Generalitat el 14 de setembre de 2010 (DOGC 5735 de 15/10/2010).

En el barri de l'Estació, igual que als nuclis de Llofriu i la Barceloneta el PTCCGG proposa actuacions de millora urbana i compleció, preveu que els plans d'ordenació urbanística es centrin en el manteniment, la reconstrucció i millora de les trames urbanes existents.



La peça A queda situada en una àrea de protecció preventiva. El pla considera que cal protegir preventivament aquest sòl, sense perjudici que mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal, i en el marc que les estratègies que el Pla estableix per a cada assentament, es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades, si escau. També el Pla preveu la possibilitat que, més enllà de les estratègies establertes per a cada nucli, es puguin admetre, en casos justificats, implantacions d'activitats o instal·lacions de valor estratègic general i d'especial interès per al territori, a través del procediment que el Pla determina en l'article 1.14 "Actuacions d'interès territorial no previstes pel Pla".

Les peces B i C es situen en sòl de protecció especial, què comprèn aquell sòl que el Pla considera que és més adequat per integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts pel territori, que tenen diferents caràcters i funcions. De conformitat amb el PTCCGG ha de mantenir la condició d'espai no urbanitzat

Pel que fa a la carretera C-66 el Pla preveu l'actuació de condicionament, que contempla des de la millora significativa al desdoblament del tram.

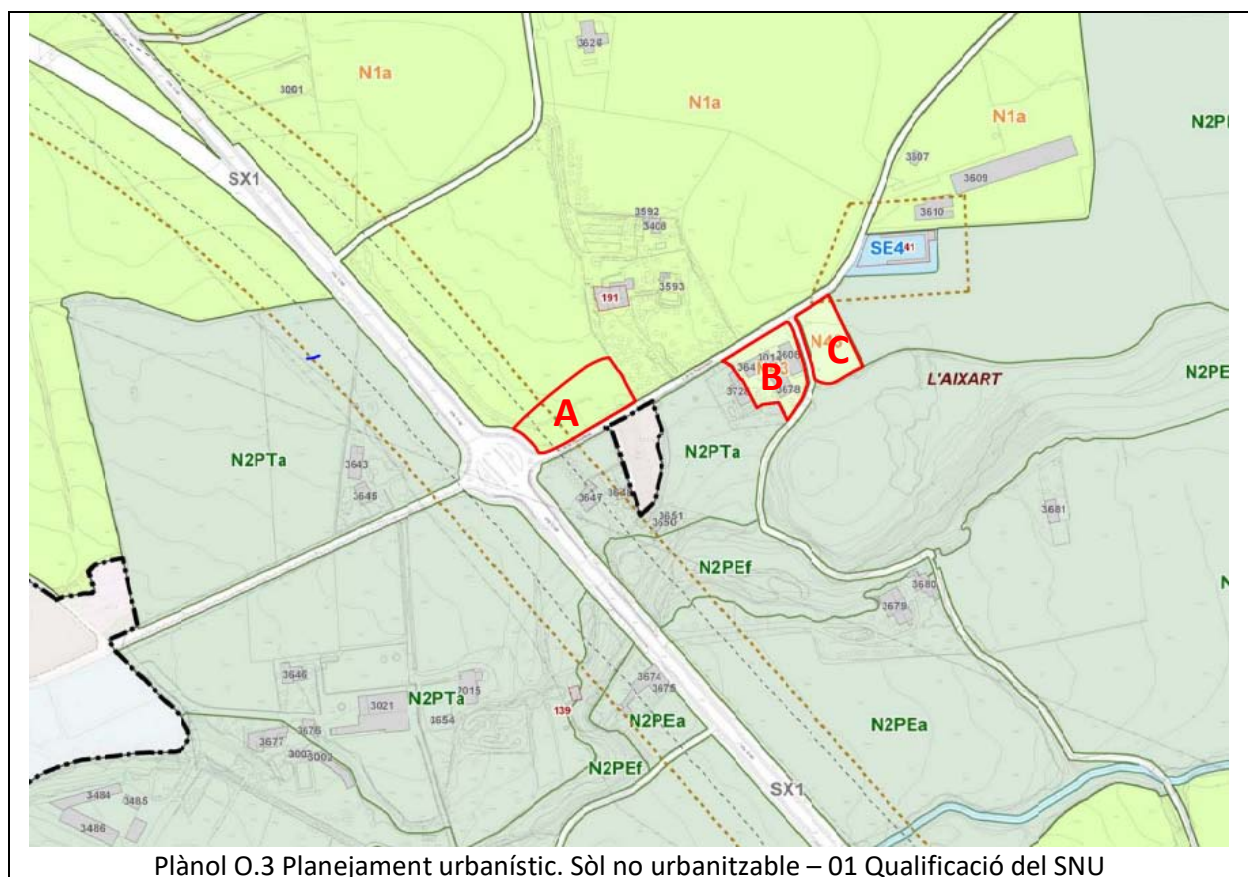
#### **1.4.2 Planejament urbanístic general vigent**

El planejament urbanístic general vigent en el municipi de Palafrugell és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 22 de gener 2015 (DOGC 6841 de 30 de març de 2015).

Posteriorment s'han tramitat diverses modificacions.

Incideix en el present document la Modificació puntual núm. 6 del POUM, *per a l'ordenació de la façana sud del nucli de Palafrugell*, aprovada definitivament i amb la conformitat del text refós en acords de la CTU de Girona en dates 15/03/2021 i 26/04/2021 respectivament i publicació dels acords i la normativa al DOGC 8429 de 09/06/2021. Afecta la present modificació atès que modifica l'article 211 "Activitat autoritzada. Clau N4" i en el fet que crea una nova qualificació d'equipaments en sòl no urbanitzable SEnu.

El règim urbanístic vigent de l'àmbit es plasma en la següent imatge:



### PEÇA "A"

Classificació: Sòl no urbanitzable

Qualificació: Zona Rústic – espai agrícola (clau N1a)

Les condicions d'aquest sòl estan establertes en els articles 207 i 208 del Capítol IV "Qualificació urbanística del sòl no urbanitzable" del Títol VII "Sòl no urbanitzable" de les Normes Urbanístiques del POUM:

#### **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 pes 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.*

...

## PEÇA "B" i PEÇA "C"

Classificació: Sòl no urbanitzable

Qualificació: Zona Activitat autoritzada Industria/Serveis (clau N43)

Les condicions específiques d'aquest sòl estan establertes en l'article 211 del Capítol IV "Qualificació urbanística del sòl no urbanitzable" del Títol VII "Sòl no urbanitzable" de les Normes Urbanístiques del POUM modificat en la Modificació núm 6 "per a la ordenació de la façana sud i aclariment de les determinacions de l'article 211 de les NNUU" del POUM:

### **Article 211. Activitat Autoritzada. Clau N4.**

*Aquesta zonificació pretén recollir aquells usos en sòl no urbanitzable diferents de l'agrícola, ramader i forestal, tant dels usos autoritzats, reconeixent les activitats existents, com dels usos autoritzables, acceptant la implantació d'activitats en sòl no urbanitzable, en funció de 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 un ús concret 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 tipologies d'usos són diverses i s'hauran de distribuir en algunes de les subzones següents:*

*N41 Càmping/ Turisme rural.*

*N42 Establiment hotel·ler.*

*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 acreditin que s'han implantat legalment, tindran la consideració de fora d'ordenació.*

*Amb caràcter general s'admetran intervencions en les activitats autoritzades de millora i/o compleció, però si això representa l'ampliació de les edificacions o activitats existents en un percentatge superior al 10% en sostre i ocupació, la divisió en una o més activitats o canvis substancials a l'activitat, caldrà que es tramiti segons correspongui, bé un pla especial urbanístic o bé un projecte d'actuacions específiques, el qual haurà de justificar la correcta implantació i integració paisatgística, sempre que es no es tracti d'un ús disconforme amb la legislació urbanística.*

*En cas d'instal·lacions industrials, caldrà que s'ajustin a les determinacions contemplades a la disposició transitòria quinzena del TRLU.*

...

Les edificacions existents en la peça "B" estan inventariades pel POUM en l'Annex 2-Inventari i edificacions sòl no urbanitzable" amb els codis 3014, 3608, 3649 i 3678.

FITXA INVENTARI EDIFICACIONS SNU			
Identificador únic als plànols:	3014	Identificador inventari:	29
Nom: <b>Ca l'Azina</b>			
Número de PEPIPH:			
Número de PEMasies:			

Situació			
Polígon:	002	Coordenada x:	511710
Parcel·la:	00124	Coordenada y:	4642574

Descripció	
Tipus construcció:	magatzem
Estat conservació:	
Època construcció:	
Accessibilitat:	
Observacions:	
Licències obres:	
Licències activats:	

Classificació	
Tipus edificació:	ALTRES EDIFICACIONS
Subtipus edificació:	INDÚSTRIA
Situació legal:	LEGAL
Ús:	NO COMPATIBLE
Categoria:	B



FITXA INVENTARI EDIFICACIONS SNU			
Identificador únic als plànols:	3608	Identificador inventari:	27
Nom: <b>Ca l'Azina</b>			
Número de PEPIPH:			
Número de PEMasies:			

Situació			
Polígon:	002	Coordenada x:	511724
Parcel·la:	00124	Coordenada y:	4642576

Descripció	
Tipus construcció:	magatzem
Estat conservació:	
Època construcció:	
Accessibilitat:	
Observacions:	
Licències obres:	
Licències activats:	

Classificació	
Tipus edificació:	ALTRES EDIFICACIONS
Subtipus edificació:	INDÚSTRIA
Situació legal:	LEGAL
Ús:	NO COMPATIBLE
Categoria:	B



FITXA INVENTARI EDIFICACIONS SNU			
Identificador únic als plànols:	3649	Identificador inventari:	28
Nom: <b>Ca l'Azina</b>			
Número de PEPIPH:			
Número de PEMasies:			

Situació			
Polígon:	002	Coordenada x:	511695
Parcel·la:	00124	Coordenada y:	4642567

Descripció	
Tipus construcció:	magatzem
Estat conservació:	
Època construcció:	
Accessibilitat:	
Observacions:	
Licències obres:	
Licències activats:	

Classificació	
Tipus edificació:	ALTRES EDIFICACIONS
Subtipus edificació:	INDÚSTRIA
Situació legal:	LEGAL
Ús:	NO COMPATIBLE
Categoria:	B



FITXA INVENTARI EDIFICACIONS SNU			
Identificador únic als plànols:	3678	Identificador inventari:	18
Nom: <b>Ca l'Azina</b>			
Número de PEPIPH:			
Número de PEMasies:			

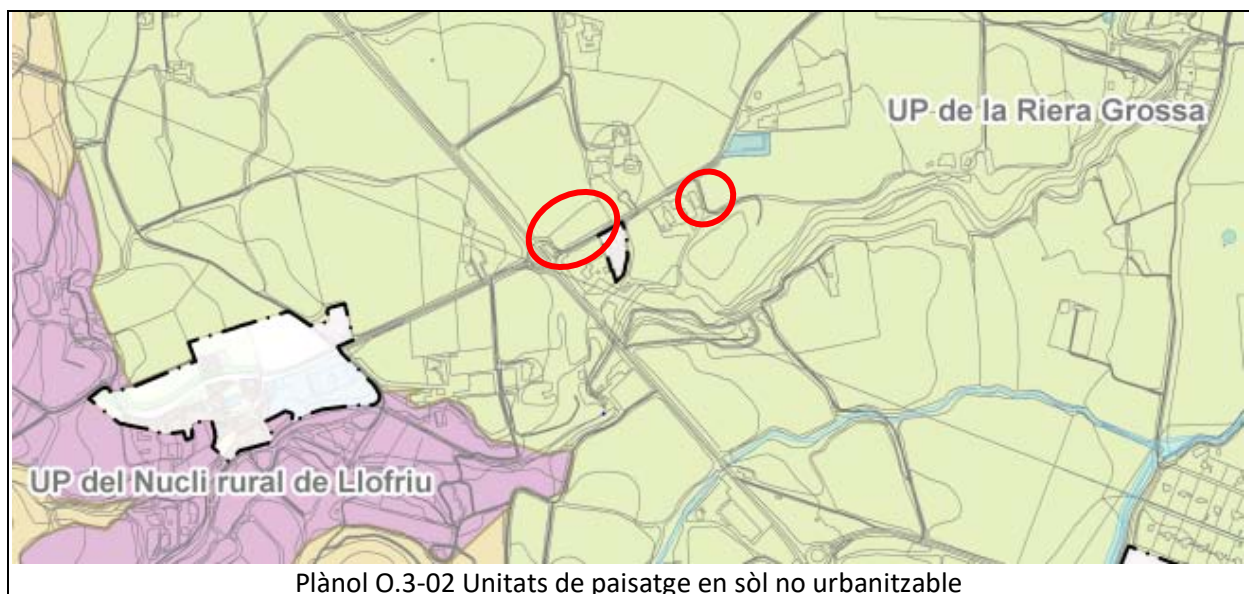
Situació			
Polígon:	002	Coordenada x:	511724
Parcel·la:	00124	Coordenada y:	4642550

Descripció	
Tipus construcció:	habitatge
Estat conservació:	
Època construcció:	
Accessibilitat:	
Observacions:	
Licències obres:	
Licències activats:	

Classificació	
Tipus edificació:	RESIDENCIAL
Subtipus edificació:	HABITATGE
Situació legal:	LEGAL
Ús:	NO COMPATIBLE
Categoria:	B



El POUM delimita, en el sòl no urbanitzable unes d'unitats de paisatge amb l'objectiu de reconeixement, ordenació i protecció dels seus valors. Aquesta protecció del paisatge ve regulats també per la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge i el decret 343/2006 que la desenvolupa.



L'àmbit de la modificació es troba dins la unitat UP-8 "Paratge de la Riera Grossa", que està regulada en l'article 236 de les NNUU:

**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.*

*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*

## **1.5. CONCRECIÓ I DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA**

---

Per donar compliment als objectius descrits, la present modificació del POUM proposa canviar la qualificació de les tres peces que afecten el present document.

### PEÇA "A"

Es proposa modificar la qualificació vigent, zona Rústic-espai agrícola (clau N1a), de la peça A per qualificar-la de Sistema d'equipaments en sòl no urbanitzable (clau SEnu) i admetre usos que de manera general recull l'article 47.4 del TRLUC de caràcter cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure. De manera que a la clau SEnu que actualment és específica de l'àmbit Sud, establert en la modificació núm 6 del POUM, afectarà també a l'àmbit del barri de l'Estació amb algunes determinacions ajustades al nou àmbit.

Es corregeixen unes determinacions que afecten el sistema funerari i que en la modificació 6 varen quedar al final de l'articulat del sistema d'equipament en sòl no urbanitzable.

A tal efecte el redactat de l'article 104 *Règim general. Condicions d'ús i d'ordenació* del Sistema d'equipament quedaria de la següent manera (en blau el que s'afegeix i en vermell el que s'anul·la):

#### **Art. 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 - religiós      | Clau SE4  |
| - Equipament Esportiu                          | Clau SE5  |
| - Equipament Reserva - sense ús assignat       | Clau SE7  |
| - Sistema d'equipaments en sòl no urbanitzable | Clau SEnu |

*Abasta aquells sòls destinats a equipament que es puguin implantar en sòl no urbanitzable. L'assignació d'usos es fixaran mitjançant un PE d'acord amb el punt 6 d'aquest article.*

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 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>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 Mortuària.*

12. Sistema d'Equipament en Sòl No urbanitzable. Àmbit Sud i *barri de l'Estació*

**A- ÀMBIT SUD**

a) *Correspon als equipaments històrics destinats a activitats esportives i socials, així com les seves ampliacions i sòls reservat a tal efecte, garantint el respecte a les especials condicions ambientals i paisatgístiques dels sòls on s'implanten. Amb caràcter general són admesos els usos d'equipaments de l'article 309 i 310 de la Normativa del POUM.*

b) *Condicions específiques d'ús: Educatiu, Sociocultural, esportiu i serveis tècnics i ambientals (segons art 104.3 NNUU), i de suport a la carretera.*

c) *Condicions d'ordenació:*

*Les edificacions s'ajustaran a les seves necessitats funcionals, al paisatge, a les condicions ambientals i a la seva integració amb l'entorn.*

*Els paràmetres de la zona són:*

- *Ocupació: 15%.*

- *Separacions a partió: 10m de l'Avda Espanya i 5m a veïns.*

- *Franges de protecció de les visuals: El plànol d'ordenació estableix unes franges tramades on resta prohibida la implantació d'edificacions i instal·lacions que evitin les visuals cap els sistemes d'espais oberts. Així mateix, l'ordenació dels espais de separació a vial resten subjectes a les determinacions de l'article 15 d'aquestes normes.*

- *Les noves edificacions i/o ampliacions no superaran l'alçada màxima de 4 m.*

- *A l'espai lliure d'edificacions es podran implantar instal·lacions de lleure, esbarjo i esportives. Així com cossos auxiliars com armaris d'eines, instal·lacions o similars sempre i quan no suposin una ocupació del 3%, d'aquest percentatge resta exclòs l'ocupació establerta anteriorment.*

d) *Titularitat del sòl: Correspon a la titularitat del sòl en la data d'aprovació inicial d'aquest document. No obstant i això, mitjançant un Pla Especial d'assignació d'usos i titularitat, l'administració podrà procedir a l'expropiació dels terrenys per a la implantació d'un dels usos previstos ple pla.*

*A fi d'assegurar els objectius d'interès públics previstos en aquest pla, en cas de no assegurar-se la protecció dels sòls, visuals i característiques pròpies del medi, podrà ser objecte d'expropiació.*

e) *D'acord amb el punt 6 d'aquest article es podrà modificar usos i paràmetres mitjançant un PE.*

~~*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 Mortuària.*~~

## **B- BARRI DE L'ESTACIÓ**

- a) *Correspon al sòl situat a l'encreuament de la carretera C-66 i el carrer Tramuntana que ha de servir per esbarjo i dotació cultural dels nuclis de Llofriu, garantint el respecte a les especials condicions ambientals i paisatgístiques dels sòls on s'implanten. Amb caràcter general són admesos els usos d'equipaments de l'article 309 i 310 de la Normativa del POUM.*
- b) *Condicions específiques d'ús: Educatiu, sociocultural, esportiu lleure i ambiental (segons art 104.3 NNUU), i de suport a la carretera.*
- c) *Condicions d'ordenació:*  
*Les edificacions s'ajustaran a les seves necessitats funcionals, al paisatge, a les condicions ambientals i a la seva integració amb l'entorn.*  
*Els paràmetres de la zona són:*
- *Ocupació: 5 %.*
  - *Separacions mínimes: 10m a vial i 5m a veïns. La separació a la carretera C-66 s'ajustarà a l'establerta per l'administració competent*
  - *Les noves edificacions no superaran l'alçada màxima de 4 m.*
  - *Es podrà destinar un percentatge màxim d'un 20% d'aquest espai 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.*
- d) *Titularitat del sòl: Pública*
- e) *D'acord amb el punt 6 d'aquest article es podrà modificar usos i paràmetres mitjançant un PE.*

Part de l'àmbit de la peça "A" està afectat per la zona de servitud i la zona d'afectació de la carretera C-66.

### PEÇA "B" i PEÇA "C"

Pel que fa a les peces "B" i "C" es proposa modificar la qualificació vigent, *d'activitat autoritzada-Indústria i Serveis* (clau N43) per la de la qualificació més ajustada al context on es troben. Atès que la indústria que hi havia implantada ha deixat d'estar en funcionament i no queda justificat recollir l'ús industrial i la possibilitat d'ampliació. Es qualifiquen ambdues peces amb una clau que recull els usos admesos d'acord amb la naturalesa del sòl no urbanitzable on es troben. Es proposa qualificar-les amb la mateixa clau que el sòl al qual són adjacents. La peça B com zona de *protecció territorial agrícola* (clau N2PTA) i la peça C com a zona de *protecció especial agrícola* (clau N2PEa).

El redactat vigent d'aquestes zones està establert en l'article 209 de la Normativa del POUM modificat en la Modificació puntual núm 6 del POUM.

Amb el canvi de qualificació de *zona activitat autoritzada Industrial/Serveis* (clau N43) a *zona de protecció territorial agrícola* (clau N2) les edificacions existents de la peça "B" sense ús queden en la situació de volum disconforme. S'introdueix una determinació per aquestes construccions existents que han deixat de funcionar en el sentit de condicionar l'ús admès a l'enderroc de les construccions que restin sense utilitzar.

El redactat de l'article 209 Protecció N2 quedaria redactat de la següent manera (en blau el que s'afegeix).

**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 construccions existents d'una activitat autoritzada que ha cessat únicament es podran destinar als usos admesos en la zona corresponent si prèviament o simultàniament es procedeix a l'enderroc de la resta d'edificacions existents en desús.*

*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 produeixen. 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 derivin 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 assenyala 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.*

*La Zona de Protecció territorial agrícola (clau N2PTa) abasta sòls inclosos en l'àmbit Sud. En els sòls no urbanitzable de protecció territorial inclosos dins l'àmbit Sud no s'admet cap tipus d'edificació. Únicament es permet l'ús agrícola d'acord amb l'article 209 de les NNUU del POUM.*

## **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 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 especial podrà ser denegada si hi ha alternatives raonables de localització en sòl no protegit específicament.

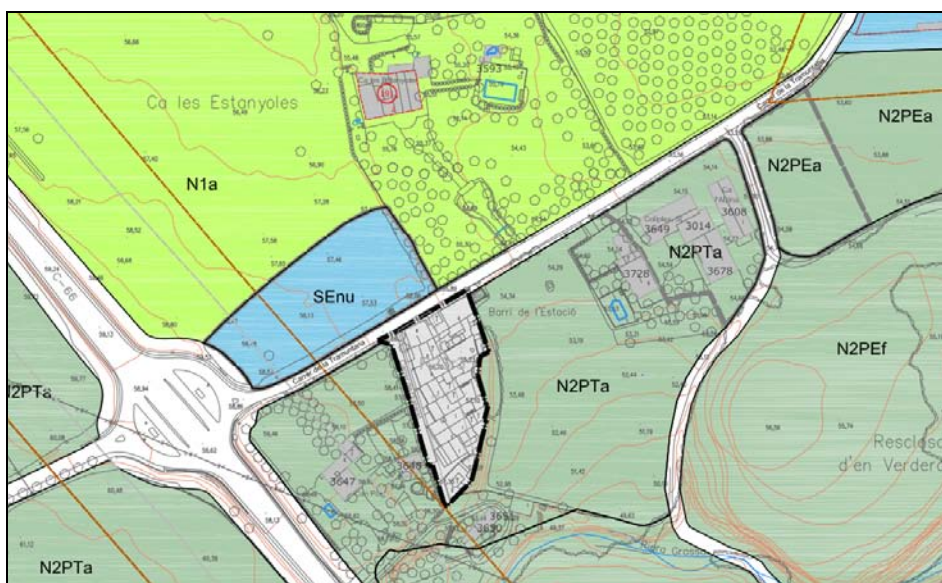
Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl de protecció especial, així com la millora dels existents en aquesta classe de sòl, adoptaran solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i evitaran interferir els corredors hidrogràfics i biològics ajustant-se, en 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.

...

Es manté, en les tres peces, la classificació de sòl no urbanitzable en consonància amb la qualificació proposada i en coherència amb l'entorn i el Pla territorial de les comarques Gironines.

En conclusió la present modificació afecta formalment al redactat de l'article Art. 104 Règim general. Condicions d'ús i d'ordenació en el qual s'afegeix l'àmbit del barri de l'Estació en el Sistema d'Equipament en sòl no urbanitzable (clau SEnu) i modifica el plànol o.3 *Planejament urbanístic. Sòl no urbanitzable 01 Qualificació del sòl no urbanitzable* canviant la qualificació de tres peces situades a entorn del barri de l'Estació tal com mostra la següent imatge:



El quadre justificatiu de la modificació és el següent:

QUALIFICACIÓ	PLANEJAMENT VIGENT superfície	PROPOSTA MODIFICACIÓ superfície
Zona Rústic – espai agrícola N1a	3.405,97 m <sup>2</sup>	
Zona Activitat autoritzada Industria/Serveis N43	4.758,60 m <sup>2</sup>	
Zona de protecció territorial agrícola N2PTa		2.724,85 m <sup>2</sup>
Zona de protecció especial agrícola N2PEa		2.033,75 m <sup>2</sup>
Sistema d'Equipaments comunitaris en sòl no urbanitzable SEnu		3.405,97 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>8.164,57 m<sup>2</sup></b>	<b>8.164,57 m<sup>2</sup></b>

## 1.6. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE L'ARTICLE 99 DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME

L'article 99.1 del Text refós de la Llei d'Urbanisme determina que en la modificació de figures de planejament general que comporten un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos han d'incloure les següents especificacions:

*"1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:*

- a) *La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.*
- b) *La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.*
- c) *Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.*



### 1.6.1 Agenda

---

Pel que fa a l'actuació de la peça "A" es preveu una actuació immediata i un desenvolupament d'un termini màxim d'1 any des de l'executivitat de la present modificació.

### 1.6.2 Execució del sistema

---

Tot el sòl previst per destinar a *sistema d'equipaments en sòl no urbanitzable* (clau SEnu) ha de ser de titularitat pública. L'obtenció d'aquests terrenys qualificats de sistema d'equipaments comunitaris, és una actuació aïllada que s'ha d'adquirir per l'Ajuntament seguint el procediment d'expropiació.

### 1.6.3 Avaluació econòmica

---

La qualificació vigent *Activitat Autoritzada* (clau N4) de les peces "B" i "C" és una clau que té la duplicitat de recollir l'ús autoritzat concret i per altra permet integrar-la a qualsevol de les altres qualificacions pròpies del sòl no urbanitzable. De conformitat amb el planejament vigent, en el moment en què l'activitat industrial cessa, l'ús industrial impropï del sòl no urbanitzable deixa de ser un ús admès i els usos admesos són els propis del sòl no urbanitzable. L'ordenació proposada en la Modificació dona forma a la situació actual, de cessament de l'activitat, concretant una nova qualificació de les recollides en el POUM. És a dir en la situació actual, cessada l'activitat no hi ha diferència entre el planejament vigent i el proposat en termes de rendiment econòmic

De forma anàloga passa amb el canvi de qualificació de la finca "A". La nova qualificació de *Sistema d'equipaments en sòl no urbanitzable* (clau SEnu) permet usos d'activitats o d'equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el sòl no urbanitzable que són admesos en l'ordenació vigent qualificada de *rústic* (clau N1).

L'article 59.3.d del TRLUC modificat per Decret llei 1/2007, del 16 d'octubre de mesures urgents en matèria urbanística, en l'article 12 *Sostenibilitat econòmica i ambiental* obliga als estudis d'avaluació econòmica a justificar la *suficiència i adequació de sòls destinats a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.*

Els costos que ha d'assumir l'Ajuntament correspon a l'adquisició dels terrenys de la peça destinada a equipament (SEnu) i es valora en 20.435,82 €. Aquest valor s'obté d'aplicar un preu d'adquisició del sòl rural de 6 €/m<sup>2</sup> (6€/m<sup>2</sup> x 3.405,97m<sup>2</sup>=20.435,82€).

El manteniment de l'increment de superfície destinada a equipament (SEnu) al ser destinada a una actuació enquibida en les actuacions específiques contemplades en l'article 47.4 del TRLUC comportarà una despesa inapreciable en el pressupost anual de l'Ajuntament.

## 2. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE CRITERIS LEGISLATIUS

### 2.1 PROCÉS DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

---

D'acord amb els criteris de l'article 8 de la Llei d'urbanisme de Catalunya l'aprovació inicial d'aquesta modificació es sotmetrà al procés d'informació pública amb el corresponent període de formulació d'al·legacions. Es completarà amb la notificació individualitzada als propietaris que resultin directament afectats per alguna de les modificacions d'aquest document.

En compliment de l'article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, es va dur a terme una consulta pública, del 4 al 18 de maig de 2022, amb caràcter previ a l'elaboració de la present modificació per recollir l'opinió de la ciutadania i organitzacions més representatives potencialment afectades. Es varen rebre 9 enquestes, de les quals es van considerar propostes vàlides 7, totes en el sentit de proposar que s'arregli i s'adeqüi el parc pels ciutadans.

### 2.2. INFORME AMBIENTAL

---

#### 2.2.1 Introducció

---

Els articles del 5 al 7 i l'Annex 1 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes estableixen els plans i programes que es troben sotmesos a avaluació ambiental. En concret, l'article 7 de l'esmentada llei determina les modificacions de plans i programes sotmeses a avaluació ambiental.

La Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica regula en la disposició addicional Vuitena les regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013.

Mentre no es duu a terme l'adaptació d'aquella llei a la normativa bàsica continguda a l'estatal, s'han d'aplicar les prescripcions de la Llei 6/2009 que no contradiguin la dita normativa bàsica, d'acord amb les regles contingudes en l'esmentada Disposició Addicional Vuitena. Aquesta disposició estableix quins plans s'han de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, quins plans s'han de sotmetre a avaluació ambiental estratègica simplificada, i quins plans estan exempts d'avaluació ambiental.

De conformitat amb l'apartat 6.e) de l'esmentada DA Vuitena de la Llei 16 /2015 l'òrgan ambiental pot determinar que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient les modificacions dels plans urbanístics que no constitueixen variacions fonamentals de llurs estratègies, directrius i propostes o llur cronologia i que no produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència. Per a obtenir aquesta declaració, el promotor, en la fase preliminar de l'elaboració de la modificació, ha de presentar una sol·licitud en què justifiqui les circumstàncies descrites. El termini per a adoptar i notificar la declaració és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. La manca de resolució expressa té efectes desestimatoris.

Segons l'article 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, l'informe de sostenibilitat ambiental s'ha d'incorporar en aquelles modificacions de planejament general que s'hagin de sotmetre a avaluació ambiental.

La present Modificació del POUM de Palafrugell no es troba subjecta al procediment d'avaluació ambiental, atès que la Modificació: 1. No constitueix una modificació substancial de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del POUM vigent i no produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient (article 7.1.a), 2. No estableix el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental (article 7.1.b), 3. La modificació no altera la classificació i la nova qualificació no comporta l'admissió de nous usos ni de més intensitat d'ús respecte a l'ordenació que es modifica (article 7.1.c).

La present modificació del POUM no compleix cap dels requisits establerts en l'article 7 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació d'impacte ambiental de plans i programes, pels quals s'hauria de sotmetre al procediment d'avaluació ambiental, per tant, la modificació no està subjecte a avaluació ambiental i per això i en el marc de les consideracions anteriors es presenta aquest informe ambiental de la modificació del POUM entorn del barri de l'Estació de Llofriu de Palafrugell.

### **2.2.2 Característiques de la Modificació del POUM**

---

La proposta de modificació que desenvolupa el document té com a objectiu un doble vessant. Per una banda, permetre que es pugui destinar una peça propera a Llofriu a actuacions col·lectives de caràcter cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo, previstes en l'article 47.4 del TRLUC i per altra canviar la qualificació dels terrenys situats en el carrer Tramuntana anteriorment ocupats per una activitat industrial i qualificats amb la clau N4, activitat autoritzada, per una qualificació més adient al sòl no urbanitzable i coherent amb l'entorn.

L'àmbit està format per tres petites peces molt properes al barri de l'Estació i adjacents al carrer Tramuntana. Es situen a pocs kilòmetres, al nord, del centre urbà de Palafrugell. La peça "A", de 3.406 m<sup>2</sup>, limita al sud amb el carrer Tramuntana, a oest rotonda de la carretera C-66, a nord amb sòl agrícola i est amb el mas Ca les Estanyoles. La peça "B", de 2.725m<sup>2</sup>, limita a nord amb carrer Tramuntana, a est i sud amb camí que confronta amb la peça "C" i a oest amb un habitatge. En aquesta peça hi ha unes edificacions que havien estat ocupades per una activitat industrial avui cessada. La peça "C", de 2.034m<sup>2</sup>, limita a nord amb el carrer Tramuntana, a est i sud amb terrenys agrícoles i a oest amb camí.



La modificació preveu modificar la qualificació de la peça "A" de rústic (clau N1a) a sistema d'equipament comunitari en sòl no urbanitzable (clau SEnu), en les peces "B" i "C" que tenen la qualificació d'Activitat autoritzada Indústria/Serveis (N43) es proposa la qualificació de zona de protecció territorial agrícola (clau N2PTa) i protecció especial agrícola (clau N2PEa) respectivament . No es canvia la classificació de sòl no urbanitzable.

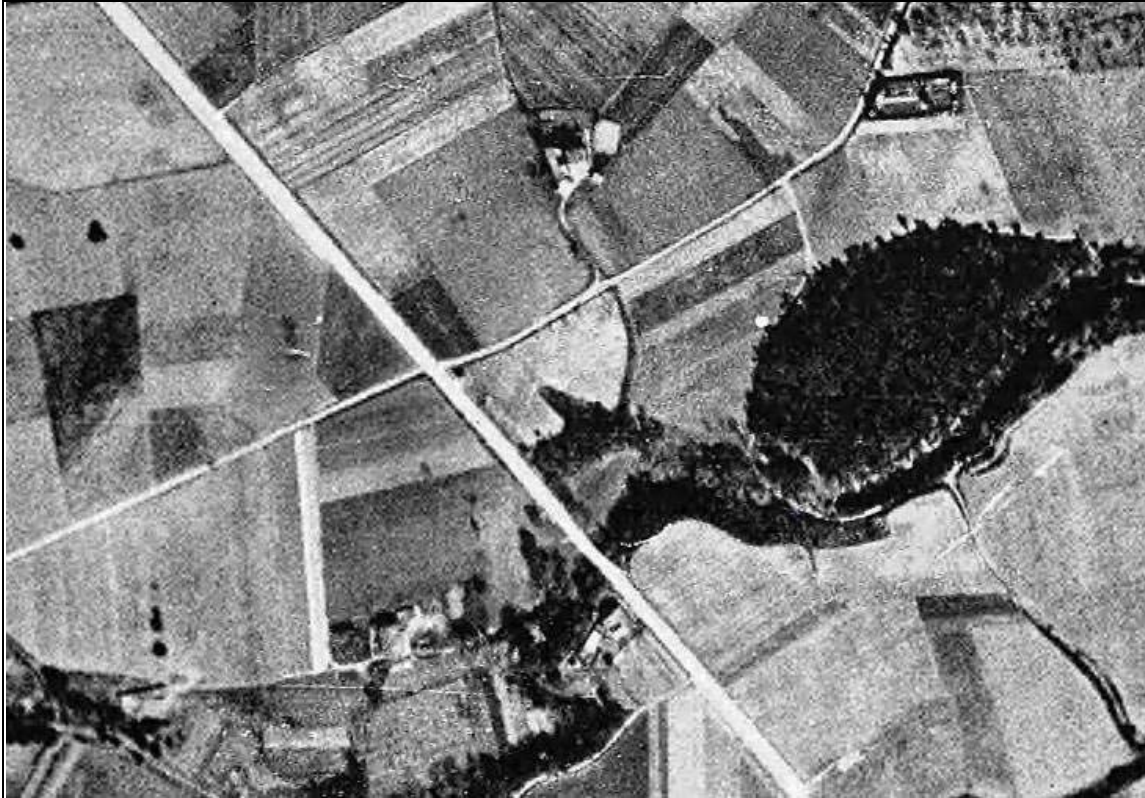
L'objectiu fonamental d'aquest informe ambiental és valorar la compatibilitat, concordança i ajustament de la present modificació puntual de POUM als requisits socioambientals de la planificació territorial sostenible.

### **2.2.3 Medi físic**

---

#### **Relleu i topografia.-**

Les tres peces tenen topografia plana i provenen de camps de conreu. Estan a pocs metres de la riera Grossa de Llofriú. La part est de la peça "A" està lleugerament elevada (aproximadament 1,5 metres) per sobre el carrer Tramuntana.



Ortofoto de l'any 1945 (ICGC)

Tal com es mostra a les ortofotos, la modificació es situa al nord de la riera Grossa a l'alçada de la resclosa d'en Verdera i recolzada sobre el carrer Tramuntana en un entorn dominat per camps de conreu.

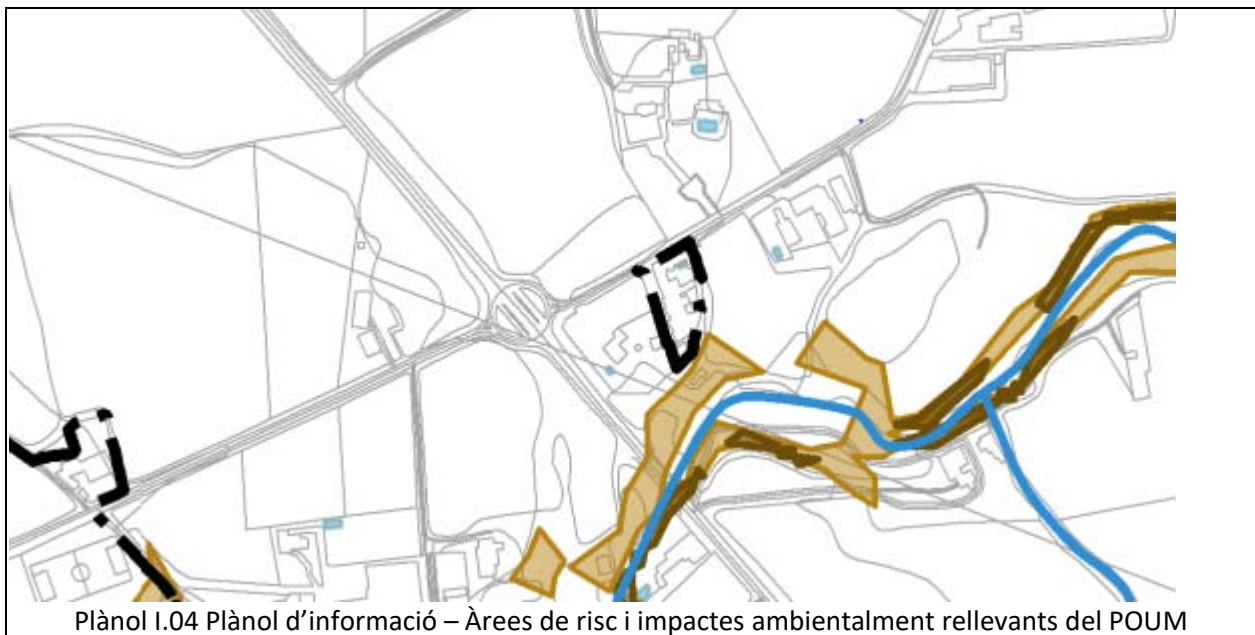
#### **Geologia i hidrologia.-**

L'àmbit de la modificació es troba, a tocar del barri de l'Estació, a la plana de Llofriu, amb un relleu molt planer de pendents suau. Es situa en un paisatge equilibrat, amb conreu, bosc (la vegetació que ressegueix de la riera) i nuclis rurals de qualitat ambiental.

D'acord amb "l'Estudi per a la Identificació de Riscos Geològics a Palafrugell" de l'Institut Geològic de Catalunya" que acompanya el POUM, el barri de l'Estació se situa sobre una superfície molt planera on no hi ha vessants que puguin generar inestabilitats d'origen natural i, per tant, s'assigna una perillositat molt baixa a negligible davant a fenòmens d'inestabilitat de vessant.

L'àmbit de la modificació no afecta cap curs d'aigua. Si bé està molt proper a la riera Grossa, que travessa el municipi pel sector occidental.

Com es pot apreciar a la imatge següent la modificació no es troba afectada per cap àrea de risc.



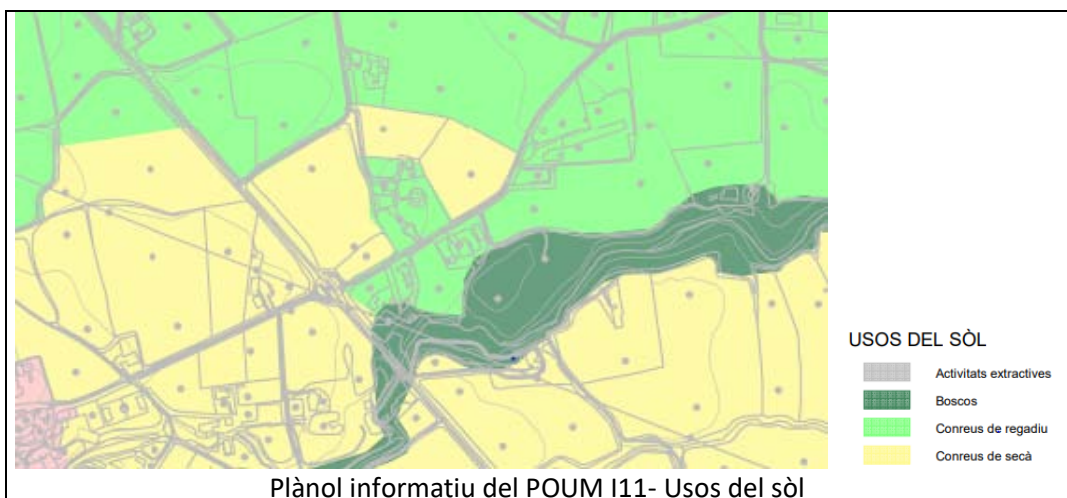
## 2.2.4 Medi natural

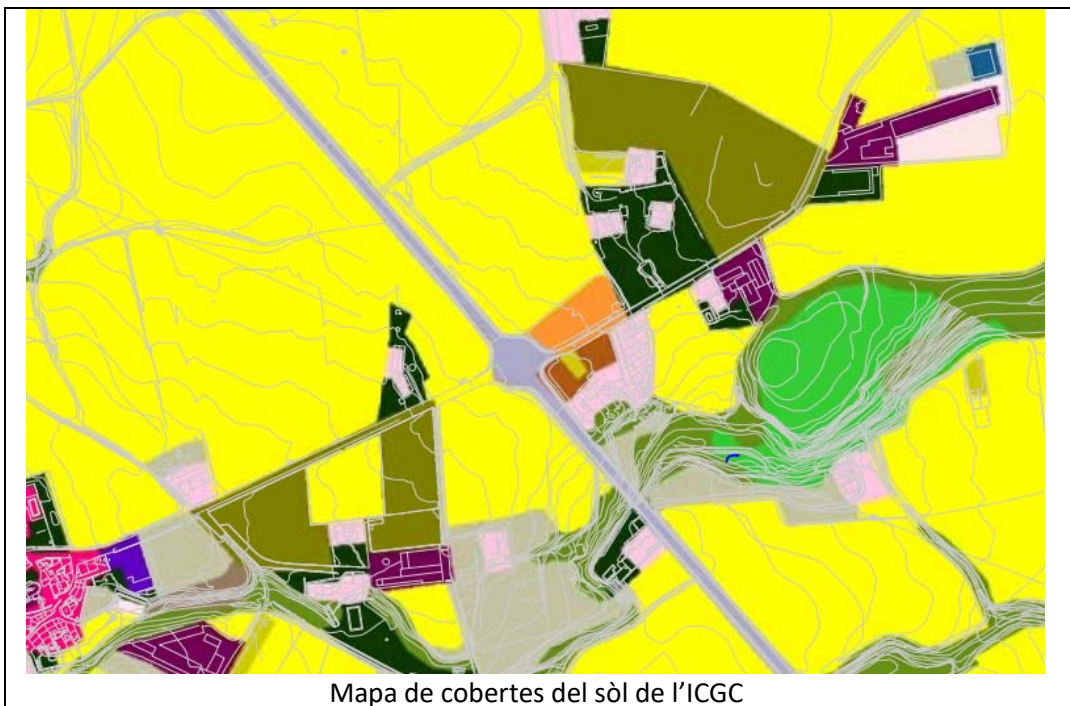
### Vegetació i fauna.-

La vegetació actual del municipi de Palafrugell mostra un mosaic de comunitats predominantment antròpiques, conreus agrícoles de regadiu principalment de secà i vegetació ruderal (zones urbanes i urbanitzades) ocupant la plana empordanesa, i de comunitats forestals fragmentades. Es conserven petits retalls dels boscos originaris (alzinars i suredes), en zones amb relleu (contraforts gavarrencs i de les muntanyes de Begur), així com en els petits turons que es poden trobar a la plana.

El mosaic de conreus agrícoles amb taques d'arbres seguint la riera presenta la seva fauna associada sense elements destacats.

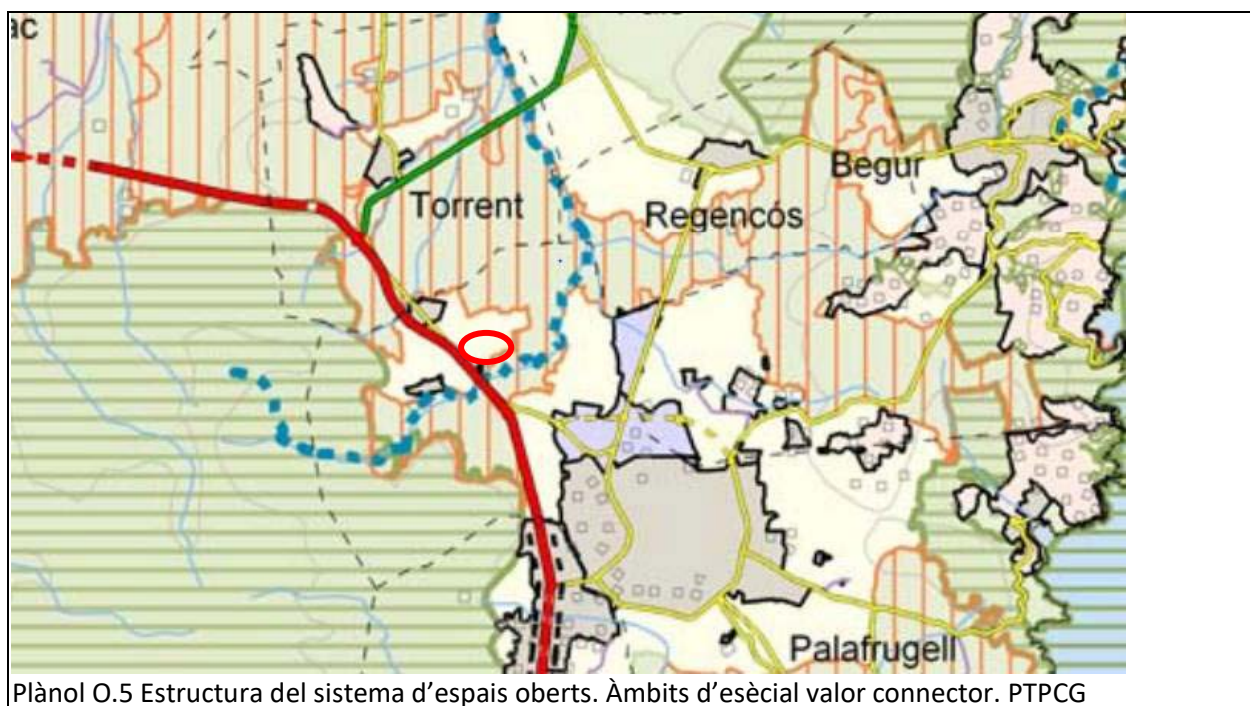
Tal com es mostra al plànol informatiu "I11- Usos del sòl" del POUM, l'ús de l'àrea de la modificació és el conreu de secà (porció "A") i la resta conreu de regadiu.





#### Connectivitat.-

L'àmbit de la modificació no es situa en cap espai d'interès connector, si bé és proper a la riera Grossa de Llofriu que és un connector fluvial.

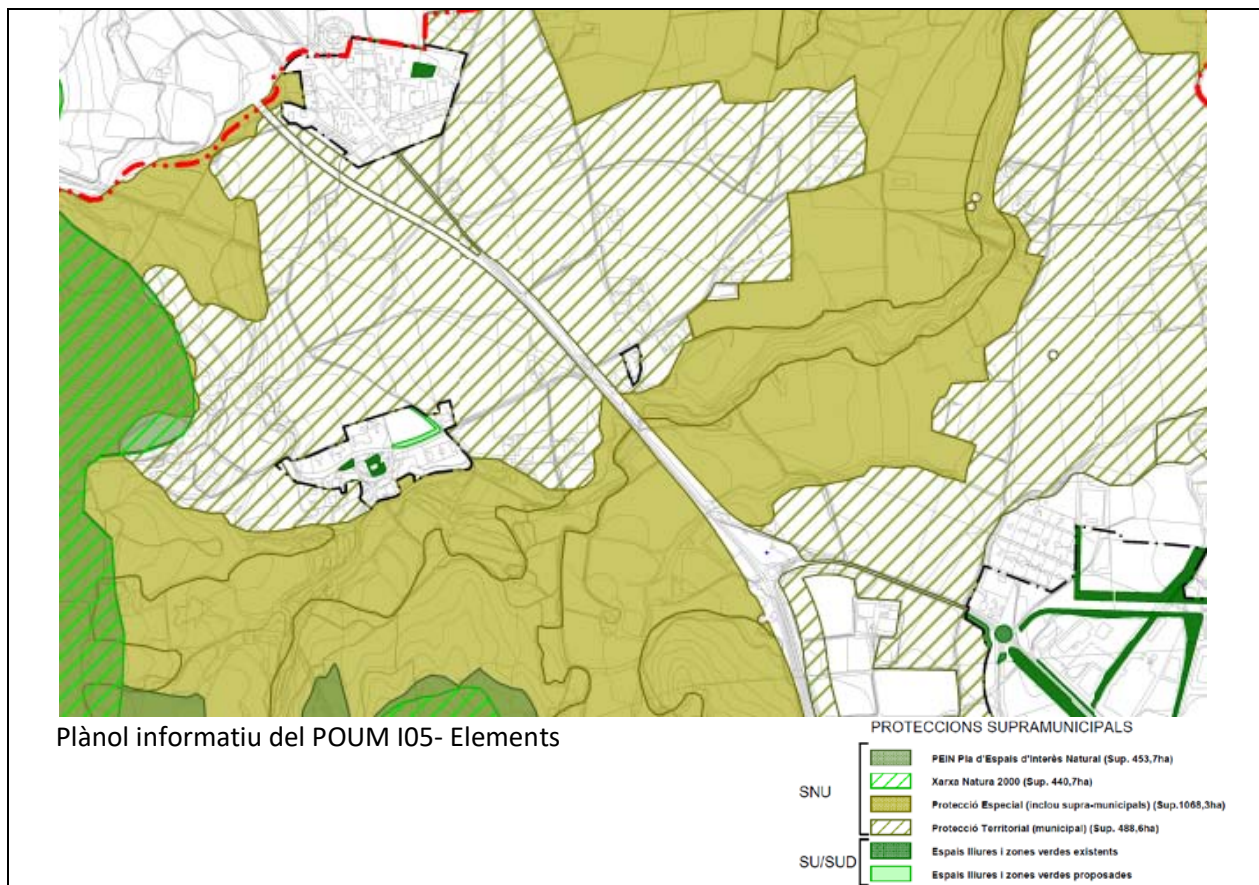


#### Espais naturals protegits.

Dins el terme municipal de Palafrugell s'identifiquen diferents espais naturals protegits: "Les Gavarres", zona oest i sud de Llofriu, i "Muntanyes de Begur", algunes àrees litorals: Puig Gruí i entorn riera del Mas Batllia i zona del Cap Roig "Castell – Cap Roig", que formen part del PEIN (Decret 328/1992, de 14

de desembre); i que també de la XN2000 (Directiva Hàbitats 92/43/CEE): ES5120015 Litoral del Baix Empordà i ES5120010 Les Gavarres (Espais de muntanya litoral).

L'àmbit de la modificació es situa en un àmbit de protecció territorial municipal, però no es situa en cap espai natural protegit (PEIN ni Xarxa Natura 200) presents al municipi. Tal com mostra la imatge adjunta, es situa allunyat i separat per la carretera C-66 del PEIN de Les Gavarres.



### 2.2.5 Alternatives

Pel que fa a la peça "A" no procedeix l'anàlisi d'altres alternatives d'emplaçament. L'alternativa contempla els següents aspectes:

- És una peça actualment força antropitzada i permetrà redactar projectes d'adequació per ordenar-la i millorar el seu estat.
- La seva situació en l'encreuament del carrer Tramuntana i la carretera C-66 facilita l'accessibilitat.
- Es troba entre la carretera, el barri de l'Estació i el mas Ca les Estanyoles i és idoni per enquibir un ús d'interès públic de caràcter cultural, educació en el lleure i esbarjo que actui de filtre entre el sòl edificat i el sòl agrícola.

### 2.2.6 Conclusió

Amb aquesta modificació es canvia la qualificació de l'àmbit. Es proposa modificar la qualificació vigent, zona Rústic-espai agrícola (clau N1a), de la peça A per qualificar-la de Sistema d'equipaments /clau



Senu) en sòl no urbanitzable i admetre usos que de manera general recull l'article 47.4 del TRLUC de caràcter cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure.

Pel que fa a les peces "B" i "C" es proposa modificar la qualificació vigent, *d'activitat autoritzada-Indústria i Serveis* (clau N43) per la de la qualificació més ajustada al context on es troben. Es proposa qualificar amb la mateixa clau que el sòl al qual són adjacents. La peça B com zona de *protecció territorial agrícola* (clau N2PTA) i la peça C com a zona de *protecció especial agrícola* (clau N2PEa). D'aquesta manera recuperar el sòl agrícola.

Quant a figures ambientals de protecció, la Modificació no afecta de manera directa espais naturals de protecció especial, espais del PEIN ni la xarxa Natura 2000. Tampoc afecta zones humides, espais d'interès geològic, arbres monumentals, zones de protecció per a l'avifauna ni camis ramaders.

Per tot el que s'ha exposat, la present modificació no representa cap alteració de la classificació ni l'admissió de nous usos en el sòl no urbanitzable i donades les característiques i determinacions que conté el present document s'entén que la present modificació puntual del POUM de Palafrugell no requereix l'informe ambiental en els termes i continguts que determina el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

### **2.3. IMPROCEDÈNCIA DE LA MEMÒRIA SOCIAL**

---

D'acord amb l'article 69.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme, la memòria social d'un Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i les revisions o modificacions que es tramitin és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge

Donades les característiques de la Modificació puntual proposada i atès que no té per finalitat la modificació de cap àmbit residencial de nova implantació, es considera que no és preceptiva, en aquest cas, la redacció de l'esmentada memòria social.

### **2.4 IMPROCEDÈNCIA DE L'ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA**

---

Segons l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada en la redacció de figures de planejament general, així com en llurs revisions i modificacions, només serà necessari incorporar un estudi de la mobilitat generada en el cas que aquelles comportin noves classificacions de sòl urbà o urbanitzable. Tenint en compte que la present Modificació no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable (article 3.1.b) concloem que no és preceptiva la incorporació d'un estudi de la mobilitat generada a la present modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Palafrugell.

### **2.5 DOCUMENT COMPRESIU**

---

L'article 8.5.a del TR de la Llei d'Urbanisme de Catalunya estableix que

"a) En la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu dels extrems següents:

*Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.*

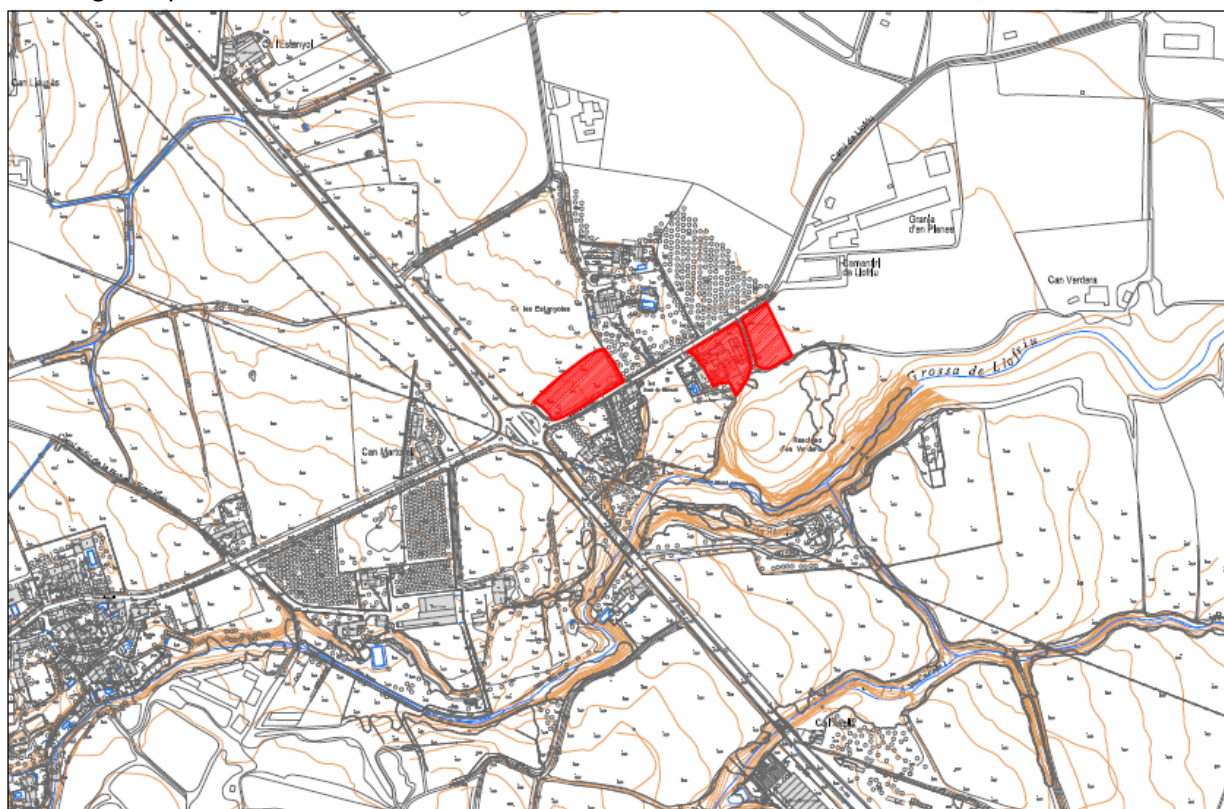
*Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració."*


D'acord amb el que determina l'art. 8.5.a del TRLUC i per tal de facilitar a la ciutadania el dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanístics es redacta el present document comprensiu de la Modificació Puntual núm 11 del POUM, per ser presentat en el tràmit d'informació pública de la referida MPPPOUM, conjuntament amb el seu text complet.

### 2.5.1. Delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències

L'art. 73.2 del TRLU estableix que l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades a l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic.

La Modificació té per objecte canviar la qualificació dels terrenys de les peces incloses en l'àmbit de la modificació. Tot mantenint la classificació de sòl no urbanitzable. Per la qual cosa es considera que s'acordi la suspensió la tramitació de plans urbanístics i de llicències d'edificació de l'àmbit que s'indica en el següent plànol.



 ÀMBIT DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL núm. 11 del POUM DE PALAFRUGELL - a l'entorn del barri de l'Estació de Llofriu -

## 2.5.2 Resum de l'abast de les determinacions del pla

La Modificació es planteja per (1) donar resposta a la manca d'espai qualificat d'espai lliure o equipament per satisfer les demandes de dotacions col·lectives del barri de l'Estació a Llofriu i per l'interès de l'Ajuntament destinar la finca a usos vinculats a activitats col·lectives de caràcter cultural i d'esbarjo que es puguin desenvolupar a l'aire lliure. (2) Per altra banda, atès que l'activitat industrial (ColiPLEX, SL) ha cessat es vol modificar la qualificació vigent d'aquest sòl (*activitat autoritzada-Indústria i Serveis, clau N43*) per una qualificació integrada al caràcter rural de l'entorn i congruent amb l'ús agrari.

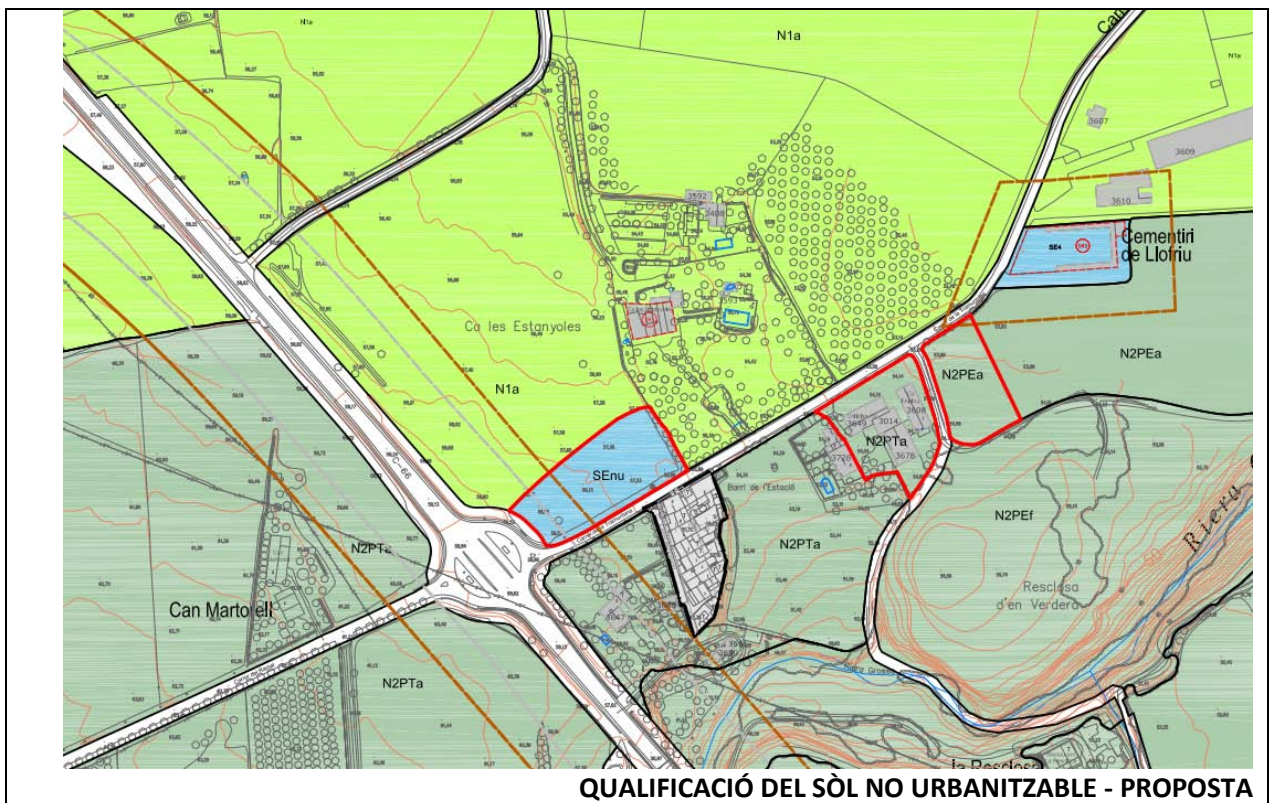
El sòl afectat per la Modificació són tres peces que s'assenyalen en la següent ortofoto:



Es proposa canviar la qualificació actual de zona rústic-espai agrícola (clau N1a) de la peça "A" per qualificar-la de Sistema d'equipaments en sòl no urbanitzable (clau SEnu) i admetre usos que de manera general recull l'article 47.4 del TRLUC de caràcter cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure.

Pel que fa a les peces "B" i "C" es proposa modificar la qualificació vigent, *d'activitat autoritzada-Indústria i Serveis* (clau N43) per una qualificació més ajustada al context on es troben, atès que l'indústria que hi havia implantada ha deixat d'estar en funcionament i no queda justificat recollir l'ús industrial ni la possibilitat d'ampliació. Es proposa qualificar amb la mateixa clau que el sòl al qual són adjacents. La peça "B" com a zona de protecció territorial agrícola (clau N2PTA) i la peça "C" com a zona de protecció especial agrícola (clau N2PEa).

Es manté, en les tres peces, la classificació de sòl no urbanitzable en consonància amb la qualificació proposada i en coherència amb l'entorn i el Pla territorial de les comarques Gironines.



Girona, setembre de 2022

Elisabet Pascual Pich, arquitecta  
Josep Maríné Duran, arquitecte

### 3. NORMATIVA URBANÍTICA PROPOSADA

#### 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 - religions	Clau SE4
- Equipament Esportiu	Clau SE5
- Equipament Reserva - sense ús assignat	Clau SE7
- Sistema d'equipaments en sòl no urbanitzable	Clau SEnu

Abasta aquells sòls destinats a equipament que es puguin implantar en sòl no urbanitzable. L'assignació d'usos es fixaran mitjançant un PE d'acord amb el punt 6 d'aquest article.
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 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>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.

12. Sistema d'Equipament en Sòl No urbanitzable. Àmbit Sud i barri de l'Estació

#### **A- ÀMBIT SUD**

- a) Correspon als equipaments històrics destinats a activitats esportives i socials, així com les seves ampliacions i sòls reservat a tal efecte, garantint el respecte a les especials condicions ambientals i paisatgístiques dels sòls on s'implanten. Amb caràcter general són admesos els usos d'equipaments de l'article 309 i 310 de la Normativa del POUM.
- b) Condicions específiques d'ús: Educatiu, Sociocultural, esportiu i serveis tècnics i ambientals (segons art 104.3 NNUU), i de suport a la carretera.
- c) Condicions d'ordenació:

Les edificacions s'ajustaran a les seves necessitats funcionals, al paisatge, a les condicions ambientals i a la seva integració amb l'entorn.

Els paràmetres de la zona són:

- Ocupació: 15%.
- Separacions a partió: 10m de l'Avda Espanya i 5m a veïns.
- Franges de protecció de les visuals: El plànol d'ordenació estableix unes franges tramades on resta prohibida la implantació d'edificacions i instal·lacions que evitin les visuals cap als sistemes d'espais oberts. Així mateix, l'ordenació dels espais de separació a vial resten subjectes a les determinacions de l'article 15 d'aquestes normes.
- Les noves edificacions i/o ampliacions no superaran l'alçada màxima de 4 m.
- A l'espai lliure d'edificacions es podran implantar instal·lacions de lleure, esbarjo i esportives. Així com cossos auxiliars com armaris d'eines, instal·lacions o similars sempre i quan no suposin una ocupació del 3%, d'aquest percentatge resta exclòs l'ocupació establerta anteriorment.

- d) Titularitat del sòls: Correspon a la titularitat del sòl en la data d'aprovació inicial d'aquest document. No obstant i això, mitjançant un Pla Especial d'assignació d'usos i titularitat, l'administració podrà procedir a l'expropiació dels terrenys per a la implantació d'un dels usos previstos ple pla. A fi d'assegurar els objectius d'interès públics previstos en aquest pla, en cas de no assegurar-se la protecció dels sòls, visuals i característiques pròpies del medi, podrà ser objecte d'expropiació.
- e) D'acord amb el punt 6 d'aquest article es podrà modificar usos i paràmetres mitjançant un PE.

## **B- BARRI DE L'ESTACIÓ**

- a) Correspon al sòl situat a l'encreuament de la carretera C-66 i el carrer Tramuntana que ha de servir per esbarjo i dotació cultural dels nuclis de Llofriu, garantint el respecte a les especials condicions ambientals i paisatgístiques dels sòls on s'implanten. Amb caràcter general són admesos els usos d'equipaments de l'article 309 i 310 de la Normativa del POUM.
- b) Condicions específiques d'ús: Educatiu, sociocultural, esportiu, lleure i ambiental (segons art 104.3 NNUU), i de suport a la carretera.
- c) Condicions d'ordenació:  
Les edificacions s'ajustaran a les seves necessitats funcionals, al paisatge, a les condicions ambientals i a la seva integració amb l'entorn.  
Els paràmetres de la zona són:
  - Ocupació: 5 %.
  - Separacions mínimes: 10m a vial i 5m a veïns. La separació a la carretera C-66 s'ajustarà a l'establerta per l'administració competent.
  - Les noves edificacions no superaran l'alçada màxima de 4 m.
  - Es podrà destinar un percentatge màxim d'un 20% d'aquest espai 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.
- d) Titularitat del sòl: Pública
- e) D'acord amb el punt 6 d'aquest article es podrà modificar usos i paràmetres mitjançant un PE.

## **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 construccions existents d'una activitat autoritzada que ha cessat únicament es podran destinar als usos admesos en la zona corresponent si prèviament o simultàniament es procedeix a l'enderroc de la resta d'edificacions existents en desús.

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 derivin 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 assenyala 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.

La Zona de Protecció territorial agrícola (clau N2PTa) abasta sòls inclosos en l'àmbit Sud. En els sòls no urbanitzable de protecció territorial inclosos dins l'àmbit Sud no s'admet cap tipus d'edificació. Únicament es permet l'ús agrícola d'acord amb l'article 209 de les NNUU del POUM.

## **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 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

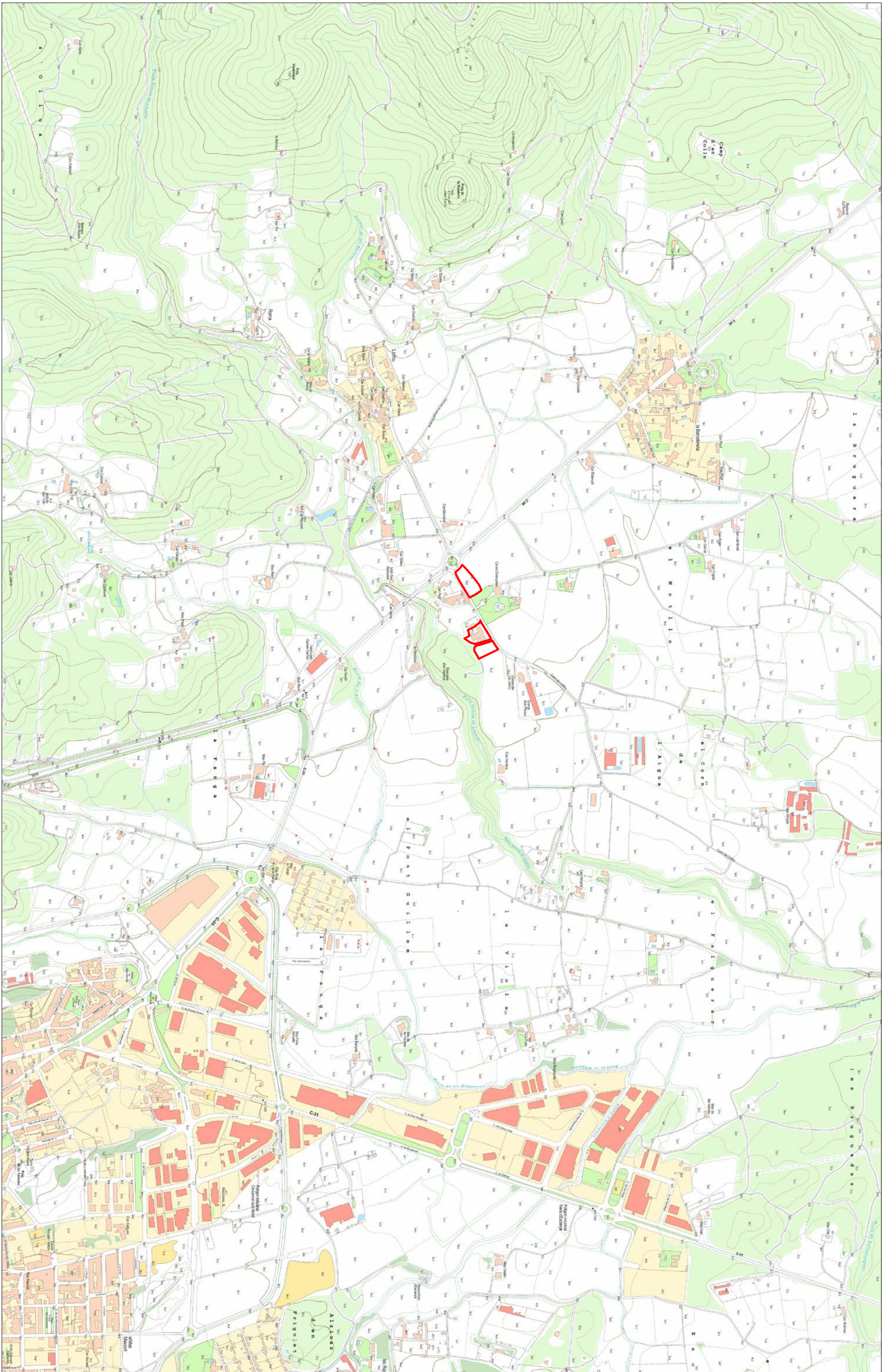
mitjançant la figura d'un pla especial, si l'Ajuntament ho considera necessari. No s'admet l'ús comercial associat als hivernacles o centres de jardineria.

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 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.

...



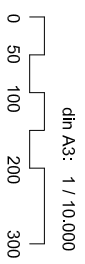
Redactors:

Josep Marín, arquitecte  
Elisabet Pascual, arquitecta

Promotor:

AMBIT DE LA MODIFICACIÓ

setembre de 2022



**MODIFICACIÓ PUNTUAL núm. 11 del POUM de PALAFRUGELL**  
- creació d'equipament d'interès públic a Llofriu -

# 1.1 SITUACIÓ



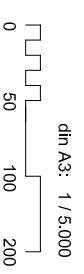
Redactors:

Josep Mariné, arquitecte  
Elisabet Pascual, arquitecta

Promotor:

AMBIT DE LA MODIFICACIÓ

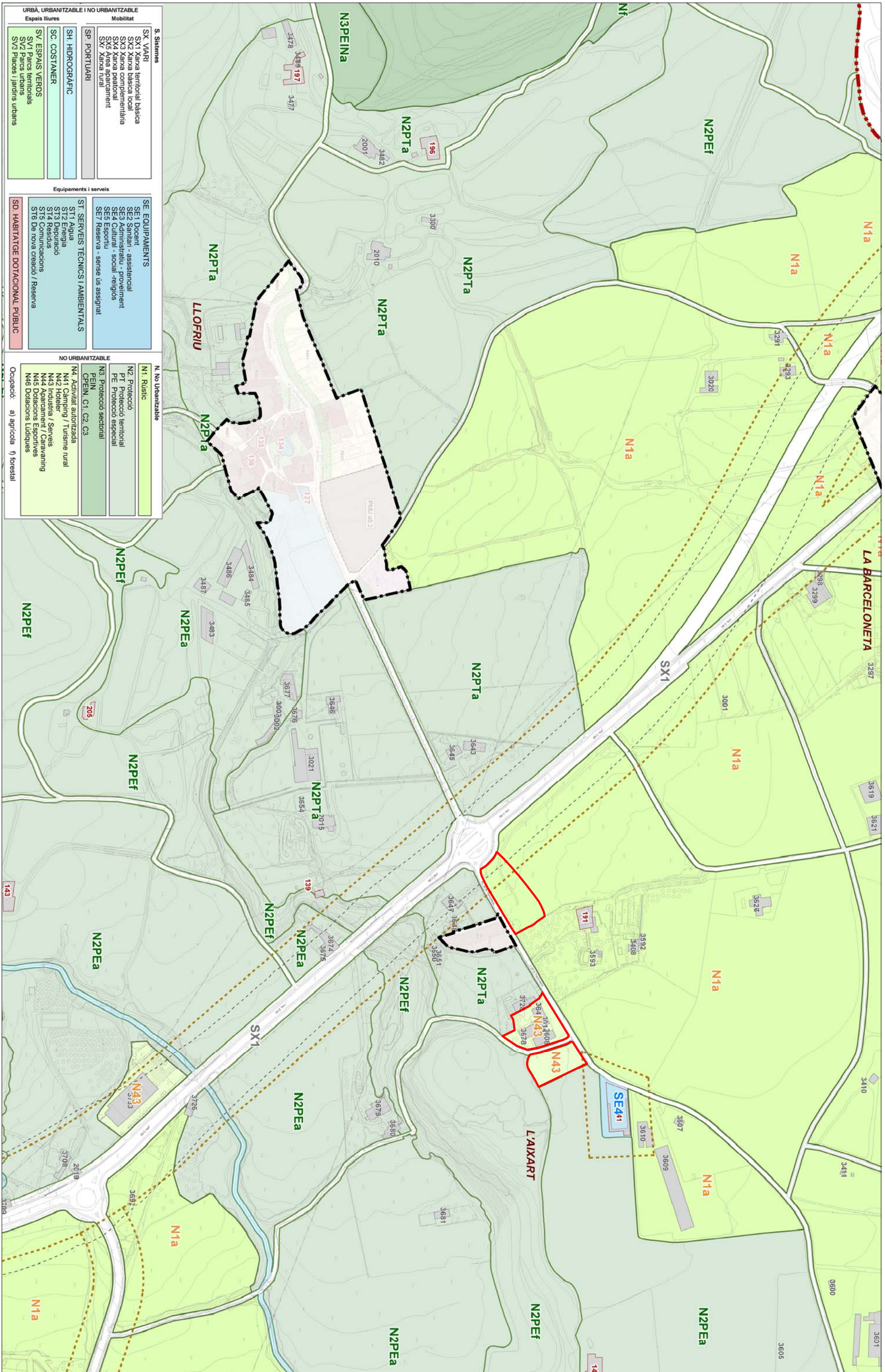
setembre de 2022



**MODIFICACIÓ PUNTUAL núm. 11 del POUm de PALAFRUGELL**  
- creació d'equipament d'interès públic a Llofriu -

# 1.2

**EMPLAÇAMENT - ORTOFOTO**



URBÀ, URBANITZABLE I NO URBANITZABLE	
<b>S. Sistemes</b>	<b>SE. EQUIPAMENTS</b>
<b>SX. VARI</b>	<b>N. No Urbanitzable</b>
SX1 Xarxa territorial bàsica	N1 Rústic
SX2 Xarxa bàsica local	N2 Protecció
SX3 Xarxa complementària	PT Protecció territorial
SX4 Xarxa peatonal	PE Protecció especial
SX5 Àrea aparcament	N3 Protecció sectorial
SX7 Xarxa rural	PEIN
	CPEN, C1, C2, C3
<b>Equipaments i serveis</b>	<b>N4. Activitat autoritzada</b>
SE1 Docent	N41 Camping / Turisme rural
SE2 Sanitari - assistencial	N42 Hotelier
SE3 Administratiu - promoció	N43 Indústria / Serveis
SE4 Cultural - social - religiosos	N44 Activitats Esportives
SE5 Esportiu	N45 Dedicacions Lúdiques
SE7 Reserva - sense ús assignat	
<b>ST. SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS</b>	<b>Ocupació:</b> a) agrícola f) forestal
ST1 Aigua	
ST2 Energia	
ST3 Depuració	
ST4 Residus	
ST5 Comunicacions	
ST6 De nova creació / Reserva	
ST8 De nova creació / Reserva	
<b>SD. HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC</b>	

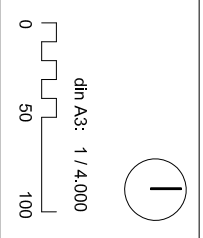
URBÀ, URBANITZABLE I NO URBANITZABLE	
<b>Espais lliures</b>	<b>Mobilitat</b>
<b>SH. HIDROGRÀFIC</b>	<b>SV. ESPAIS VERDS</b>
SV1 Parcs territorials	SV2 Parcs urbans
SV3 Places i jardins urbans	

Redactors:  
 Josep Marín, arquitecte  
 Elisabet Pascual, arquitecta

Promotor:

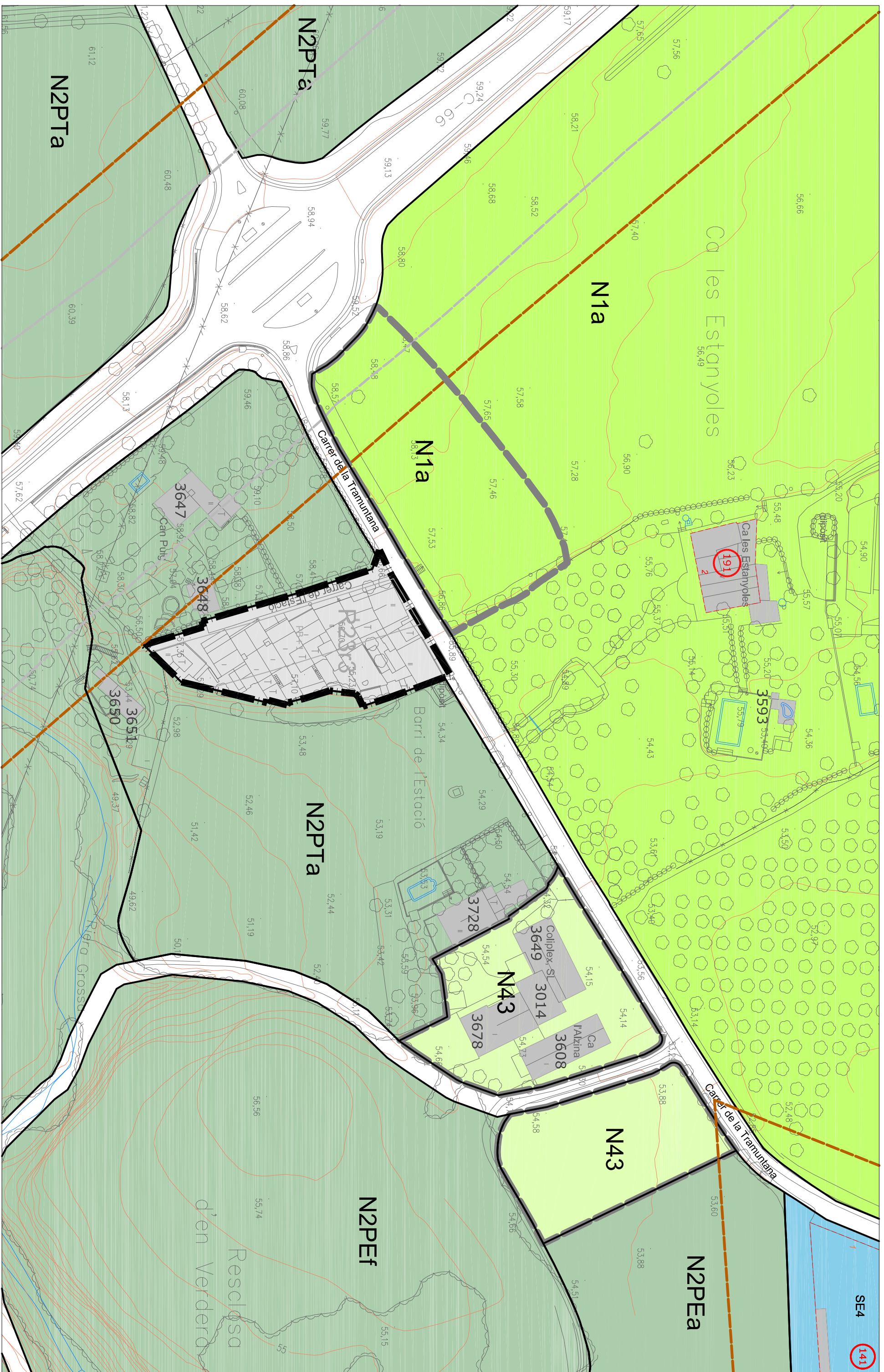
setembre de 2022

AMBIT DE LA MODIFICACIÓ



**MODIFICACIÓ PUNTUAL** núm. 11 del POUM de PALAFRUGELL  
 - creació d'equipament d'interès públic a Llofriu -

**1.3** PLANEJAMENT VIGENT: POUM-2015  
 Qualificació del sòl no urbanitzable



Redactors:  
Josep Mariné, arquitecte  
Elisabet Pascual, arquitecta

Promotor:  
AMBIT DE LA MODIFICACIÓ

- AMBIT DE LA MODIFICACIÓ
- LIMIT DE SOL URBÀ
- LIMIT DE QUALIFICACIÓ
- LINIA DEDIFICACIÓ
- RESERVA VIÀRIA

- N1a** ZONA RÚSTIC - agrícola (Clau N1a)
- N43** ZONA Activitat autoritzada - Subzona Industrial i Serveis



dm AS: 1 / 1.000



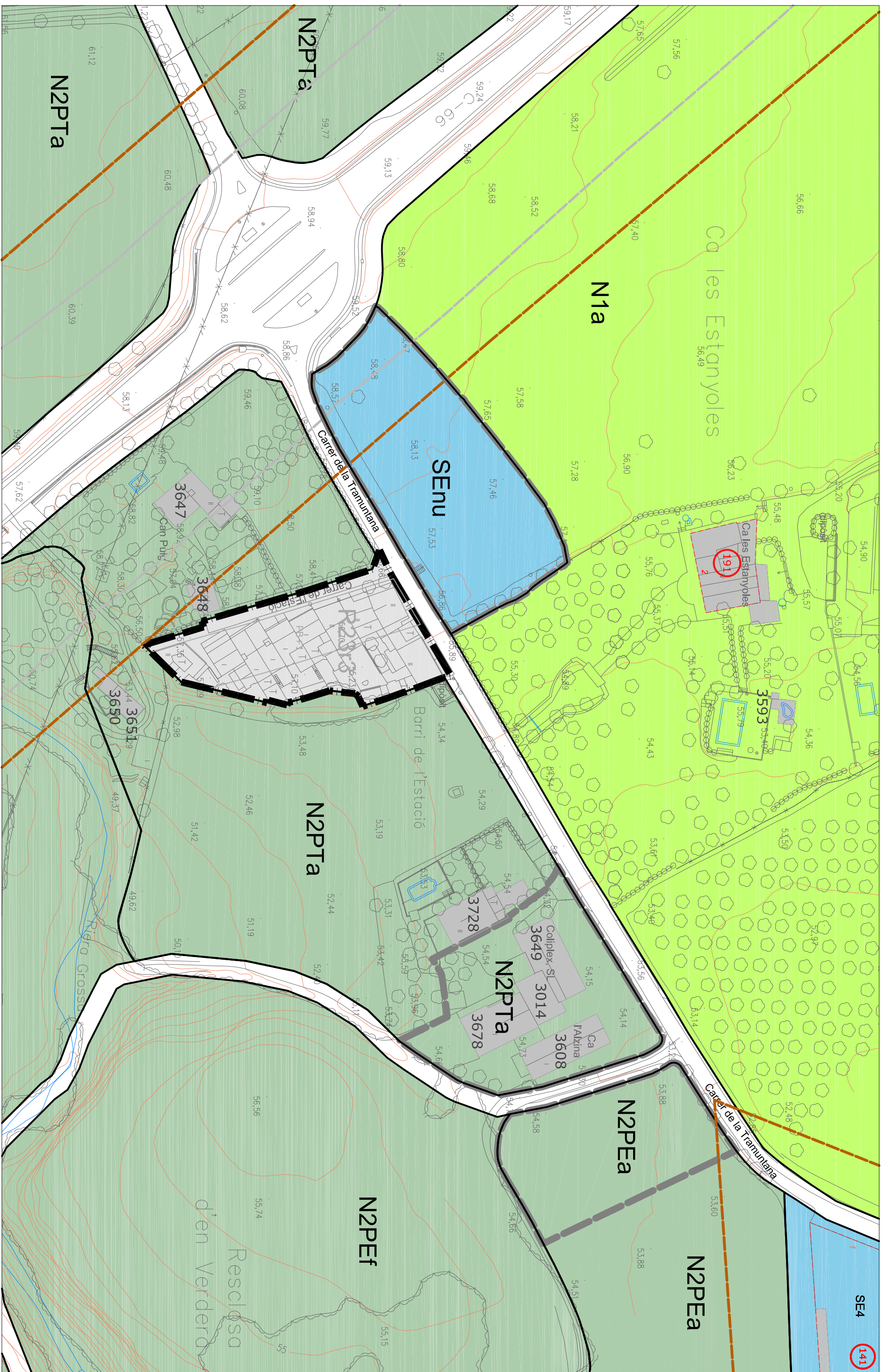
**MODIFICACIÓ PUNTUAL núm. 11 del POUm de PALAFRUGELL**

- creació d'equipament d'interès públic a Llofriu -

**1.4 PLANEJAMENT VIGENT: POUm-2015**  
Transcrit sobre base ICGC

SE4





Redactors:

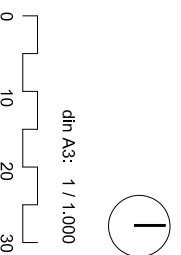
Josep Mariné, arquitecte  
Elisabet Pascual, arquitecta

Promotor:

setembre de 2022

- AMBIT DE LA MODIFICACIÓ
- LÍMIT DE SOL URBÀ
- LÍMIT DE QUALIFICACIÓ
- LÍNIA D'EDIFICACIÓ
- RESERVA VIÀRIA

- SEnu** SISTEMA D'EQUIPAMENTS EN SOL NO URBANITZABLE (Clau Senu)
- N2PT** ZONA Protecció, Àrea de protecció territorial (clau N2PT)
- N2PE** ZONA Protecció, Àrea de protecció espacial (clau N2PE)



1

**MODIFICACIÓ PUNTUAL núm. 11 del POUm de PALAFRUGELL**

- creació d'equipament d'interès públic a Llofriu -

**0.1 PLANEJAMENT PROPOSTA:**  
Qualificació del sòl no urbanitzable