

Pla parcial

SOL URBANITZABLE DELIMITAT 1-7

“CASAL-EL BRUGUEROL EST”

TEXT REFÓS

MAIG 2010

- MEMÒRIA
- INFORME MEDIAMBIENTAL
- INFORME MOBILITAT
- PLÀNOLS

PROMOTOR

JOZURC SERVEIS SL

ÍNDEX

- 1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ**
 - 1.1. Promotor, Situació i àmbit. Antecedents
 - 1.2. Topografia, estat actual i usos
 - 1.3. Situació respecte al Planejament Vigent i Legislació aplicable
 - 1.4. Situació respecte a les infraestructures i serveis
 - 1.5. Estructura de la propietat

- 2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ**
 - 2.1. Justificació de la convivència i oportunitat del Pla
 - 2.2. Objectius de l'ordenació
 - 2.3. Descripció de l'ordenació
 - 2.3.1. Estructura general de l'ordenació
 - 2.3.2. Sistema viari
 - 2.3.3. Zones lliures i de domini públic
 - 2.3.4. Sol per equipaments
 - 2.3.5. Sòl d'ús privat i edificació
 - 2.3.6. Xarxes de serveis
 - 2.4. Divisió poligonal
 - 2.5. Sistema d'actuació
 - 2.6. Pautes procedimentals
 - 2.7. Determinació de l'aprofitament mig
 - 2.8. Junta de conservació

- 3. ORDENANCES REGULADORES**
 - 3.1. Disposicions generals
 - 3.2. Règim urbanístic del sòl
 - 3.3. Normes particulars per a les zones i sistemes

- 4. PLA D'ETAPES**

- 5. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER**

- 6. ANNEXES**
 - 6.1 Conveni
 - 6.2 Fitxa del POUM
 - 6.3 Informes organismes a l'aprovació inicial

7. **PLÀNOLS**

I. INFORMACIÓ

- I.01 Situació i Emplaçament
- I.02 Planejament Vigent
- I.03 Topogràfic Sector El Bruguerol
- I.04 Estructura De La Propietat Zona Bruguerol
- I.05 Estructura De La Propietat Zona Casal
- I.06 Fitxa del POUM

D. DEFINICIÓ

- D.01 Zonificació Zona Bruguerol
- D.02 Zonificació i Ordenació Zona Casal
- D.03 Ordenació
- D.04 Vialitat. Rasants i Seccions
- D.05 Vialitat. Perfils
- D.06 Esquema d'Instal·lacions
- D.07 Detall canalització riera sota carrer Ramir Deulofeu

1.1. Promotor, situació i àmbit. Antecedents

Promou aquest document l'empresa "JOZURC SERVEIS, SL" domiciliada a Palafrugell al carrer dels Valls, 3-5 amb NIF B-17.336.322, degudament representada pel Sr. Josep Cruz Plaja, en possessió del NIF 40.510.024-D .

Aquesta empresa compta amb la majoria suficient per desenvolupar aquesta figura de planejament derivat, garantint el bon fi de la mateixa pel sistema de compensació bàsica atès que, en el moment de la redacció d'aquest document, la seva propietat és del 81,01% respecte de la totalitat de la superfície del sector, malgrat que, en virtut del conveni signat en data 23 de maig de 2005 entre l'Ajuntament de Palafrugell, Peverga Consulting SL i JOZURC SERVEIS SL, correspon a aquesta societat el 67,42% de l'aprofitament urbanístic del sector.

L'àmbit d'actuació del present Pla Parcial abasta el sector "Casal-Bruguerol Est". Sector SUD-1.7. Sòl urbanitzable delimitat de caràcter discontinu.

Aquest àmbit està situat al Sud-est del nucli de Palafrugell, limita al nord amb el carrer del Bruguerol, la carretera GIV-6542, de Palafrugell a Tamariu, a l'est i al sud amb sòls no urbanitzables i a l'oest amb el nucli urbà de Palafrugell, i de forma discontinua l'espai ubicat entre els carrers de la Caritat i Clavé al centre de la població.

El perímetre del sector que aquí es desenvolupa queda precisat a tots els plànols que l'acompanyen, amb una línia, delimitada segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (en endavant POUM), que a la llegenda es defineix com a àmbit d'actuació i que abasta entre els dos sectors de forma discontinua, una superfície de 55.918 metres quadrats, suposant aquest extrem, un augment de 1.318 m² respecte de la contemplada al planejament superior (54.600,00 metres quadrats), quantitat que no suposa una alteració significativa ja que no comporta un increment superior al 3% del previst a l'article 7.4 del, POUM

Aquesta diferència no genera cap variació en quant als paràmetres urbanístics principals, (cessions, aprofitaments etc.) i els aprofitaments, s'ajusten als assenyalats a la fitxa de referència del POUM i al conveni urbanístic de data 23 de maig de 2.008.

Antecedents

Aquest planejament ha estat objecte d'aprovació inicial amb data 30/04/2.008, així mateix han estat aprovats inicialment el corresponent projecte d'urbanització 27/08/2.008 i el projecte de Reparcel·lació, 25/02/2.010, aquest text Refós es justifica amb la necessitat de coordinar la documentació legal necessària recollint les diferents propostes i esmenes sol·licitades pels organismes que han intervingut en funció de les seves competències en la matèria. Els informes que han estat objecte d'anàlisi i d'introducció d'esmenes en el present document son els següents:

30/03/2008 Edicte d'aprovació inicial Ajuntament de Palafrugell:

I la seva incidència ha estat la següent

En quant a les esmenes sol·licitades pels serveis tècnics de l'Ajuntament de Palafrugell, cal dir que

1 S'incorpora a l'informe ambiental i estudi de mobilitat l'espai corresponent al Casal Popular així com plànols d'ordenació zonificació i estructura de la propietat del mateix sector.

2 S'adapta l'estudi econòmic financer d'aquest document en funció d'allò establert al corresponent projecte d'urbanització del sector aprovat inicialment en data 27/08/2008 per l'administració actuant.

3 Es diferencien les zones d'habitatges de protecció, assequibles i lliures degudament quantificades als plànols de zonificació D.01 i ordenació D.03 així com a la present memòria al punt:

4 S'introdueix una regulació específica als habitatges protegits així com a la nova ordenació classificada com a a31.p1

5 Atès que el projecte d'urbanització ha estat aprovat inicialment es complementa la documentació de serveis sol·licitada d'acord amb al nivell d'aquest document.

6 Es modifica l'escala dels plànols i aquests es presenten a escala 1/500 degudament acotats.

7 La topografia ha estat confeccionada de forma expressa per aquest document i es considera la necessària i suficient, el canvi d'escala 1/1000 a 1/500 afavoreix la seva lectura i comprensió.

8 L'encaix del sector amb la resta de l'Estructura urbana del municipi queda perfectament definida mitjançant la perllongació del carrer Ramir Deulofeu, el tractament de la zona verda que actua de frontissa amb el polígon veí, encara per desenvolupar i la nova traça del vial de circumval·lació del casc urbà es formalitza d'acord amb la traça reflectida al planejament superior (POUM).

20/05/2008 BOP Girona 97, de 20 de maig de 2008:

Exposició preceptiva d'un mes.

Sense alegacions

02/06/2008 Departament territorial de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya:

Emet informe favorable sense mes consideracions, per la qual cosa no es objecte de cap modificació en el document.

18/06/2008 Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya:

La seva incidència ha estat la següent:

1 Es completa la normativa en el sentit indicat, parcel·la mínima, front de parcel·la, fons edificable etc.

2 S'estableix en aquest document de forma expressa la no comptabilització com a sostre edificable de les parts de sotacoberta que siguin objecte d'aprofitament en funció de l'aplicació de la normativa d'alçades, inclinació de coberta o qualsevol altre paràmetre normatiu. En aquest sentit no cal cap esmena als índex d'edificabilitat esmentats al document.

3 Es defineixen els paràmetres de la configuració flexible sol·licitats, índex d'edificabilitat i densitats, tant en aquest document com en el corresponent projecte de la reparcel·lació.

4 S'introdueixen plànols de zonificació i d'ordenació corresponents a la zona del Casal.

5 Es modifica al separació dels edificis als límits de la parcel·la en aquelles que tenen façana al vial de circumval·lació deixant en 10 metres

11/06/2008 Diputació de Girona, Servei de Xarxa viària Local:

L'informe es favorable sota les següents condicions introduïdes en aquest document:

1 Totes les actuacions (menys de 30 metres) restaran sotmeses a la llei 7/1993, de 30 de setembre i el Reglament que la desenvolupa

2 Les edificacions es situen a 25 metres de l'aresta exterior de la calçada

3 La carretera esta inclosa en la delimitació del sector per determinació del planejament superior.

4 Tots el accessos als edificis inclosos en el sector es realitzen per la Vialitat interior

5 El projecte d'urbanització situa tots els serveis fora de la calçada sota la vorera projectada a tres metres de distància de l'eix de la calçada.

6 La rotonda es projecta de 36 metres de diàmetre, i es situa en l'eix de la carretera, si be aquest pateix un sensible desplaçament per facilitar la gestió del mateix.

7 Es sol·licitarà autorització a la Diputació de Girona en el moment en que s'iniciïn els treballs d'urbanització del sector.

16/06/2008 Agència Catalana de l'Aigua:

- 1 El projecte d'urbanització es redacta amb l'inclusió d'un Estudi de simulació hidràulica.
- 2 Es dimensiona l'encreuament del carrer Ramir Deulofeu amb la Riera de la Tortuga pel cabal Q500.
- 3 S'avaluarà la capacitat hidràulica i es prendran mesures tècniques, si calen.
- 4 El projecte d'urbanització inclourà la conformitat expressa dels serveis municipals, D'igual manera s'incorporaran les garanties preventives per la legislació vigent en la matèria.
- 5 Connexió a la xarxa d'aigües residuals del sistema de sanejament Palafrugell – Palamós - Calonge amb la signatura del corresponent conveni.

03/07/2008 Policia Municipal de Palafrugell:

S'incorporaran els criteris d'ordenació del trànsit i sentits del trànsit indicats.

24/10/2008 Departament de Serveis de l'Ajuntament de Palafrugell:

S'incorporaran al projecte d'Urbanització els criteris esmentats en matèria de Xarxa de Sanejament, xarxa d'enllumenat públic, Xarxa d'aigua potable, Xarxa de Rec /Jardineria, i Mobiliari Urbà jocs infantils.

La seva aprovació, en aquest cas la definitiva del planejament secundari de referència, conjuntament amb la dels altres documents suposarà la possibilitat d'inici de les obres d'Urbanització del sector i d'incorporació del sector al cos urbà de la població.

1.2. Topografia, estat actual, usos i afectacions

Donat que, en virtut del conveni abans esmentat, els terrenys del sector situats al nucli del casc urbà i denominats "Casal Popular" han de ser destinats a dotacions públiques, el present document es limita a fixar-ne la seva qualificació urbanística d'acord amb el POUM centrant-se en l'ordenació detallada dels terrenys de l'àmbit del Bruguerol.

Els terrenys situats dins d'aquest àmbit tenen una forma trapezoïdal, la seva topografia presenta pendents suaus en sentit nord - sud, amb cotes sobre el nivell del mar compreses entre els 100 metres en la zona de la carretera GIV-6542 (límit nord) i 94 metres en el límit sud, amb una superfície total segons recent aixecament topogràfic de 45.911,00 metres quadrats.

El terreny es de naturalesa al·luvial clarament mediterrani, amb una superfície agrícola coberta amb els clàssics cultius de cereals i farratges. Actualment els terrenys tenen bàsicament l'ús agrícola.

No existeixen edificacions en l'àmbit de l'actuació, tret d'una petita construcció de caire noucentista, que pel seu interès històric es pretén conservar. En aquest sentit s'analitzarà la viabilitat de la seva conservació.

Discorre pel límit oest del sector un rec anomenat Riera de la tortuga de drenatge superficial que caldrà tractar.

Per altra banda i dins de l'àmbit de l'actuació hi ha varies línies elèctriques aèries de mitja i baixa tensió que s'hauran de soterrar amb un nou traçat, d'acord amb la companyia subministradora i el present planejament.

Al plànol I.03 s'assenyalen tots aquests elements.

1.3. Situació respecte al Pla d'Ordenació Urbana Municipal i Legislació aplicable

Aquest sector, definit pel POUM, que configura urbanísticament la part sud-est de la vila de Palafrugell, suposa més del 10% del sostre d'habitatges que ofereix el nou desenvolupament urbanístic de la vila.

En efecte, el sector SUD-1.7 Casal - El Bruguerol Est desenvolupa 5,6 hectàrees de sòl urbanitzable delimitat i preveu un sostre potencial de 30.650 metres quadrats construïts entre habitatges i locals comercials amb la formalització de 374 nous habitatges, 138 d'ells entre protegits i de regim assequible, generant així mateix, 3,3 hectàrees de sòl de domini públic. Ens trobem doncs davant d'una implantació urbanística d'una gran importància per a la població, atès que comporta sostre per més de 1.000 habitants, prop del 5% de la població actual (cens any 2.006 - 21.307 habitants).

L'àrea objecte d'aquest document classificada com a sòl urbanitzable delimitat, amb un ús Residencial desenvolupa el POUM aprovat definitivament en data 2 de desembre de 2.006, al seu article 227.

S'adjunten annexes del conveni i de la fitxa urbanística descrita al POUM.

Legislació aplicable:

DECRET LEGISLATIU 1/2005, de 26 de juliol pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme

DECRET LEGISLATIU 305/2006, de 18 de juliol pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme

1.4. Situació respecte a les infraestructures i serveis

L'accessibilitat del sector queda garantida per la traça de la carretera GIV-6542 i el nou vial que, iniciant-se al carrer de Josep Vergés i Matas, finalitza a la dita carretera resseguint els límits sud i est del sector.

Pla d'infraestructures Territorial de Catalunya (PITC) zona del Pla de L'Empordà: aquest sector no queda afectada per cap de les previsions contemplades en aquest planejament.

Pel que fa a la resta de serveis, les connexions es faran a les xarxes existents mitjançant estudis amb les diverses companyies subministradores.:

Energia elèctrica: Existeixen diverses línies aèries de mitja tensió que travessen l'àmbit que s'hauran de soterrar, disposant-se de varies ET per donar el servei elèctric en Baixa Tensió. Les xarxes de distribució elèctrica de MT i BT dins de l'àmbit serà soterrada.

Aigua: en l'actualitat inexistent. Les canonades de distribució d'aigua potable seran soterrades seguint els vials. Es preveu la connexió a la xarxa existent als carrers Bruguerol i Rambla de Ramir Deulofeu.

clavegueram: En l'actualitat inexistent. Es projectarà una xarxa del tipus separatiu. Les aigües pluvials viàries i les procedents de les construccions privades es conduiran als recs innominats de la zona degudament canalitzats. Les residuals es connectaran al col·lector de l'actual sistema de clavegueram per ser reconduït fins a l'estació de bombament.

Gas: en l'actualitat inexistent. La xarxa de distribució de gas estarà soterrada.

Telecomunicacions: en l'actualitat inexistent.

1.5. Estructura de la propietat

La situació dels propietaris en els sectors objecte del present planejament és grafiada al plànol I.04 adjunt del present document.

El propietaris del sòl inclosos en l'àmbit del sector SUD-1.7, amb llurs superfícies i percentatge són els següents:

Dades cadastrals				Propietari	Superfície (m2)	Participació (%)
Finca	Polígon	Parcel·la				
El Bruguero (A)	6	43	735	JOZURC SERVEIS, SL	4.374,00	7,82
El Bruguero (B)	6	44	3452	JOZURC SERVEIS, SL	12.877,00	23,03
El Bruguero (C)	6	45	4596	JOZURC SERVEIS, SL	25.005,00	44,72
C/Anselm Clavé 28-38			3407110	PEVERGA CONSULTING	8.165,00	14,60
C/Caritat 68			3407111	CASAL PARROQUIAL	1.842,00	3,29
Carretera GIV-6542				Sòl públic	3.655,00	6,54
					55.918,00	100,00

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2.1. Justificació de la convivència i oportunitat del Pla

La conveniència i oportunitat d'aquest desenvolupament urbanístic es justifica, de forma preferent, per raons d'utilitat i d'interès social.

El desenvolupament del sector SUD-1.7 Casal- El Bruguerol Est ha de permetre no només l'ampliació del parc d'habitatge protegit i assequible de Palafrugell, sinó també i sobretot, la cessió dels sòls de l'actual "Casal popular" de forma gratuïta i immediata, obtenint-se així prop d'una hectàrea de sòl destinat a dotacions públiques al bell mig de la població.

2.2. Objectius de l'ordenació

El desenvolupament urbanístic de la zona.

La creació d'una part del nou vial definit pel POUM que uneix el carrer de Josep Vergés i Matas amb la carretera de Tamariu resseguint els límits sud i est del sector.

La continuïtat i finalització de la Rambla de Ramir Deulofeu.

L'obtenció un àrea de espai lliure al servei del propi sector i dels terrenys colindants.

L'obtenció d'una peça important de sòl per la creació de nous equipaments al centre de la Vila.

El desenvolupament d'habitatge social degudament ordenat.

2.3. Descripció de l'ordenació

2.3.1. Estructura general de l'ordenació

L'àmbit del sector SUD-1.7b El Bruguerol Est s'estructura al costat sud de la carretera de Tamariu quan aquesta arriba al nucli urbà i passa denominar-se el carrer Bruguerol. El vial que arrencarà d'una nova rotonda en aquesta carretera i, seguint el límit del sector, gira a la dreta fins a trobar-se amb el carrer Josep Vergés i Matas, constituirà l'espai de transició entre el sòl urbanitzat i els terrenys agrícoles del voltant, juntament amb una franja de zona verda que transcorre paral·lela a aquest vial.

El sector queda dividit en dues grans illes per la perllongació de la Rambla de Ramir Deulofeu, que es converteix en l'eix estructurador del conjunt.

Al nord es disposen tots els edificis que han d'acollir els habitatges protegits, sobre una franja de locals comercials fent front a la rambla. Les plantes baixes d'aquests edificis quedaran lliures de manera que les diferents zones verdes de l'illa quedin unides en un sol gran espai. A l'oest de l'illa, fent front al límit actual del sòl urbà, es situa una peça d'equipament que inclou la petita edificació que cal preservar.

Al sud de la rambla, en canvi, es defineix una gran illa ocupada per edificis plurifamiliars aïllats i de poca alçada amb espais lliures interiors de caire privat. Aquesta illa queda rematada a l'oest per un nou carrer que la separa de la nova zona verda que penja de la riera.

2.3.2. Sistema viari

Comprèn els espais i instal·lacions reservats per a garantir la mobilitat i accessibilitat del sector i la seva connexió amb el sistema urbà de Palafrugell. Tal com s'ha indicat en el punt anterior, el sector s'organitza segons una trama viària molt senzilla, els elements de la qual es descriuen a continuació:

– *Nou traçat de la carretera:*

Ja previst en el POUM, es proposa la modificació del traçat de la carretera de Tamariu per tal d'incorporar-hi una rotonda per a la connexió d'un nou vial.

– *Nou vial perimetral:*

Arrencant de la rotonda esmentada i també esbossat en el POUM, es defineix un nou vial, de 20,00 metres d'amplada que ressegueix el límit est i sud del sector i que continuarà més enllà fins a trobar-se amb el carrer Josep Vergés i Matas constituint una petita circumval·lació. Es preveu una calçada de 7,50 m. amb mitjana central arbrada, carril d'aparcament a cada costat de 2,00 m d'amplada i dues voreres de 3,50 m i 5,00 m, aquesta darrera amb un carril bicicleta de 2,00 m d'amplada.

– *Prolongació rambla de Ramir Deulofeu:*

L'extensió natural de la rambla fins al vial anteriorment descrit es converteix en l'eix vertebrador on es recolza l'activitat terciària del sector. Es projecta com un vial de calçada de 7 m amb doble sentit de circulació i carril d'aparcament a cada costat així mateix aquest vial haurà de contemplar la cobriment de la Riera de la Tortuga, i quina solució s'incorporarà al corresponent projecte d'urbanització.

– *Carrer intern del sector:*

Es defineix un nou carrer perpendicular a la rambla que, unint aquesta amb el vial perimetral, separa l'illa residencial de la zona verda. Aquest vial es projecta amb una secció de 10 metres d'amplada.

2.3.4. Zones lliures i de domini públic

Amb una superfície total de 11.414 m² ubicades al sector del Bruguerol i amb la següent descomposició:

Zona verda (aLP/1) de 2.788 m² de superfície, ubicada a la part oest del sector el Bruguerol i complementària del sector de planejament derivat veí SUD 1-6, que inclou el pas de la Riera de la Tortuga. Es pretén que el projecte d'urbanització desenvolupi un projecte específic de tractament d'aquest espai que contempli el pas de la mateixa de forma oberta, atès el caire d'aquest curs hídric explicitat a l'informe ambiental.

Zona verda (aLP/2a) Nord de 2.341 m² de superfície, en la confluència amb la carretera de Tamariu que es formalitzarà amb arbrat ordenat en forma de rambla ordenada amb l'edificació recolzada al carrer Ramir Deulofeu

Zona verda (aLP/2b) Nord de 2.485 m² de superfície, en la confluència amb la carretera de Tamariu que es formalitzarà amb arbrat ordenat en forma de rambla ordenada amb l'edificació recolzada al carrer Ramir Deulofeu

Zona verda (aLP/3) de complementària del Vial de circumval·lació, de 2.720 m² de superfície que estableix una zona neutra de contacte amb el sol no urbanitzable. Es tractarà mitjançant arbrat i superfície practicable pel carril bici

Zona verda (aLP/4) discontinua complementària del carrer del Bruguerol, (carretera de Tamariu), de 490 m² de superfície que estableix per la part nord una zona de contacte de la carretera amb el sol no urbanitzable.

Zona verda (aLP/5) Nord de 276 m² de superfície, formant un conjunt espacial amb l'equipament projectat amb façana a la carretera de Tamariu i amb façana al carrer Ramir Deulofeu

Zona lliure (aLP/6) de 314 m² de superfície, destinada a completar els accessos entre els equipaments del sector del Casal

2.3.5. Sòl per equipaments

Amb una superfície total de 10.685 m2 amb la següent descomposició:

Zona Centre

Cal distingir dos espais d'equipament d'acord amb la seva accessibilitat i de la seva titularitat

Carrer de la Caritat:

Espai, de 1.528 m2 de superfície, (aECb), de titularitat privada, part lliure d'edificació i en part ocupat per un immoble destinat a "Casal Popular" consistent en un edifici de planta baixa i tres plantes pis al que s'accedeix mitjançant un espai lliure procedent de un eixamplament de la vialitat i en el que s'ubica un passatge en planta baixa en el que, mitjançant una servitud de pas de mides 23,5 x 5,15 metres i H=2,70 es permet l'accés públic al pati d'illa i en el que es projecta la construcció d'equipaments comunitaris.

Carrer d'Anselm Clavé

Espai de 8.165 m2 de superfície, (aEEa) amb façana al Carrer Clavé, lliure d'edificació i amb accés per la part posterior al carrer de la Caritat mitjançant la servitud de pas esmentada al paràgraf anterior

Zona Bruguero

A banda d'aquests espais de la zona del Casal Popular, A la zona del Bruguero es disposa d'un espai per equipaments de 992 m2 de superfície, que inclou un edifici existent i que cal valorar i preservar si s'escau.

Quadre de Dades

		POUM	PLA PARCIAL
Ambit Casal Parroquial			10.007
Ambit Paratge Bruguero			45.911
TOTAL POLIGON		54.600	55.918
Sòl Privat	40%	21.840	18.352
(aECb) Equipaments privats			1.528
(aEEa) Equipaments comunitaris	20%	10.920	9.157
(aLP) Espais Lliures	20%	10.920	11.414
Vialitat	20%	10.920	15.467
Total sòl de titularitat pública		32.760	36.038
Sostre Edificable (0,55m2t/m2s)		29.820	29.820
Sostre Comercial	5%	1.491	1.491
Sostre residencial	95%	28.329	28.329
Sostre protegit	33%	9.349	9.392
Sostre lliure	67%	18.980	18.937
Habitatges totals		365	365
Protegits	33%	135	135
Lliures	67%	230	230

Els nivells de cessions queden justificats d'acord amb les superfícies adjudicades a cada sistema i/o zona tal com es dedueixi del quadre justificatiu

Art. 65.3 LLS. En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zones verdes i espais lliures públics un mínim de 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre edificable,

amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació, i han de reservar també per a equipaments de titularitat pública un mínim de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre, amb un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

Espais lliures públics 20% del sostre edificable = $29.880 \times 20\% = 5.976 \text{ m}^2$ < PP 11.348 m²

10% superfície àmbit $55.918 \times 10\% = 5.592 \text{ m}^2$ < PP 11.348 m²

Equipaments de titularitat pública 20% del sostre edificable = $29.880 \times 20\% = 5.976 \text{ m}^2$ < PP 9.157 m²

5% superfície àmbit $55.918 \times 5\% = 2.796 \text{ m}^2$ < PP 9.157 m²

2.3.6. Sòl d'ús privat i edificació

Les àrees de sòl per a ús privat se situen a les illes que determina la xarxa viària interna i el vial de circumval·lació, de manera que per a totes les parcel·les, quedi assegurat un fàcil accés i una interrelació adequada.

Aquest sol conformat per illes obertes en general, tindrà una part edificada i un altre de lliure per a usos privats.

Quadre de característiques de sòl privat per illes

TIPOLOGIA PLURIFAMILIAR ENTRE MITGERES											
PARCEL·LA	PARCEL·LA	SUPERFICIE PARCEL·LA	SUPERFICIE	CLASSIFICACIO URBANISTICA	REGIM	Nº DE PLANTES	SOSTRE EDIFICABLE	SOSTRE COMERCIAL	SOSTRE RESIDENCIAL	DENSITAT	
P 1	P 1	1.200,00	966,00	(a13) P	Proteccio Oficial	4	3.864,00	745,46	3.118,54	45	
			234,00	aLV	Proteccio Oficial	0	0,00		0,00		
P 2	P 2.1	236,00	189,98	(a13) P	Proteccio Oficial	4	759,92	146,61	613,31	9	
			46,02	aLV	Proteccio Oficial	0	0,00		0,00		
	P 2.2	540,00	434,70	(a13) P	Proteccio Oficial	4	1.738,80	335,46	1.403,34	20	
			105,30	aLV	Proteccio Oficial	0	0,00		0,00		
	P 2.3	424,00	341,32	(a13) P	Proteccio Oficial	4	1.365,28	263,40	1.101,88	16	
			82,68	aLV	Proteccio Oficial	0	0,00		0,00		
P 3	P 3.1	500,00	402,50	(a13) A	Hab. assequible	4	1.610,00		1.610,00	24	
			97,50	aLV	Hab. Asesquible	0	0,00		0,00		
	P 3.2	480,00	386,40	(a13) A	Hab. Asesquible	4	1.545,60		1.545,60	22	
			93,60	aLV	Hab. Asesquible	0	0,00		0,00		
	P 3.3	220,00	177,10	(a13) LL	Hab. Lliure	4	708,40		708,40	9	
			42,90	aLV	Hab. Lliure	0	0,00		0,00		
P 4	P 4.1	360,00	289,80	(a13) LL	Hab. Lliure	4	1.159,20		1.159,20	14	
			70,20	aLV	Hab. Lliure	0	0,00		0,00		
	P 4.2	208,00	167,44	(a13) LL	Hab. Lliure	4	669,76		669,76	8	
			40,56	aLV	Hab. Lliure	0	0,00		0,00		
	P 4.3	432,00	347,76	(a13) LL	Hab. Lliure	4	1.391,04		1.391,04	17	
			84,24	aLV	Hab. Lliure	0	0,00		0,00		
	P 4.4	500,00	161,00	(a13) LL	Hab. Lliure	4	644,00		644,00	8	
			339,00	aLV	Hab. Lliure	0	0,00		0,00		
		5.100,00	5.100,00			15.456,00	1.490,92	13.965,08	191		

TIPOLOGIA PLURIFAMILIAR AILLADA										
PARCEL·LA	PARCEL·LA	SUPERFICIE PARCEL·LA	SUPERFICIE	CLASSIFICACIO URBANISTICA	REGIM	Nº DE PLANTES	Ocupacio PB	coef	SOSTRE RESIDENCIAL	DENSITAT
							30%	edificabilitat		
P5	P 5.1		1.110,00	(a31)	Hab. Lliure	4	333,00	1,08	1.198,80	15
	P 5.2		1.110,00	(a31)	Hab. Lliure	4	333,00	1,08	1.198,80	15
	P 5.3		1.110,00	(a31)	Hab. Lliure	4	333,00	1,08	1.198,80	15
	P 5.4		1.110,00	(a31)	Hab. Lliure	4	333,00	1,08	1.198,80	15
	P 5.5		1.190,00	(a31)	Hab. Lliure	4	357,00	1,08	1.285,20	16
	P 5.6		1.164,00	(a31)	Hab. Lliure	4	349,20	1,08	1.257,12	15
P6	P 6.1		1.110,00	(a31)	Hab. Lliure	4	333,00	1,08	1.198,80	15
	P 6.2		1.391,00	(a31)	Hab. Lliure	4	417,30	1,08	1.502,28	18
	P 6.3		2.150,00	(a31)	Hab. Lliure	4	645,00	1,10	2.373,84	28
	P 6.4		1.807,00	(a31)	Hab. Lliure	4	542,10	1,08	1.951,56	24
			13.252,00			3.975,60		14.364,00	174	

SOSTRE EDIFICABLE TOTAL	29.820,00	365
-------------------------	-----------	-----

2.3.7. Xarxes de serveis

Les característiques en quant a traçat i naturalesa de les xarxes d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, enllumenat públic i telefonia es reflecteixen, de forma esquemàtica prèvia al projecte d'urbanització preceptiu, als plànols corresponents d'aquest Pla parcial.

– *Xarxa d'energia elèctrica:*

Existeixen varies línies aèries de mitja tensió que travessen l'àmbit. Aquestes línies s'han de soterrar seguint els vials del sector. Aquestes línies alimentaran una xarxa de d'estacions de transformació. Els càlculs pel dimensionat de les E.T. i els seus circuits s'han fet en base a un mínim de 100W per metre quadrat i planta dels edificis comercials que formaran part d'aquest sector, amb un mínim de 3.450W a 230V per local i amb un coeficient de simultaneïtat d'1. Tot això d'acord amb la ITC-BT-10 del vigent Reglament de Baixa Tensió (RD 842/2002).

– *Xarxa d'aigua potable:*

L'abastament d'aigua potable es realitzarà a partir de la xarxa existent en el sector industrial veí separat per la carretera GIV-6542. Aquesta xarxa estarà soterrada tot seguint el traçat del vial perimetral intern del sector i estarà formada per donar servei a les boques de rec, hidrants d'incendi i escomeses de les edificacions i locals comercials projectats.

– *Clavegueram:*

Consideracions respecte al servei de sanejament:

a) Cubrició de la Riera de la Tortuga al pas del carrer Ramir Deulofeu.

b) Formació de xarxes separatives per a l'evacuació diferenciada de les aigües de pluja de les aigües residuals, incorporant les primeres els sistemes propis de drenatge.

c) Recuperació dels afluents per a la seva reutilització per altres funcions.

c) Tractament diferencial, previ al seu abocament a la xarxa de l'aigua residual de les activitats que produeixin residus inorgànics de tipus industrial o que poguessin dificultar especialment la depuració.

La xarxa de clavegueram serà, per tant, separativa en tot l'àmbit d'actuació, dividida en xarxa d'aigües pluvials i xarxa d'aigües residuals.

Les dues xarxes de clavegueram aniran soterrades seguint el vial perimetral intern del sector, connectant-se als col·lectors existents en la zona residencial veïna al Sud de l'àmbit.

– *Enllumenat públic:*

A partir de la xarxa d'E.T. es realitzaran circuits independents d'enllumenat públic amb bàculs de 9 m d'altura, seguint les especificacions de la ITC-BT-09 (Instal·lació d'enllumenat exterior) del vigent Reglament de Baixa Tensió (RD 842/2002).

– *Gas natural:*

La xarxa de canalització de gas natural anirà soterrada seguint el vial perimetral intern del sector, d'acord amb les prescripcions tècniques de la companyia subministradora.

– *Xarxa de telecomunicacions:*

Es connectarà a la xarxa existent en el polígon industrial colindant. Anirà soterrada d'acord amb el reglament de la companyia de telefonia. Es preveurà una canalització per a futures xarxes de comunicació i altres operadors.

2.4. Divisió poligonal

Aquest Pla Parcial es desenvoluparà en un únic polígon d'actuació. La urbanització de tot el sector es realitzarà en una única fase d'execució, de forma progressiva i continua amb una durada de dos anys, iniciant amb la major brevetat l'obertura de vials i accessos.

2.5. Sistema d'actuació

El sistema d'actuació del sector és de reparcel·lació en la seva modalitat de Compensació bàsica que procedirà a l'execució del Pla, realitzant al seu càrrec la urbanització i aportant els terrenys de cessió obligatòria, disposant plenament de les parcel·les urbanitzades, fins a completar la venda dels solars resultants, o de les edificacions que es construïran si es preveu aquesta fase del procés urbanístic en els seus estatuts.

Les cessions gratuïtes de sòl es faran a favor de l'Ajuntament de Palafrugell, lliures de càrregues, gravàmens, llogaters i ocupants i degudament urbanitzades.

La cessió de dret al municipi, en ple domini i lliures de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el pla d'ordenació urbanística, es produeix de manera automàtica amb l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, segons l'article 121.a de la LUC.

2.6. Tramitació

Tramitació de Plans Parcials:

Les fites procedimentals bàsiques per a l'aprovació dels Plans Parcials són, segons aplicació de la Llei 1/2005, de 26 de juliol, Llei d'Urbanisme. (LLU)

1. Aprovació inicial i obertura del termini d'informació pública. Art. 83.1 LLU
2. Tramitació: informació pública 1 mes Art.83.4 LLU
3. Aprovació definitiva. Art. 83.1 LLU
4. Publicació de l'acord. Art. 98.1 LLU

2.7. Determinació de l'aprofitament mig

Correspon a l'administració actuant el 10% de l'aprofitament mig del sector en aplicació de l'article 40 i concordants de la Llei 1/2005 Text Refós de la Llei d'urbanisme.

El projecte de reparcel·lació justifica els aspectes concrets en la determinació i senyalització d'aquest aprofitament.

2.8. Garanties i Junta de Conservació

El promotor, o en el seu cas la junta de compensació corresponent establiran les garanties preceptives que s'escaiguin a l'objecte d'assegurar el correcte desenvolupament de les obres d'urbanització i de les obligacions concretes en aquest document.

D'acord amb allò que disposa la Secció cinquena de la Llei 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme es constituirà un cop finalitzades les obres d'urbanització una Junta de Conservació que administrarà la totalitat del sector mitjançant un conveni amb l'Ajuntament que establirà les funcions de la pròpia junta, el termini de vigència i tots els aspectes que puguin derivar-se fins que es faci lliurament de l'urbanització a l'administració actuant.

3. ORDENANCES REGULADORES

3.1. Disposicions generals

Art. 1 Àmbit d'aplicació

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial del Sector SUD 1.7b "el Bruguerol est", a Palafrugell, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

Art. 2 Marc legal de referència

El present Pla Parcial desenvolupa l'esmentat Sector d'acord amb el PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM) DE PALAFRUGELL, aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Girona en data 2 de desembre de 2.006, i de la seva adaptació a la legislació urbanística vigent a Catalunya.

L'àmbit del present planejament, tal com s'ha definit a l'article anterior, té la consideració de sòl urbanitzable delimitat, segons l'Art. 227 del POUM de Palafrugell.

En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat en les presents ordenances o sigui de dubtosa aplicació, s'estarà al que determinin les Normes Urbanístiques del POUM.

Art. 3 Definició de conceptes

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empen seran d'aplicació els definits a les Normes Urbanístiques i de Planejament del municipi de Palafrugell i, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Art. 4 Desenvolupament del Pla

Pel desenvolupament del present Pla Parcial podran redactar-se Projectes d'urbanització, Projectes complementaris d'Urbanització i Projectes de reparcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla Parcial i del planejament superior.

Art. 5 Projectes d'urbanització

Els Plans parcials urbanístics precisen les característiques i el traçat de les obres d'urbanització de forma esquemàtica, n'avaluen el cost i en divideixen l'execució d'etapes, sens perjudici de la concreció que en facin els projectes d'urbanització definitius.

Es redactarà un Projecte d'urbanització, segons allò que disposa l'article 96 i concordants del Reglament de la Llei d'urbanisme, Decret 305/2006, que abastarà tota la informació necessària pel correcte desenvolupament del planejament derivat objecte d'aquest document.

En tots els projectes d'urbanització i d'edificació serà preceptiu el compliment de les determinacions dels capítols I i II del Títol Primer de la Llei 20/1991, de 25 de novembre del Departament de Benestar Social de promoció a l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques, excepte en aquells casos en què les circumstàncies del terreny ho facin impossible.

Art. 7 Projectes de parcel·lació

D'acord amb la Llei d'Urbanisme de Catalunya no caldrà la redacció del projecte de parcel·lació per a obtenir la corresponent llicència atès que la parcel·lació establerta al plànol d'ordenació del present Pla Parcial, reuneix tots el requisits necessaris per a considerar-ne com a definitiva. No obstant, cas que es vulgui variar, podran redactar-se projectes de parcel·lació adaptats a les noves necessitats, d'acord amb els articles 183 i concordants del Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya

Qualsevol modificació de la parcel·lació establerta al projecte de reparcel·lació que suposi una variació superior al 5% de la superfície de la parcel·la, comportaria l'obligatorietat de redactar un projecte de parcel·lació de la part modificada per a obtenir la corresponent llicència.

En qualsevol cas, caldrà aportar a l'Ajuntament, un cop finalitzades les obres d'urbanització, un plànol parcel·lari resultant amb la superfície i cotes de totes les parcel·les d'actuació.

Art. 8 Modificacions

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

Així, les modificacions del present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes a les Normes Urbanístiques i de planejament del municipi de Palafrugell i en el mateix Pla Parcial i s'ajustaran al que prescriu la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície ni en l'edificabilitat de les illes superiors al 3%.

3.2. Règim urbanístic del sòl

Art. 9 Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla Parcial es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i atenent les previsions del present Pla Parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistemes, els terrenys, que en virtut de l'aplicació de l'article 34 de la Llei 1/2005 Text Refós de la d'Urbanisme de Catalunya, es reserven per a les comunicacions, per els equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, configuren l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Palafrugell.

Art. 10 Zones

Es defineix tres zones: a13.p10, a13HP.p2, a13Ha.p2 i a31.p1

a13.p10 en illa oberta

a13 hp.p2 en illa oberta destinada a habitatge protegit

a13 ha.p2 en illa oberta destinada a habitatge assequible

a31.p1 configuració flexible procedent del poum i modificada en adaptació al pla parcial

Art. 11 Sistemes

Es defineixen els següents sistemes:

- a) Els sistema viari i d'aparcaments. **aV**
- b) El sistema de verd públic. **aLP**
- c) El sistema d'equipaments i serveis. **aE**
 - a. De titularitat pública (art.119 Tipus d'Equipament POUM)
 - b. De titularitat privada

Condicions d'edificació : Els nous equipaments el sòl urbà no ultrapassaran l'alçada permesa per els edificis de l'illa, o en el cas de que formin illa independent, la dels edificis de l'entorn urbà on s'emplacen. (Art. 120.1 POUM)

Quan la complexitat de l'equipament ho del nombre d'equipaments o faci recomanable, o la necessitat d'execució ho exigeixi, o per causes raonades que justifiquin el canvi de titularitat de l'equipament, o be es requereixi una volumetria especial tant en configuració com en dimensió, s'elaborarà un Pla Especial segons allò establert a l'article 67 de la Llei d'Urbanisme. (Art. 120.4 POUM)

Regim d'ús

Zona carrer Caritat: Cultural. **aECb** de titularitat privada

Zona carrer de la Anselm Clavé: esportiu compatible amb el d'aparcament. **aEEa** de titularitat pública

Zona ambit Bruguerol: **aECa** de titularitat pública. Una part d'aquest espai paral·lel amb la riera de la Tortuga es destinarà a pas de vianants i serà inedificable.

3.3. Normes particulars per a zones i sistemes

ARTICLE 12. NORMATIVA

12.1 DISPOSICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ

Aquestes disposicions coincideixen amb les corresponents del POUM

12.1.1 Parcel·la (Art. 130 POUM)

Parcel·la és la partió resultant de la subdivisió del terreny edificable, amb front i accés directe des dels espais de la vialitat pública, d'acord amb les condicions establertes per a cada zona. Quan els terrenys públics als que dona front aquesta partió estan urbanitzats d'acord a les normes mínimes establertes per la llei té la qualificació de solar.

Tenen la consideració de solar, als efectes de la LL.U., els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:

- a) Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, o en tot cas, si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 26.1 i afrontin amb una via que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants. Aquest precepte no s'aplica al sòl classificat pel planejament urbanístic general com a urbanitzable o com a no urbanitzable que confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vials que delimitin el sòl urbà.
- b) Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.
- c) Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.
- d) Que, per a edificar-los, no s'hagin de cedir altres terrenys per a destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

12.1.2 Intensitat neta d'edificació (Art. 131 POUM)

L'índex d'intensitat neta d'edificació per cada parcel·la és el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa en cada parcel·la per la superfície d'aquesta.

L'edificabilitat màxima permesa és el resultat de distribuir entre totes les parcel·les l'edificabilitat neta de cada unitat de zona.

Per a comptar l'edificabilitat s'inclouran totes les superfícies de sostre edificades pel damunt d'un metre de la superfície del terreny. Comptaran els cossos volats tancats, els patis de llum i els de ventilació. A aquestes efectes no es computaran els patis oberts, ni les plantes baixes porxades ni els cossos volats oberts.

La superfície de la planta golfes computarà com a sostre edificat a partir d'una alçada lliure d'1,50 m.

12.1.3 Coeficient d'ocupació (Art. 132 POUM)

1. El coeficient d'ocupació és el tant per cent de la superfície del sòl de cada parcel·la que pot ser ocupat per l'edificació i correspon a la superfície resultant de la projecció vertical sobre el terreny del volum d'edificació sobre i sota rasant, inclòs els cossos volats.
2. En tots els Plans es precisarà el coeficient d'ocupació de la planta baixa i planta pis.

12.1.4 Coeficient d'edificabilitat (Art. 133 POUM)

És el resultat de dividir la superfície de sostre màxima admesa en cada parcel·la per la superfície d'aquesta. Compta tota la superfície compresa a les àrees definides pels paraments exteriors de les façanes i cobertes, tret del cossos volats oberts.

12.1.5 Planta Baixa (Art. 134 POUM)

És el pis baix de l'edifici a nivell del sòl, que es troba dins els límits que assenyalen les Normes pel que fa a la rasant.

12.1.6 Planta soterrani (Art. 135 POUM)

Constitueixen planta soterrani aquelles plantes de l'edificació situades a sota la planta baixa. En planta soterrani no s'admet l'ús d'habitatge. L'alçada lliure dels soterranis serà com a mínim de 2,25 m.

12.1.7 Plantes superiors a la planta baixa (Art. 136 POUM)

Totes les plantes al damunt de la planta baixa són considerades plantes pis. L'alçada lliure mínima d'aquestes serà de 2,50 m. L'alçada total inclòs el forjat de coberta s'especifica per a cada zona.

12.1.8 Planta golfes (Art. 137 POUM)

És l'espai comprès entre la teulada i el forjat de sostre de la darrera planta pis edificada.

12.1.9 Cossos que sobresurten del pla de façana (Art. 138 POUM)

1. Els cossos volats poden ser tancats, mig tancats o oberts. Són cossos volats tancats els miradors, tribunes o semblants. S'entén com a tribunes aquells cossos volats tancats amb predomini de la superfície vidrada. Són cossos volats oberts els balcons.
2. La superfície en planta dels cossos volats tancats comptarà a efectes de càlcul de la superfície total edificada.

Els cossos volats oberts no comptaran pel càlcul de la superfície de sostre edificat, sí comptaran però pel càlcul de l'ocupació en les zones d'edificació aïllada i a efectes de separació entre edificacions i respecte a les partions.

12.1.10 Elements constructius que sobresurten del pla de la façana (Art. 139 POUM)

Els elements constructius que en determinades condicions poden sobresortir del pla de façana són els ràfecs de teulada, cornises i sòcols, i també les viseres, rètols i marquesines.

12.1.11 Ventilació i il·luminació (Art. 140 POUM)

1. En els edificis d'habitatges, tret de la sala i el dormitori principal, que sempre s'hauran de ventilar i il·luminar directament a l'espai obert exterior, la ventilació i il·luminació de les restants dependències de l'habitatge caldrà fer-les almenys a través de patis o cel oberts de l'edifici.

La ventilació o la il·luminació per altres mitjans sense pati interior o cel obert només s'admetrà per a les cambres auxiliars que no siguin dormitoris ni cuines, sempre que s'assegurin les condicions d'higiene i sanitat establertes a les ordenances municipals.

2. La ventilació i il·luminació de locals de treball i dels dedicats a l'ús comercial i d'oficines es podrà realitzar mitjançant elements o mitjans tècnics que assegurin les adequades condicions higièniques i sanitàries establertes a les ordenances municipals.

3. Les obres d'addició de noves plantes respectaran també les mateixes disposicions.

12.1.12 Patis i cel oberts d'il·luminació i de ventilació (Art. 141 POUM)

1. Podran ésser interiors o oberts

Són interiors els patis que no s'obren a d'altres espais lliures o vials. Són patis oberts, que són aquells que tenen en alguna o algunes de les seves cares obertes a espais lliures o vials.

2. Patis mancomunats

Els patis hauran de ser mancomunats quan pertanyin al volum edificable de dues o més finques veïnes. A efectes de les Normes serà indispensable que la dita mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita en el Registre de la propietat.

Quant a reglamentació, es regiran tant en superfície com en dimensions, per allò disposat per als patis interiors i oberts.

12.1.13 Dimensions i superfícies dels patis per a dormitoris i cuines (Art. 142 POUM)

1. Patis tancats

La dimensió serà tal que permeti inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre mínim de 3 m.

La separació entre paraments cecs no serà inferior a 1,5 m. i la distància entre obertures o obertura i parament cec no serà inferior a 3 m.

Amb tot, les superfícies mínimes dels patis obeiran a la taula següent:

a) Per a dormitoris

Alçada del pati (núm. de plantes)	Superfície mínima m ²
1	9
2	9
3	10
4	14
5	15

b) Per a cuines

Alçada del pati (núm. de plantes)	Superfície mínima m ²
1	5
2	6
3	7
4	8
5	9

2. Patis oberts

Els patis oberts respectaran les separacions i distàncies mínimes fixades en el punt anterior. Amb tot, no serà aplicable en aquest cas, les superfícies mínimes fixades en les taules.

Tanmateix, la fondària dels patis oberts, mesurada normalment al pla de façana, serà com a màxim igual a una vegada i mitja el front obert de façana quan el pati hi donin dormitoris i dues vegades el front obert de façana quan hi donin cuines. Les parets dels patis de llum oberts es consideraran com a façanes a tots els efectes.

12.1.14 Patis per a escales i peces auxiliars (Art. 143 POUM)

1. Patis tancats

La dimensió del pati serà tal que permeti inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre mínim de 2 metres i no tindrà en cap punt de la seva planta una dimensió de menys de 1,5 metres.

Amb tot, la superfície mínima obeirà a la taula establerta per a les cuines.

2. Patis oberts

Els patis oberts respectaran les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscribible que correspongui segons aplicació de les disposicions del punt anterior. Amb tot, no seran aplicables, en aquest cas, les superfícies mínimes fixades a la taula.

Tanmateix, la fondària dels patis de ventilació oberts, mesurada normalment al pla de façana, serà com a màxim igual a dues vegades i mitja el front obert de façana. Les parets dels patis de ventilació oberts es consideraran com a façanes a tots els efectes.

3. En els edificis de fins a planta baixa i tres plantes pis i golfes, es permet la ventilació i il·luminació zenital i per la planta baixa quan la caixa d'escala disposi d'un ull central en el que s'hi pugui inscriure un cercle d'1 metre de diàmetre; quan l'escala sigui de dos trams, s'admet la situació de l'ull d'escala en la posició final o lateral però de manera que tingui una superfície superior a 2 metres i també s'hi pugui inscriure un cercle d'1 metre de diàmetre.

12.1.15 Disposicions generals sobre els patis (Art. 144 POUM)

Als efectes de l'aplicació de les disposicions dels articles anteriors es tindran en compte les següents consideracions:

- a) Les llums mínimes entre paraments del pati no es podran reduir amb sortints o altres elements o serveis, com safareigs, dipòsits, etc.
- b) L'alçada del pati a efectes de determinació de la seva superfície es prendrà des del nivell del paviment de la planta més baixa que el precisi fins el nivell del sostre de la planta pus més alta que el tanqui.
- c) El paviment del pati estarà com a màxim a 1 metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.
- d) Els patis tancats es podran cobrir total o parcialment amb lluernaris translúcids, sempre que es deixi un espai de ventilació, perimetral, zenital o entre les lamel·les formades pel material de cobrició, de superfície mínima igual a la del pati, si és menor de 9 m², o l'equivalent a 2/3 parts de la del pati si la seva dimensió és superior a 9 m². L'alçada de lluernari sobre el pla del vessant de la teulada no ultrapassarà els 0,5 m.

12.1.16 Façanes (Art. 145 POUM)

1. La façana és el parament que separa l'exterior de l'interior de l'edifici i que resta a la vista des dels espais exteriors sigui la via pública, o altre espai lliure d'edificació. Diferent de la façana són les parets mitgeres.
2. Les façanes seran tractades amb materials adients que assegurin a aquestes un temps de vida al menys igual al de l'edifici, així com les condicions d'aïllament, ornat i impermeabilitat necessàries.
3. No es permeten tractaments de façanes amb colors que no guardin relació d'harmonia amb el conjunt.
4. Totes les façanes, tant si s'alineen al carrer com si estan reculades queden sotmeses a la servitud administrativa de col·locació de rètols i senyals que consideri necessari el municipi i amb finalitat pública, inclosos els serveis públics d'enllumenat.
5. A la façana de cada edifici el propietari està obligat a col·locar el número corresponent del carrer.
6. Els paraments que constitueixen la testa dels edificis que formen el cap d'una fila d'edificació tindran a tots els efectes la consideració de façana.
7. Es conservaran en condicions de seguretat, salubritat i ornat públic.
8. A les façanes o espais oberts visibles des de les places públiques, espais lliures o carrers, l'Ajuntament podrà ordenar l'execució d'obres de conservació i de reforma sense elaboració prèvia de cap pla.
9. Les arestes de les obertures i finestres es separaran, com a mínim 0,40 m del pla de la paret mitgera, sens perjudici del que disposa la Compilació de Dret Civil Català en matèria de servituds. Els elements i cossos sortints es separaran, com a mínim, 0,60 m.

12.1.17 Accés rodat a les parcel·les (Art. 146 POUM)

L'accés rodat de vehicles a les edificacions i solars des de la via pública està subjecte a la prèvia autorització per l'Ajuntament.

Els propietaris amb autorització per l'accés rodat de vehicles hauran de construir un gual a la voravia, les característiques del que seran fixades per l'Ajuntament d'acord amb els serveis tècnics municipals. Quan una parcel·la doni front a dos o més carrers l'accés s'autoritzarà pel carrer que menys pertorbacions al tràfic peatonal i rodat pugui causar. Mai no s'autoritzarà per l'accés directe sobre la xarxa viària bàsica si la parcel·la o edificació dona front a una altra via.

En cas de sol·licitar més d'un accés rodat en una parcel·la s'haurà de justificar la seva necessitat en la memòria del corresponent projecte d'obres i caldrà l'autorització expressa de la Junta de Govern Municipal amb els informes favorables de les àrees municipals que incideixen sobre la via pública.

12.2 NORMES GENERALS PER A LA ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL

12.2.1 Alineació de vial i d'edificació (Art. 147 POUM)

L'ordenació segons alineació a vial es regula per uns paràmetres fonamentals i uns d'específics:

1. Són paràmetres fonamentals:
 - a) L'alineació a vial
 - b) El nombre de plantes
 - c) La fondària edificable

2. Són paràmetres específics:

- a) La situació de la planta baixa
- b) La definició de la planta pis i la planta soterrani
- c) Les limitacions de l'alçària de l'edificació
- d) Regles sobre mitgeres
- e) L'espai interior d'illa
- f) Cossos sortints
- g) Tanques

3. Alineació de vial: és la que assenjala el límit entre els espais públics destinats a vials, carrers, parcs o jardins i les parcel·les o solars de domini públic o privat.

4. Alineació d'edificació: és el límit a partir del que es podrà construir l'edificació i que coincidirà o no segons la zona, amb l'alineació del vial; de la separació entre l'alineació de l'edificació i la del vial se'n diu reculada de l'edificació.

5. Alineació de façana és l'alineació d'edificació a cada parcel·la.

En aquestes zones l'alineació a vial és obligatòria però quan l'edificació no estigui en l'alineació de vial que s'indica, podran establir-se, abans o simultàniament a la sol·licitud de la llicència d'obres un reajustament d'alineacions i rasants d'acord amb l'article 180.4 del Decret 1/2005, alineacions diferents per completar la trama urbana i per a la renovació de l'edificació, amb l'objectiu de conservar els elements característiques del conjunt. Aquest reajustament s'ha de fer mitjançant un acte de replantejament, al qual han de ser citades totes les persones propietàries afectades.

En el mateix sentit, es conservaran els elements ja consolidats, per les arquitectures existents, com, per exemple, porxos, espais de reculada en plantes, patis, etc.

A les illes en que la parcel·lació a les cantonades tingui una fondària inferior a la fondària edificable màxima, no es podrà edificar a les plantes pis, en les parts que sobrepassin la fondària edificable del vial al qual dona façana, si no es realitza una normalització de finques, o bé, abans o simultàniament a la sol·licitud de la llicència d'obres un reajustament d'alineacions i rasants d'acord amb l'article 180.4 del Decret 1/2005, alineacions diferents per completar la trama urbana i per a la renovació de l'edificació, amb l'objectiu de conservar els elements característiques del conjunt. Aquest reajustament s'ha de fer mitjançant un acte de replantejament, al qual han de ser citades totes les persones propietàries afectades.

S'estableix una alçada reguladora mínima de 7 metres que es correspon amb la definida a l'article 149, per a PB + 1 pp.

12.2.2 Fondària edificable (Art. 148 POUM)

1. La fondària edificable es delimita per la línia de façana i l'alineació del darrera de l'edificació a la que s'anomena alineació posterior. La fondària edificable, que es fixa en cada zona en els plànols d'ordenació, es mesura per cada solar perpendicularment a la seva alineació de façana sobre via pública.

Les porcions de solar que ultrapassin la fondària edificable es consideraran sempre com a part del pati de l'illa, lliures d'edificació, encara que estiguin compreses dins la fondària edificable que correspon a un altre front d'illa.

Per aquells casos on no es grafii de manera vinculant la fondària edificada en els plànols d'ordenació, aquesta estarà entre 12 i 16 metres i de manera que es pugui inscriure un cercle de 7 metres de diàmetre en el pati d'illa i amb una ocupació màxima de l'illa del 70% en illa tancada, del 60% en illa oberta i del 80% en illa industrial.

2. La fondària edificable resulta en les zones en què és edificable tot el perímetre de les illes, de repartir uniformement en tot aquest perímetre la superfície de sòl edificable resultant d'aplicar el coeficient d'ocupació de la superfície de l'illa. La figura geomètrica que en resulti serà una figura semblant a la de l'illa definida per les alineacions dels vials.

3. En les zones en que no és edificable tot el perímetre de l'illa, la superfície de sòl edificable resultant d'aplicar el coeficient d'ocupació a la superfície de l'illa es concentrarà donant com a resultat una mateixa fondària sobre les alineacions edificables i que s'especifiquin per cada zona.

4. L'edifici que forma el cap d'una fila d'edificació tindrà la paret de testa perpendicular a l'alineació, llevat dels casos en que es grafia expressament el contrari. Aquesta paret de testa s'acabarà com si d'una façana es tractés.

5. Quan les partions laterals comunes dels solar sense edificar no siguin perpendiculars a l'alineació de façana, només es permetrà de construir-hi si l'angle que aquestes formen respecte a la perpendicular a l'alineació de vial és més petit o igual a 25°. Quan l'angle sigui més gran no es permetrà construir-hi fins que s'hagi efectuat una parcel·lació o una normalització de finques.

6. Per les illes en què les alineacions de façanes, i conseqüentment també les interiors, formin angles aguts es procedirà de les dues maneres següents:

a) La circumferència que s'ha d'inscriure en l'espai interior de l'illa es traçarà amb el centre sobre la bisectriu de l'angle agut interior a una distància del vèrtex real o virtual de dues vegades el diàmetre de la circumferència. Si no s'hi pogués inscriure, es traslladaran paral·lelament les alineacions sense moure el centre, fins que s'acompleixi la condició de separació d'alineacions.

b) L'alineació interior podrà no ésser paral·lela a les línies de façana, sempre que no resulti una fondària edificable per planta major a la permesa.

c) Les façanes que formin angles aguts més petits de 45° es resoldran amb xamfrà de manera que en resulti una longitud de façana no més petita de 4 m.

d) Diàmetre de la circumferència:

Fins a PB + 2P	6 m.
PB + 3 i PB + 4P	12 m.
Més de PP + 4P.....	20 m.

12.2.3 L'alçada de l'edificació (Art. 149 POUM)

1. L'alçària reguladora màxima ve condicionada pel nombre de plantes que es preveuen per a l'edificació segons el següent quadre:

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. 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.

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.

3. L'alçària s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta o amb el pla superior dels elements resistents en el cas de terrat o coberta plana.

4. Per sobre de l'alçària reguladora màxima només es permetran:

a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 30% i les arrencades de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes, a l'alçària no superior a la reguladora màxima i amb un vol màxim de 0,40 metres, i situada a una distància màxima de 30 centímetres del pla superior de l'element resistent. S'exceptuen del compliment d'aquest apartat els casos previstos a l'article 147, referits als fronts homogenis.

b) Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçària reguladora màxima. L'alçària d'aquestes baranes serà, com a màxim, d'un metre.

c) Els elements de separació entre terrats situats directament sobre l'alçària reguladora màxima. Aquestes elements no podran tenir més d'1 metre si són opacs, ni més d'1,80 metres si són transparents o es tracta de reixes o altres separacions semblants.

d) Els elements tècnics de les instal·lacions, que hauran de separar-se del pla de façana de manera que quedin amagats en un pla de 30° des d'aquest pla de façana. Quan sigui obligatòria la coberta inclinada, aquesta amagarà tant com pugui els elements tècnics de l'edifici, que en cap cas ultrapassarà l'alçària de 3 metres sobre l'esmentada alçària reguladora màxima.

e) Queda prohibida la utilització de mampares, cobertes lleugeres per a estenedors, galliners o d'altres usos als terrats quan siguin visibles des de la via pública.

5. 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. L'espai resultant sota la coberta terminal de l'edifici, quan aquesta sigui inclinada en la seva totalitat i es situï el carener en el punt mig de la profunditat edificable, podrà considerar-se habitable exclusivament com ampliació de l'habitatge immediatament inferior, el qual haurà de donar compliment als requeriments d'habitabilitat, sense que, en cap cas, la superfície habitable superi 1/3 de la superfície de la planta inferior.

En cap cas l'alçària màxima del límit de la coberta sobrepassarà els 3,50 metres sobre l'alçària reguladora màxima.

En aquests casos solament podrà construir-se 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.

12.2.4 Situació de la planta baixa (Art. 150 POUM)

1. La planta baixa, a totes les parcel·les, és la que té el paviment situat entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota de la rasant del vial a tots els punts de l'alineació. Quan el pendent de la rasant ho exigeixi, la planta baixa es desdoblarà de manera que, a cada punt de l'alineació hi hagi una planta de l'edificació entre els límits esmentats. En els casos de les parcel·les amb front a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de parcel·les diferents, la profunditat de les quals arribi fins al punt mitjà de l'illa. Als edificis en cantonada i en pendents superiors a un 5% s'admetran desnivells superiors al 0,60 metres però només en trams centrals, de manera que es compleixi aquesta regulació en les zones col·lidants amb les finques veïnes.

2. 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.

3. No es permetrà el desdoblament de la planta baixa en dues plantes segons la modalitat de semisoterrani i entresol.

4. Els entresolats 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.

12.2.5 Definició de planta soterrani (Art. 151 POUM)

1. Les plantes soterrani, en el tipus d'ordenació segons l'alineació del vial, són les situades sota la planta baixa, tinguin o no obertures, com a conseqüència del desnivell, a qualsevol de les façanes de l'edificació.

2. No s'admetran plantes soterrani d'una superfície superior a 100 m², a l'àrea de conservació dels valors històrics i ambientals.

S'exceptuarà aquesta condició quan, per necessitats públiques, sigui convenient l'existència d'un soterrani destinat a aparcament, sense perjudici del compliment de l'article 202, en quant al fet que reflecteixi, tant en el seu interior com en el seu exterior, la parcel·lació tradicional.

3. En els soterranis no es permet l'ús d'habitatge ni ubicar-hi habitacions d'ús residencial o sanitari. Així doncs, els soterranis es destinaran exclusivament a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades, magatzems i altres usos similars.

4. L'alçària lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,25 metres.

12.2.6 Regles sobre determinació de les alçades (Art. 152 POUM)

L'alçària s'amida d'acord amb el que disposa l'apartat 3r de l'article 149. La determinació del punt de referència o punt d'origen de l'amidament de l'alçària es diferent per a cada un dels cossos següents:

1. Edificis amb façana a una sola via

a) Si la rasant del carrer, a tocar la línia de façana, és tal que la diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el centre d'aquesta façana és de 0,50 metres, l'alçària reguladora màxima s'amidarà en el centre de la façana, a partir de la rasant de la vorera en aquest punt.

b) Si la diferència de nivells és superior a 0,50 metres, l'alçària reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,50 metres per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana que tinguin la cota més alta.

c) Quan l'aplicació d'aquesta regla faci que, a determinats punts de la façana, la rasant de la vorera es trobi a més d'1,50 metres per sota del punt d'aplicació de l'alçària reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè això no passi. A cada un dels trams l'alçària reguladora s'amidarà d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos una façana independent.

2. Edificis amb façana a dues o més vies que formin cantonada i xamfrà

Si l'alçària fos la mateixa a totes les façanes de vial, s'aplicaran els criteris establerts a l'apartat anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si es tractés d'una sola façana.

Si l'alçària fos diferent, en els carrers continguts més estrets, s'aplicarà l'alçària reguladora que correspongui al carrer de més amplària, fins una longitud màxima, comptada des del punt on es troben les dues alineacions, igual al doble de l'amplària del carrer estret i dins d'un màxim de 20 metres i un mínim de la profunditat edificable.

A partir del punt determinat per la longitud màxima de la qual fa referència aquest apartat, s'aplicarà a la resta de la façana l'alçària corresponent al carrer.

3. Edificació amb façana a dues o més vies que no formin ni cantonada ni xamfrà.

Edificació amb façana a dues o més vies que no formin ni cantonada ni xamfrà.

L'alçària queda establerta de manera independent per a cada alineació. Aquesta alçària s'aplicarà fins una profunditat edificable determinada pel lloc geomètric format pels punts equidistants de l'alineació que és objecte d'edificació i la de la façana oposada.

Quan dues façanes d'una illa, que donen a vials d'igual o de diferent amplària no perpendiculars, estiguin separades en un punt per més de 25 metres sobre una perpendicular a la bisectriu de l'angle que formen les alineacions dels dos carrers, es considerarà que aquesta bisectriu en aquest punt

separa solars diferents (tant si coincideix com si no coincideix amb els límits de les finques), les alçàries edificables dels quals seran mesurades independentment cada una respecte al carrer on tingui la façana. Si la distància entre les façanes és igual o menor a 25 metres, es considerarà que en aquest punt l'illa en tota la seva profunditat constitueix un sol solar i la seva alçària reguladora s'amidarà sobre el carrer de menor cota, sempre que, agafant un mateix pla horitzontal com a pla de comparació, aquesta alçària reguladora resulti en valor absolut igual o inferior a la que correspondrà al vial de cota superior. En cas contrari, l'alçària reguladora màxima s'amidarà sobre el carrer de cota més alta.

Quan de l'aplicació del paràgraf anterior a façanes separades per més de 25 metres, resulti, en un punt de la façana del carrer de menor cota, i en sentit perpendicular a aquesta façana, que l'alçària del carrer superior ultrapassa un pla que es recolza sobre la línia de cornisa determinada per l'alçària reguladora màxima i forma amb aquest un angle de 45 graus, l'alçària reguladora màxima del carrer de cota més alta, serà limitada per un pla horitzontal que passi per la intersecció del pla que forma un angle de 45 graus amb l'eix de l'illa. I això, sempre que aquesta alçària resultant no sigui inferior a 3 metres. Si fos inferior, s'adoptaria aquesta alçària de 3 metres com a alçària reguladora en aquest punt.

3. Edificis amb façana a una plaça

Les alçàries reguladores màximes es determinaran en aquest cas, aplicant l'alçària més gran de les que corresponen als carrers que formen la plaça o que hi conflueixen. Les dimensions de la plaça no justificaran una alçària superior. Si de l'aplicació d'aquest Article es dedueix una possibilitat de determinar una alçada reguladora màxima superior a PB+2 pp, prèviament a la seva aplicació caldrà redactar un Pla Especial de la globalitat de l'illa, que justifiqui l'adequació de l'esmentada regulació.

4. Edificis amb façana a un parc, un jardí o un espai obert

En aquests casos l'alçària reguladora màxima serà la més alta de les que corresponen a les dues façanes contingudes de la mateixa illa.

12.2.7 Regles sobre mitgeres (Art. 153 POUM)

1. Quan, com a conseqüència de diferents alçàries reculades, profunditats edificables o per una altra causa, hi hagi mitgeres al descobert, hauran d'acabar-se amb els mateixos materials d'acabat utilitzats a la façana principal, o, optativament, retirar-se fins on calgui, per permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana.

2. Si la mitgera que resulti de l'edificació de dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de façana, en el punt de la seva intersecció, sigui inferior a 25graus.

En els altres casos, per poder edificar, hauran de regularitzar-se els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials o que originin límits de parcel·les corbats o trencats o parcel·les en angle, es resoldran aplicant criteris tècnics en les regles que es contenen en aquest Article.

12.2.8 L'espai interior d'illa (Art. 154 POUM)

1. L'alineació interior d'illa és la línia paral·lela a l'alineació de vial, a una distància igual a la profunditat edificable.

2. Les obres de nova construcció s'adaptaran, tant com sigui possible, a la profunditat de les parcel·les contigües edificades.

3. Als fronts homogenis es podran fixar les profunditats edificables per sobre dels valors establerts als plànols d'ordenació, si les dues parcel·les contigües estan edificades i superen el màxim previst, en aquest cas, aquesta profunditat s'adaptarà a la mínima de les dues existents. Caldrà garantir el compliment de l'article 148 i redactar una acta de replantejament per definir l'alineació de la façana interior de l'illa.

4. Quan les alineacions d'interior d'illa formin un angle inferior a 60 graus, la superfície edificable de l'illa s'incrementarà amb la superfície delimitada per un segment recte de 5 metres de longitud, perpendicular a la bisectriu de l'angle del es alineacions, els extrems del qual estiguin sobre les alineacions interiors d'illa.

5. A l'espai interior d'illa es podrà edificar d'acord amb les regulacions concretes de cada zona, però amb les següents condicions:

- L'edificació es situarà, bé adossada a l'alineació interior d'illa, o bé al fons de parcel·la.
- L'edificació situada adossada a l'interior d'illa tindrà una limitació d'ocupació d'una franja paral·lela a la delimitació de la fondària edificable, a una distància de 5 metres. Podrà ser destinada a habitatge i l'alçada de la mateixa s'ajustarà a la de la planta baixa que, en cap cas, podrà superar els 4 metres.
- L'edificació situada al fons de la parcel·la tindrà una limitació d'ocupació d'una franja paral·lela al llinar de la finca, a una distància de 7 metres, i únicament es podrà destinar a edificacions auxiliars, amb una alçada màxima de 4 metres, mesurats sobre el terreny natural i amb una coberta inclinada de teula ceràmica, amb pendent cap a l'interior de la finca.

6. A l'interior d'illa s'admetrà la construcció de soterranis, sense més limitacions que les contemplades a l'article 151 d'aquestes Normes.

12.2.9 Cossos sortints o volats (Art. 155 POUM)

1. Són cossos sortints tots els cossos habitables que sobresurten de les alineacions de les façanes.

2. Són cossos sortints tancats: els miradors, les tribunes i els altres cossos similars, que tenen tots els seus costats amb tancaments indesmuntables.

3. Són cossos sortints semitancats els que tenen clos totalment algun dels seus cantons laterals mitjançant tancaments indesmuntables com, per exemple, les galeries.

4. Són cossos sortints oberts, les terrasses, els balcons i els altres cossos semblants.

5. La superfície en planta dels cossos sortints es computarà als efectes del càlcul de l'ocupació màxima de parcel·la i també als efectes de les separacions mínimes respecte als límits de parcel·la.

6. Es prohibeixen els cossos sortints a les plantes baixes.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. A les àrees de conservació dels valors històrics i ambiental i a les de conservació de l'estructura urbana, aquest límit del vol queda reduït a 60 cm, i els cossos sortints hauran de tenir la forma de balcó tradicional amb barana de ferro calada. Hi queden prohibits expressament els cossos sortints tancats i semitancats.

11. 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.

12.2.10 Tanques (Art. 156 POUM)

1. Les tanques definitives hauran de construir-se seguint l'alineació i les rasants oficials. Els paràmetres d'aquestes tanques definitives, així com els de les provisionals, es remolinaran i pintaran com si es tractés d'una façana.

2. Qualsevol terreny o solar no edificat que limiti amb la via pública haurà de tancar-se amb una tanca definitiva de pedra, rajol, maçoneria, formigó o un altre material opac, fins a una alçària mínima de 2 metres, amidada en el punt mitjà de cada façana. En el cas que les cotes extremes tinguin més d'1 metre de diferència, el solar es considerarà dividit en seccions que no produeixin diferències de més d'1 metre.

12.3 NORMES GENERALS PER A L'EDIFICACIÓ AMB VOLUMETRIA ESPECÍFICA

12.3.1 Distribució de l'edificabilitat neta (Art. 167 POUM)

La distribució de l'edificabilitat neta es fixa mitjançant l'assignació a cada parcel·la destinada a l'edificació privada de l'índex d'edificabilitat neta corresponent.

Els paràmetres específics corresponents per a la distribució de l'edificabilitat neta són:

- a) Forma i mida de la parcel·la.
- b) Ocupació màxima de la parcel·la.
- d) Llargada mínima de façana.

12.3.2 Ordenació de la forma de l'edificació (Art. 168 POUM)

L'ordenació de la forma de l'edificació es realitzarà al pla parcial o pla especial urbanístic, segons el cas, mitjançant una de les següents modalitats:

- a) A través de la fixació de:
 - Alineacions d'edificació
 - Cotes de referència de la planta baixa
 - Alçada màxima i nombre de plantes

- b) A través de la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa.

La superposició de la forma de l'edificació, determinada respecte a un dels models establerts a l'apartat anterior, delimita les unitats d'edificació independent i les parets que caldrà construir en règim de mitgeres.

La col·locació relativa a les edificacions es regula mitjançant els següents paràmetres:

- a) Separació mínima entre edificacions
- b) Separació mínima de l'edificació als límits de la zona i als eixos del vial.

12.3.3 Ocupació màxima de la parcel·la (Art. 169 POUM)

Els paràmetres de distribució de l'edificabilitat neta són els definits amb caràcter general per a tots els sistemes d'ordenació.

Com excepció al que disposa l'apartat anterior, es fixa específicament, per a aquest sistema d'ordenació, el paràmetre de percentatge màxim d'ocupació en planta baixa.

L'ocupació s'amida per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

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.

12.3.4 Cota de referència de la planta baixa (Art. 170 POUM)

El pla parcial o el pla de millora urbana, segons la qualificació del sòl, completarà les determinacions o previsions del Pla d'ordenació, en tot allò que calgués per a completar l'ordenació continguda en aquest Pla, amb les següents prescripcions:

- a) Regulació del moviment de terres que comporti el procés d'urbanització
- b) Cotes de referència dels plans d'anivellament i terrassament en què se sistematitzi el sòl edificable. Aquestes dades es fixaran als plans d'anivellament i rasants i als d'ordenació de l'edificació; també es fixaran, en aquest Pla, les anivellacions o rasants de les vies, places i altres espais lliures.

Com a Pla d'anivellació es podrà adoptar la cota natural del terreny si per circumstàncies topogràfiques o per exigències de l'ordenació calgués modificar la configuració natural del terreny.

No 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.

Les cotes fixades al pla parcial o al pla especial s'hauran de respectar. Encara que podran augmentar o disminuir, sense ultrapassar 0,60 m quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un reajustament, dintre d'aquests límits, o quan una millor concepció tècnica urbanística aconselli aquesta variació. La justificació del canvi de cota s'ha de contenir en la documentació tècnica que s'acompanyi amb la sol·licitud de llicència urbanística.

12.3.5 Paràmetres en la configuració unívoca (Art. 171 POUM)

En aquesta modalitat de l'ordenació de la forma d'edificació s'hauran de tenir en compte les següents regles:

1. Alineació d'edificació.

Són alineacions d'edificació les precisades al pla parcial o al pla especial, segons el cas, que determinen els límits de la planta baixa.

Si el pla parcial o el pla especial no contenen regles sobre reculades, caldrà aplicaren tot allò compatible amb la regulació específica, les normes que regulen el tipus d'ordenació de l'edificació, segons alineacions de vial.

2. Alçada màxima i nombre de plantes.

L'alçada màxima de l'edificació es comptarà a partir de les cotes de referència de la planta baixa.

Quan l'edificació es desenvolupi esglaonadament, a causa del pendent del terreny, els volums d'edificació que es construeixen sobre cadascuna de les plantes conceptuades com a baixa, o de part de la planta, s'han d'ajustar a l'alçada màxima que correspongui en funció de cadascuna d'aquestes plantes o parts de la planta. L'edificabilitat no ha de superar la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

Les alçades màximes i el nombre límit de plantes, en cada zona, s'han d'establir al pla parcial o pla especial, que respectaran, en tot cas, les prescripcions d'aquestes normes.

Per sobre l'alçada màxima només es permetrà:

- a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al 30%, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i el vol màxim de les quals no superi el de les volades.
- b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de 60 cm.
- c) Les baranes fins a una alçada d'1,00 m si són opaques i d'1,80 m. si són calades
- d) Els elements tècnics de les instal·lacions.
- e) Els coronaments de les edificacions de caràcter decoratiu.
- f) L'espai resultant sota la coberta terminal de l'edifici, quan aquesta sigui inclinada en la seva totalitat, podrà considerar-se habitable exclusivament com ampliació de l'habitatge immediatament inferior, el qual haurà de donar compliment als requeriments d'habitabilitat, sense que, en cap cas, la superfície habitable superi 1/3 de la superfície de la planta inferior.

12.3.6 Paràmetres en la configuració flexible (Art. 172 POUM)

En aquesta modalitat de l'ordenació de la forma d'edificació s'hauran de tenir en compte les següents regles:

- a) Els paràmetres específics d'aquesta configuració de l'ordenació de l'edificació són el perímetre i el perfil regulador.
- b) S'entén per perímetre regulador de l'edificació les possibles figures poligonals definides en el pla parcial o en el pla especial per determinar la posició de l'edificació.
- c) Totes les plantes i vols hauran d'ésser compresos dins aquesta figura poligonal.
- d) L'ocupació de l'edificació en planta baixa no podrà ésser superior al 80% de la superfície continguda dins cada perímetre regulador.
- e) S'entén per perfil regulador totes aquelles limitacions dirigides a determinar el màxim envoltant de volum dins del qual es pugui inscriure el volum de l'edificació que correspongui a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació.
- f) Quan es pretén que l'envoltant vingui limitat superiorment per un pla horitzontal, serà suficient limitar l'alçada d'aquest pla.
- g) Quan el límit superior esmentat tingui una altra forma constant per a qualsevol secció normal a un eix de la planta serà suficient la fixació del perfil del límit esmentat.
- h) En els altres casos el pla parcial o el pla especial adoptarà els mitjans de representació oportuns per a la clara fixació de les limitacions esmentades. A les zones per a les quals aquestes normes indiquin alçada màxima, l'envoltant del volum màxim no podrà ultrapassar-la.

12.3.7 Separacions mínimes (Art. 173 POUM)

Els paràmetres que regulen la localització relativa a les edificacions són els següents:

- Separacions mínimes entre edificacions.
- Separacions mínimes de l'edificació als eixos de vial i als límits de zona.

El règim d'aquests paràmetres és l'establert en aquest article completat per les determinacions que en el seu cas puguin establir el pla parcial o pla especial.

La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretenen la preservació de la intimitat i l'assegurament de les condicions d'il·luminació i assolellament.

A aquests efectes la distància mínima entre dos edificis propers és la següent:

- Edificis de PB + 1PP i PB + 2PP: 6,00 m
- Edificis de PB + 3PP i PB + 4PP: 10,00 m
- Edificis de PB + 5PP: 18,00 m
- Edificis d'alçada superior a PB + 5PP: 20,00 m

Les edificacions que segons el pla parcial o pla especial puguin aixecar-se amb façana a la xarxa viària bàsica o pròxima als límits de la zona, s'hauran de preveure de manera que, tenint en compte l'alçada i la distància al vial al límit de la zona, els volums quedin compresos dintre dels angles traçats de la forma següent: recta horitzontal per qualsevol punt de l'eix del vial o del límit de la zona i normal a ella, i recta passant pel mateix punt situat en pla vertical que contingui l'anterior i formant amb ella un angle de seixanta graus.

12.4 DISPOSICIONS RELATIVES ALS USOS

CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS I LES ACTIVITATS

12.4.1 Definicions generals (Art. 174 POUM)

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 l'establerta per la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques de l'any 1993(CCAE - 93). La concreció de cadascuna de les activitats adscrites per cada ús es poden determinar en una ordenança específica.

Per a la qualificació de les activitats susceptibles d'afectar el medi ambient com la seguretat i la salut de les persones, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent (Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, el Decret 136/1998, de 18 de maig, que aprova el seu Reglament, i el Decret 143/2003, de 10 de juny, que modifica el Decret anterior).

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.

Art. 175 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 Pla, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a: generals i específics.
- b) Segons la permissibilitat: El Pla, atenent al diferent grau de permissibilitat, classifica els usos com a: dominants, compatibles, no compatibles i complementaris.
- c) Segons el domini: El Pla, segons aquest criteri diferencia entre els usos públics, privats i col·lectius.
- d) Segons el seu caràcter, conforme, disconforme o provisional.

12.4.2 Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos generals (Art. 176 POUM)

- 1) Els usos generals són els que el POUM estableix genèricament per a determinats àmbits i sectors de desenvolupament, per les zonificacions en les diferents categories de sòl.
- 2) Als efectes de definir l'ús o usos dominants en un determinat espai, els usos específics s'agrupen en els següents usos generals:

- 1) Ús residencial
- 2) Ús terciari
- 3) Ús industrial
- 4) Ús rural
- 5) Comunicacions

- 6) Equipaments comunitaris
- 7) Serveis tècnics
- 8) Espais lliures

3) El present POUM defineix els usos generals de la forma següent:

1) Ús residencial.

És aquell ús referit a l'allotjament més o menys permanent o prolongat de les persones en edificis o instal·lacions condicionats per aquesta funció.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús residencial els usos específics d'habitatge, unifamiliar i plurifamiliar, i de residència.

2) Ús terciari.

Comprèn les activitats comercials i de serveis.

Són activitats de tipus comercial les que consisteixen a posar a disposició del mercat interior béns, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits en què les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usals en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall.

Es considera activitat de serveis la que consisteix a la prestació de serveis

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús global terciari els usos específics de comerç, oficines i serveis, restauració i recreatiu, estació de servei i aparcament.

3) Ús industrial.

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.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús global industrial els usos específics de magatzem, industrial i logístic.

4) Ús rural.

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.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen, dins de l'ús rural, els usos específics agrícola, ramader, forestal i ecològic-paisatgístic.

5) Comunicacions.

Comprèn les activitats i instal·lacions destinades al transport de les persones i mercaderies i a l'articulació de la mobilitat del municipi.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús d'infraestructura de comunicació l'ús específic de serveis viaris.

6) Equipaments comunitaris.

Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per 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.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús global d'equipament els usos específics següents: educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu, religiós i cementiri.

7) Ús de serveis tècnics.

Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i medioambientals, i de serveis relacionats amb el transport rodat.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús global de serveis tècnics els usos específics següents: serveis tècnics i medioambientals i serveis urbans.

8) Espais lliures.

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.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús d'espais lliures l'ús específic del lleure.

12.4.3 Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos específics (Art. 177 POUM)

a) Els usos específics són els que el POUM estableix detalladament per a les zones i sistemes en les diferents categories de sòl.

b) Als efectes de regular la seva implantació, el Pla defineix i determina els usos específics següents:

- Habitatge
- Habitatge rural
- Residència
- Comerç
- Oficines i serveis
- Restauració
- Recreatiu
- Magatzem
- Industrial

- Logístic
- Estació de servei
- Aparcament
- Serveis viaris
- Serveis tècnics i medioambientals
- Tallers de reparació de vehicles
- Educatiu
- Sanitari
- Assistencial
- Esportiu
- Cultural
- Associatiu
- Administratiu
- Religiós
- Cementiri
- Serveis urbans
- Lleure
- Agrícola
- Ramader
- Forestal
- Ecològic – paisatgístic

El present POUM defineix els usos específics de la forma següent:

1. Habitatge

Es defineix com a tot recinte independent que està destinat a ser habitat per persones. Les presents Normes inclouen en l'ús d'habitatge, l'habitatge unifamiliar i l'habitatge plurifamiliar.

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 arrengrat), amb accés exclusiu i independent.

1.b) Habitatge plurifamiliar: és l'edifici constituït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.

2. Habitatge rural

És aquell habitatge familiar que estigui directament i justificadament associat i vinculat a una de les activitats d'explotació agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals, que tingui relació amb la naturalesa i destinació de la finca, de manera que la capacitat productiva de l'explotació permeti el sosteniment de l'economia familiar agrària, i sempre que s'ajusti als plans i normes del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

3. Residència

És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris. Les presents Normes inclouen en l'ús de residència les residències especials, les diferents fórmules de residencial mòbil, el turisme rural en masies i l'ús hotel·ler.

3.a) Residencial especial

Comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuats els equipaments comunitaris i els hotelers, destinats a residència d'una pluralitat o comunitats de persones, com per exemple: albergs de joventut, cases de colònies, residències d'estudiants, religioses, etc.

3.b) Residencial mòbil

Comprèn aquelles fórmules residencials no relacionades amb una edificació, com ara càmpings i similars. Correspon a espais no edificats (sense fonaments ni xarxa de serveis) per l'allotjament i/o acomodament temporal o permanent. Inclou les funcions d'aparcament de "roulottes" o similars dins d'aquest ús.

3.c) Turisme rural

Comprèn els allotjaments col·lectius destinats exclusivament a l'ús genèric de residència en habitatges rurals.

3.d) Hoteler

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal de persones amb les modalitats diferents permeses a la legislació sectorial corresponent com poden ser els hotels, motels, pensions, apart-hotels i en general tots aquells establiments del sector de l'hosteleria i els seus serveis.

4. Comerç

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. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.

D'acord a la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials: Són establiments comercials tots els locals i les instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació, on s'exerceix regularment la venda al detall. En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs. Els establiments poden ésser de caràcter individual o col·lectiu.

Els establiments de caràcter col·lectiu són integrats per un conjunt d'establiments individuals situats en un o diversos edificis, en els quals, amb independència que les activitats respectives puguin exercir-se d'una manera empresarialment independent, concorren tots o alguns dels elements següents: accés comú des de la via pública, d'ús exclusiu i preferent dels establiments o de llurs clients, aparcaments privats compartits o serveis comuns per als clients.

Les diverses tipologies d'establiments comercials es fixen d'acord amb la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials, que classifica els establiments comercials en funció de la seva superfície de venda i el nombre d'habitants del municipi en un moment determinat.

Pel que fa a la implantació dels mitjans i grans establiments comercials caldrà atènyer-se al procediment establert a la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials (DOGC núm. 3443 – 1.8.2001) i a allò que determini el corresponent Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials vigent (en aquests moments el PTSEC 2001-2004, aprovat pel Decret 211/2001, de 24 de juliol)

El creixement de la oferta comercial al detall, en format de mitjà i gran establiment comercial, estarà subjecte, incloses les excepcions previstes, a allò que determina la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials vigent (en aquests moments el PTSEC 2001-2004, aprovat pel Decret 211/2001, de 24 de juliol)

D'acord a la Llei 17/2000, de 29 de desembre d'equipaments comercials, i en atenció al nombre d'habitants del municipi en el moment de redactar el present Pla, els establiments comercials es classificaran en:

4.a) (comerç petit)

Comprèn els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda màxima de 499 m².

4.b) (comerç mitjà)

Comprèn els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 500 m² i inferior a 1.300 m²

4.c) (comerç gran)

Comprèn els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 m².

Amb independència de l'anterior classificació, els establiments individuals dedicats, essencialment, a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinaria, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de mobiliari, d'articles de ferreteria, i els centres de jardineria són grans establiments comercials quan tenen una superfície de venda superior a 2.500 m². En el supòsit que els establiments d'aquestes característiques formin un establiment col·lectiu, sense superar individualment els 2.500 m² de superfície de venda, el conjunt és un gran establiment comercial si supera els 5.000 m² de superfície de venda.

5. 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.

Comprèn 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.

Comprèn també els serveis culturals i associatius, d'ensenyament, sanitaris i assistencials, esportius, administratius, religiosos, així com els locals i instal·lacions destinades a la prestació d'altres serveis públics que no formin part del sistema d'equipaments i dotacions comunitàries i que es desenvolupen normalment com un servei o activitat econòmica dins d'una zona en compatibilitat amb altres usos de caràcter lucratiu.

6. Restauració

Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, frankfurts, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, wiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

7. Recreatiu

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 les activitats classificades en el catàleg del espectacles, les activitats recreatives i els espectacles públics sotmesos a la Llei 10/1990, de 15 de juny, sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics, com a: musicals; de joc i atraccions, audiovisuals i zoològiques.

7.a) Recreatiu tipus I

Bar musical, Karaoke, Cafè teatre i cafè concert, Sala de ball (limitada a l'horari diürn), Jocs d'atzar, Jocs recreatius, Jocs esportius, Ludoteques i altres activitats recreatives semblants.

7.b) Recreatiu tipus II

Discoteques, sales de ball, sales de festes, bingos, Atraccions recreatives i zoològiques.

7.c) Recreatiu tipus III

Atraccions recreatives i zoològiques.

8. Magatzem

Comprèn les activitats destinades a la conservació, dipòsit i guarda de productes, on no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos, amb exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i sense servei de venda directa.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial o comercial contigua, es considerarà tot el conjunt com integrat a l'activitat principal.

9. 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 IIAA
1 ^a	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	III (-) Molt baix impacte
2 ^a	Petita indústria, taller o magatzem, que sense afectacions significatives	Compatible. (Amb el compliment de	III

	sobre la seguretat o la salut [1], resulta compatible amb l'habitatge, sempre que es compleixin algunes condicions [4].	les normatives sectorials aplicables [3]). Sempre cal un accés Independent i no es pot Interferir el trànsit.	Baix impacte ambiental
3 ^a	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 2 ^a amb factors correctius apropiats [5].	II2 Impacte ambiental mig
4 ^a	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.	II1 Impacte mig-alt
5 ^a	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 Gran impacte ambiental
6 ^a	Activitats afectades per la normativa sobre accidents majors. No es consideren possibles al municipi.	Prohibit	I (+) (Posició 12.1 Nomenclàtor Decret 143/2003)

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, mediambient, 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. La situació tercera pot ser admesa en segons quines zones i circumstàncies, amb espais sense ús per als futurs accessos i projectes operatius de reconversió.

- 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. de la posició 12.21 del Decret 143/2003.
- D'entrada la limitació per càrrega de foc relativa seran les 200 Mcal/m², inherents a un risc baix del Decret 241/1994.
- 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 afectat 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.

10. Logístic

Comprèn les activitats destinades als serveis tecnològics i de telecomunicacions i a les funcions de transport i distribució de mercaderies i de productes en general, vinculats a les funcions de fragmentació de la càrrega i de distribució de la ciutat. S'inclouen en l'ús logístic els serveis tecnològics, serveis a la producció, serveis informàtics, serveis de comunicació, recerca i desenvolupament, serveis a les activitats comercials, serveis de transport i distribució de mercaderies (recaders i dependències de les empreses de transport destinades a la recepció de paqueteria desagregada).

11. Estació de servei

Comprèn les instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants que tingui, com a mínim, ubicats de forma conjunta els següents elements:

- a) Tres aparells sortidors pel subministrament de benzines i gas-oil d'automoció.
- b) Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire.
- c) Equip d'extinció d'incendis.

L'estació de serveis 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).

12. 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.

13. Servei viari

Comprèn aquelles instal·lacions i activitats pròpies de la xarxa viària, que han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat. 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.

14. Tallers de reparació de vehicles

Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles en el ram mecànic i electricitat com activitat mixta d'indústria i servei, que són compatibles amb l'ús residencial. No inclouen els tallers de planxisteria o pintura que tindran la consideració d'indústria de tercera categoria.

15. Serveis tècnics i mediambientals

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas telefonia, sanejament i similars, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic. Inclou també les estacions depuradores d'aigües residuals, les instal·lacions de compostatge, reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans i tots aquells serveis i activitats destinades al foment de l'educació mediambiental.

16. 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'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.

17. Sanitari

Comprèn els serveis destinats al tractament o allotjament de malalts: hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i establiment similars.

18. 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 els allotjaments comunitaris com residències, asils, llars de vells, etc. així, com altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, centres d'orientació i diagnòstic, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

19. 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, polisportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars.

20. Cultural

Comprèn 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.

21. Associatiu

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.

22. Administratiu

Comprèn els centres o edificis destinats a l'Administració pública.

23. Religiós

Aquest ús comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars.

24. Cementiri

Comprèn l'ús de cementiri, així com les construccions i instal·lacions destinades a la incineració de restes.

25. Serveis urbans

Comprèn els locals i instal·lacions destinades a la prestació de serveis públics de qualsevol tipus (bombers, policia, correus, protecció civil, neteja, etc.). Els serveis funeraris s'inclouen en aquest ús, sempre que compleixin les condicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent.

26. Lleure

Comprèn les activitats d'esbarjo, esplai o repòs que es donen en espais no edificats destinats específicament a aquests usos.

27. 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.

28. 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.

29. Forestal

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos.

30. Ecològic – paisatgístic

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.

12.4.4 Classificació dels usos segons la seva permissibilitat (Art. 178 POUM)

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.

2. Aquest POUM fixa, com a obligatori, l'ús complementari de l'aparcament, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per 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, hotel, recreatiu, industrial categories II o superior i estació de servei.

12.4.5 Classificació dels usos segons el domini (Art. 179 POUM)

D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos s'estableix la següent classificació:

- 1) 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 béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
- 2) Usos privats: Són aquells usos que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos com a usos col·lectius ni comunitaris.

3) Usos col·lectius: Són aquells usos privats destinats a un col·lectiu públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altre contraprestació.

12.4.6 Classificació dels usos segons el seu caràcter provisional o disconforme (Art. 180 POUM)

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 demolir-se 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.

12.4.7 Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl (Art. 181 POUM)

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.

12.4.8 Desenvolupament de la regulació dels usos (Art. 182 POUM)

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 a 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.

12.5 REGULACIÓ DE LA COMPATIBILITAT DELS USOS I LES ACTIVITATS

12.5.1 Definició d'activitat classificada (Art. 183 POUM)

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 3/1998 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.

12.5.2 Regulació específica dels usos i les activitats (Art. 184 POUM)

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 principals, compatibles, incompatibles i complementaris).
- 2) Les que s'estableixin per a la situació relativa respecte 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.

12.5.3 Condicions de permissibilitat dels usos (Art. 185 POUM)

1. La permissibilitat dels usos està regulada en aquestes normes per a cada zona en què el Pla 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 el mateix edifici o hi siguin pròximes. Es distingeixen les següents situacions:

1ª) En plantes pis d'edificis destinats a altres usos.

2ª.a) En plantes baixes d'edificis destinats a altres usos, quan l'accés es faci a través d'espais comuns.

2ª.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.

3ª) En edificis específicament destinats a un ús que no estiguin a una distància de 5 metres, com a mínim de parcel·les i/o edificis destinats a altres usos.

4ª) En edificis exclusius que estan com a mínim a més de 5 metres de les parcel·les i/o dels edificis més pròxims.

5ª) En edificis ubicats en zones destinades preferentment a l'ús en qüestió, d'acord amb l'ordenació continguda en els plans que s'aprovin, i que estiguin, com a mínim, a més de 30 metres d'edificis destinats a altres usos ubicats o ubicables en zones urbanes o urbanitzables contigües.

2.B) Localització.

Es distingeixen les següents àrees específiques:

1ª) Àrea de potenciació comercial

En aquestes àrees que es grafien en els plànols d'ordenació és obligatori destinar la planta baixa a l'ús comercial. S'admetrà com ús complementari 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, admetent-se 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.

2ª) Zona de potenciació turística

Es correspon a les edificacions que actualment tenen un ús diferent del residencial, bàsicament l'hoteler, 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.

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 199 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.

12.5.4 Usos específics en relació a les situacions relatives (Art. 186 POUM)

Sense perjudici del que s'estableixi per a cada zona, cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre següent:

USOS		SITUACIONS RELATIVES					
		1	2a	2b	3	4	5
Comerç	< 100 m ²						
	100 a 500 m ²						
	> 500 m ²						
Oficines i serveis							
Hoteler							
Restauració							
Recreatiu tipus I							
Recreatiu tipus II							
Recreatiu tipus III							
Tallers mecànics							
Educatiu	< 100 m ²						
	> 100 m ²						
Sanitari	< 100 m ²						
	> 100 m ²						
			Ús no permés			Ús permés	

12.5.5 Usos en soterrani (Art. 187 POUM)

1. A les plantes soterrani s'admet l'ús d'aparcament i els dels serveis tècnics de l'edifici.

2. 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, i de manera que, exceptuant l'espai destinat a magatzem, no superi la superfície de 100 m² per activitat.

12.5.6 Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient (Art. 188 POUM)

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 d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que pugui permetre la seva compatibilitat, d'acord amb les present 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 el mediambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora.

2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents vectors ambiental:

- Emissions a l'atmosfera
- Sorolls i vibracions
- Càrrega de foc i risc d'incendi
- Residus sòlids
- Aigües residuals
- Superfície del local
- Olor
- 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.

12.5.7 Regulació supletòria (Art. 189 POUM)

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.

12.5.8 Simultaneïtat d'usos (Art. 190 POUM)

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.

12.5.9 Mesures tècniques correctores (Art. 191 POUM)

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 mediambient 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.

12.6 CONDICIONS PARTICULARS CÀRREGA I DESCÀRREGA

12.6.1 Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega (Art. 192 POUM)

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 m².
- b) Comerç de mitjana i gran superfície.
- c) Indústria de superfície superior a 400 m².
- d) Magatzem de superfície superior a 200 m².

12.6.2 Condicions de la càrrega i descàrrega (Art. 193 POUM)

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.

12.7 APARCAMENTS

12.7.1 Regulació general de l'aparcament (Art. 194 POUM)

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 80 m² de sostre potencial.

12.7.2 Condicions dels estacionaments als Plans Parcials, als Plans Especials i als Plans de Millora Urbana (Art. 195 POUM)

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 2,30m d'amplada per 4,80 m de llargària; els espais d'estacionament tindran accés directe 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.

12.7.3 Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions (Art. 196 POUM)

1. En totes les edificacions de nova planta, en les reformes amb augment del nombre d'habitatsges 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 compreguin 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.

12.7.4 Superfície d'aparcament (Art. 197 POUM)

1. Es preveurà per cada unitat un lloc d'aparcament de 20 m². 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.

12.7.5 Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries (Art. 198 POUM)

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 m² de superfície útil; dues places per cada habitatge de superfície superior a 110 m² de superfície útil.

Als nuclis costaners, els habitatges de superfície igual o inferior a 90 m², hauran de disposar d'una plaça i mitja, i als de superfície superior a 90 m², de dues places.

b) Ús oficines i serveis (edificis públics o privats):

Una plaça cada 50 m² de superfície construïda, sempre que aquesta sigui superior a 100 m².

c) Ús comercial de superfície de venda total inferior a 500 m²:

Una plaça per cada 50 m² de superfície construïda, sempre que la superfície de venda sigui superior a 100 m².

d) Ús comercial de superfície de venda igual o superior a 500 m²

Tipus d'establiment	Superfície de venda (m ²)	Places/100 m ² Superfície de venda
Comerç mitjà	$500 \leq m^2 \leq 1.300$	10
Comerç gran	$1.300 \leq m^2$	14

Les superfícies comercials especialitzades:

e) Ús hotel·ler:

Un lloc per cada 8 places

f) Ús recreatiu:

Una plaça cada 10 persones d'aforament, localitats o fracció, sempre que la superfície construïda del local sigui superior a 100 m².

g) Ús de restauració:

Una plaça per cada 25 m² de superfície construïda, sempre que la superfície construïda del local sigui superior a 100 m².

h) Ús industrial i de magatzem, de superfície total superior a 400 m²:

Un lloc per 100 m² de superfície construïda.

i) Tallers de reparació de vehicles de superfície superior a 120 m²:

La superfície destinada a aparcament serà com a mínim igual a l'ocupada per la zona de taller. En qualsevol cas es prohibeix reparar els vehicles a la via pública.

j) Ús hospitalari:
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.

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.

12.7.6 Causes d'exempció de les previsions d'aparcament (Art. 199 POUM)

1. Per causes de mida o situació:

- a) 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 despreciar el restant de places.
- b) 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.
- c) 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 (aquífers, mètodes d'excavació o apuntalaments extraordinaris, etc...) no es pugués 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.

12.8 REGULA CIÓ DE LES ZONES D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL

12.8.1 Normes particulars de la zona a13.p10, en illa oberta (Art. 204 POUM) adaptades al Pla Parcial

1. Definició

Es considera illa oberta l'illa edificada en règim d'alineació a vial que té alguna de les seves façanes no edificables. Podrà ser oberta per un, dos o tres costats. Els plànols d'ordenació assenyalen les façanes que han de quedar obertes.

2. Paràmetres específics de l'ordenació

a) Profunditat edificable

La profunditat edificable que defineix l'alineació posterior de l'edificació queda grafiada i anotada en els plànols d'ordenació. Es fixa aquesta en 16,10 metres.

b) 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.

3. Ús de l'edificació

L'ús preferent d'aquesta zona és de l'habitatge unifamiliar i plurifamiliar, en règim Lliure

Es limita una densitat resultant en cada promoció, consistent en un habitatge per cada 70 m² edificables sobre rasant. El càlcul resultant per a cada parcel·la s'indica al quadre 2.3.6 pag.13

S'admeten, en qualsevol situació, la residència col·lectiva i l'hostalera, els usos assistencials, educatius, sanitaris, religiosos, culturals, esportius i d'oficines.

S'admeten els usos recreatius i d'espectacles en situació 2^a, en locals de menys de 400 m², excloent-se expressament les sales de festes, les discoteques i d'altres usos semblants.

S'admeten els usos comercials en situació 2^a i que estiguin d'acord amb la Llei d'Equipaments Comercials vigent.

S'admeten els tallers i les indústries de 1^a i 2^a categoria i els magatzems de 1^a categoria en situació 2^a, sempre que la seva localització a la ciutat ho permeti, segons les normes de l'article 185 del POUM, i sempre que la seva superfície sigui inferior a 400 m².

4. 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 planta arbres, en un mínim d'un per cada 30 m² de superfície.

5. Edificabilitat del Subsòl.

Per tal de poder ubicar les places d'aparcament que s'estableix al POUM, es permetrà edificar el subsòl més enllà de la fondària edificable, fins un màxim de 2 plantes soterrani, i podent ocupar el 100% la parcel·la. En cas d'optar per a la construcció de una segona planta soterrani, s'utilitzarà la tècnica del mur pantalla.

12.8.2 Normes particulars de la zona a13 hp.p2, (habitatges de Protecció Oficial) en illa oberta

1. Definició

Es considera illa oberta l'illa edificada en règim d'alineació a vial que té alguna de les seves façanes no edificables. Podrà ser oberta per un, dos o tres costats. Els plànols d'ordenació assenyalen les façanes que han de quedar obertes.

2. Paràmetres específics de l'ordenació

a) Profunditat edificable

La profunditat edificable que defineix l'alineació posterior de l'edificació queda grafiada i anotada en els plànols d'ordenació. Es fixa aquesta en 16,10 metres.

b) 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.

3. Ús de l'edificació

L'ús preferent d'aquesta zona és de l'habitatge unifamiliar i plurifamiliar en règim de Protecció Oficial.

Les plantes baixes s'hauran de destinar a l'ús comercial.

Es limita una densitat resultant en cada promoció, consistent en un habitatge per cada 70 m² edificables sobre rasant. El càlcul resultant per a cada parcel·la s'indica al quadre 2.3.6 pag.13

S'admeten, en qualsevol situació, la residència col·lectiva i l'hostaleria, els usos assistencials, educatius, sanitaris, religiosos, culturals, esportius i d'oficines.

S'admeten els usos recreatius i d'espectacles en situació 2^a, en locals de menys de 400 m², excloent-se expressament les sales de festes, les discoteques i d'altres usos semblants.

S'admeten els usos comercials en situació 2^a i que estiguin d'acord amb la Llei d'Equipaments Comercials vigent.

S'admeten els tallers i les indústries de 1^a i 2^a categoria i els magatzems de 1^a categoria en situació 2^a, sempre que la seva localització a la ciutat ho permeti, segons les normes de l'article 185 del POUM, i sempre que la seva superfície sigui inferior a 400 m².

4. 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 planta arbres, en un mínim d'un per cada 60 m² de superfície.

5. Edificabilitat del Subsòl.

Per tal de poder ubicar les places d'aparcament que s'estableix al POUM, es permetrà edificar el subsòl més enllà de la fondària edificable, fins un màxim de 2 plantes soterrani, i podent ocupar el 100% la parcel·la. En cas d'optar per a la construcció de una segona planta soterrani, s'utilitzarà la tècnica del mur pantalla. En cas d'optar per a la construcció de una segona planta soterrani, s'utilitzarà la tècnica del mur pantalla.

12.8.2 Normes particulars de la zona a13 ha.p2, (habitatge assequible) en illa oberta

1. Definició

Es considera illa oberta l'illa edificada en règim d'alineació a vial que té alguna de les seves façanes no edificables. Podrà ser oberta per un, dos o tres costats. Els plànols d'ordenació assenyalen les façanes que han de quedar obertes.

2. Paràmetres específics de l'ordenació

a) Profunditat edificable

La profunditat edificable que defineix l'alineació posterior de l'edificació queda grafiada i anotada en els plànols d'ordenació. Es fixa aquesta en 16,10 metres.

b) 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.

3. Ús de l'edificació

L'ús preferent d'aquesta zona és de l'habitatge unifamiliar i plurifamiliar, en règim assequible. Es limita una densitat resultant en cada promoció, consistent en un habitatge per cada 70 m² edificables sobre rasant. El càlcul resultant per a cada parcel·la s'indica al quadre 2.3.6 pag.13. S'admeten, en qualsevol situació, la residència col·lectiva i l'hostalera, els usos assistencials, educatius, sanitaris, religiosos, culturals, esportius i d'oficines.

S'admeten els usos recreatius i d'espectacles en situació 2^a, en locals de menys de 400 m², excloent-se expressament les sales de festes, les discoteques i d'altres usos semblants.

S'admeten els usos comercials en situació 2^a i que estiguin d'acord amb la Llei d'Equipaments Comercials vigent.

S'admeten els tallers i les indústries de 1^a i 2^a categoria i els magatzems de 1^a categoria en situació 2^a, sempre que la seva localització a la ciutat ho permeti, segons les normes de l'article 185 del POUM, i sempre que la seva superfície sigui inferior a 400 m².

4. 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 planta arbres, en un mínim d'un per cada 60 m² de superfície.

5. Edificabilitat del Subsòl.

Per tal de poder ubicar les places d'aparcament que s'estableix al POUM, es permetrà edificar el subsòl més enllà de la fondària edificable, fins un màxim de 2 plantes soterrani, i podent ocupar el 100% la parcel·la. En cas d'optar per a la construcció de una segona planta soterrani, s'utilitzarà la tècnica del mur pantalla.

12.9 REGULACIÓ DE LES ZONES D'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA

12.9.1 Normes particulars de la zona a31.p1 (a31.p1 adaptat a aquest planejament derivat)

1. En aquest tipus d'ordenació es fixa una regularitat en el resultat edificat d'una zona, no només pel que fa referència a la volumetria, sinó també en la disposició de les edificacions sobre el solar.

Aquests conjunts hauran d'ésser edificats simultàniament segons un projecte global, amb una unitat en la tipologia arquitectònica. Aquest projecte haurà d'establir els espais comuns obligatoris que s'assenyalen a l'article següent:

La regulació d'aquestes zones es refereix als edificis i als espais que juntament amb l'espai públic han de respondre a un ordre precís.

En el cas que no es proposi l'edificació mitjançant un projecte global per a aquestes zones, per concretar el volum resultant es seguirà el procediment regulat a l'article 252 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Per aquestes zones d'ordenació unitàries es defineixen els següents paràmetres específics:

- a) Ocupació màxima de la parcel·la
- b) Nombre màxim de plantes
- c) Separacions de l'edificació
- d) Espais comuns

2. Descripció de paràmetres específics de la configuració flexible

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 segons ocupació de parcel·la.

4. Normes particulars de la subzona a31.p1, d'agrupació plurifamiliar

4.1 Paràmetres fonamentals

- a) Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà de 1.000 m².

- b) Edificabilitat i densitat. El càlcul resultant per a cada parcel·la s'indica al quadre 2.3.6 pag.13

L'edificabilitat neta màxima s'expressa al plànol d'ordenació per a cada illa.

Es limita una densitat resultant en cada promoció, consistent en un habitatge per cada 81 m². En cas de modificació de la parcel·lació proposada, aquesta garantirà la densitat establerta.

4.2 Paràmetres específics

- a) Alçària

L'alçària màxima serà de 13 metres, que corresponen a planta baixa i tres pisos (PB+3).

A les edificacions amb façana al vial de circumval·lació (carrer A), la darrera planta estarà reculada 3 metres respecte les façanes.

- b) Ocupació

L'ocupació màxima de la zona serà del 30%. Inclòs a Les plantes soterrani.

- c) 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 (carrer A) seran de 10 metres

En els espais lliures s'hi haurà de planta arbres, en un mínim d'un per cada 40 m² de superfície.

4.3 Ús de l'edificació

L'ús preferent d'aquestes zones serà l'habitatge plurifamiliar.

S'hi admeten, en qualsevol situació, els usos residencials en habitatges unifamiliars, unifamiliars agrupats, residència col·lectiva i hosteleria i els usos assistencials, educatius, sanitaris, religiosos, culturals i esportius.

S'hi admeten els usos comercials en situació 2a i que estiguin d'acord amb la Llei d'Equipaments Comercials vigent.

Art. 13 Criteris compositius i d'utilització de materials

Aquest document preveu una edificació en blocs plurifamiliar de quatre façanes, alternant-se amb zones verdes privades en regim de condomini.

En els espais lliures s'hi haurà de planta arbres, en un mínim d'un per cada 40 m² de superfície.

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 canals i baixants vistos de materials plàstics.

Art. 14 Determinacions per als sistemes

1. Sistema viari i aparcaments (aV)

La xarxa viària definida en aquest Pla, s'executarà d'acord amb les especificacions que es contenen als plànols pel que fa a la distribució i amplada de les bandes enjardinades o arbrades, voravies i carrils circulitoris.

El projecte d'urbanització determinarà amb tota exactitud les rasants definitives, així com la posició dels punt d'enllumenat públic, boques de captació d'aigües pluvials i altres serveis urbanístics.

Així mateix el projecte d'urbanització s'estarà en tot allò que estipula l'informe mediambiental que s'acompanya en aquest document.

2. Sistema d'espais públics (aLP)

Aquests espais es desenvoluparan d'acord amb allò que disposa l'article 112 i 113 del POUM.

No es permetrà cap mena de construcció, excepció feta de les relacionades amb el seu ús de parc o jardí i amb les xarxes de serveis del polígon. En tot cas, tindran una alçada màxima de 3,00 m i una ocupació inferior al 1%.

3. Sistema d'equipaments (aE)

Està constituït pel sòl destinat a equipaments, compatibles amb l'ús de caràcter local i municipal i amb el d'aparcament.

Es permetrà tot tipus d'edificació sempre que la seva alçada màxima no superi el 7,00 m (planta baixa i una planta pis) i la seva ocupació sigui com a màxim del 50% del solar corresponent.

L'edificabilitat màxima permesa es correspondrà amb l'índex d'edificabilitat d'3 m² sostret / m² sòl.

L'alçada dels edificis s'ajustarà a les de l'entorn

L'Ajuntament podrà disposar de la manera que estimi més oportuna del sòl destinat a equipament públic.

Art. 15 Consideracions derivades dels informes ambiental i de mobilitat generada.

S'inclouran en els projectes d'urbanització i de construcció dels habitatges en el sector, les mesures correctores assenyalades als estudis ambiental i de mobilitat generada.

Mesura 1. Disseny d'espais lliures per a l'integració del verd urbà i l'agrícola del sector.

- Col·locació d'arbrat a les voreres del carrers.
- Col·locació d'arbrat al nou vial d'accés a Tamariu.
- Col·locació d'arbrat i arbusts a l'entorn de la riera Tortuga.
- Col·locació d'espècies autòctones a zones verdes i enjardinades.

Mesura 2. Utilització d'espècies autòctones de l'Empordà per garantir la supervivència.

Mesura 3. Millora del sòl per facilitar el drenatge i retenció de les aigües pluvials i de reg.

Mesura 4. Utilització d'espècies vegetals adaptades a les condicions climàtiques i poc consum d'aigua.

Mesura 5 i 6. Utilització de sistemes de reg automàtics, potenciant l'ús d'aigües pluvials de teulades.

Mesura 7. Utilització d'un sistema separatiu de sanejament (residuals i pluvials).

Mesura 8. Garantir el drenatge superficial de la riera Tortuga, complint amb Documentació del Poum i requeriments ACA.

Mesura 9. Incrementar les mesures constructives d'estalvi d'aigua en les noves edificacions.

Mesura 10. Compliment de la normativa en matèria de l'aïllament tèrmic de les edificacions.

Mesura 11. Compliment de la normativa en matèria d'energia solar en les noves edificacions.

Mesura 12. Compliment exhaustiu del decret de ecoeficiència en el seu art. 4 i 6.

Mesura 13. Col·locació a la via pública contenidors de recollida selectiva de residus.

Mesura 14. Compliment de la normativa en matèria de emmagatzematge de residus domèstics.

Mesura 15. Creació d'una zona verda entre el nou vial de connexió amb la Ctra. de Tamariu.

Mesura 16. Projectió d'un enllumenat adequat a la Llei 6/2001 i el seu reglament.

Mesura 17. Utilització sistemes encesa per adaptar l'enllumenat públic a l'il·luminació natural.

Mesura 18. Fixar unes mesures en l'enllumenat públic per reduir la contaminació lumínica.

Mesura 19. Fixar unes mesures en l'enllumenat privat per reduir la contaminació lumínica.

4. PLA D'ETAPES

El desenvolupament de les obres d'urbanització del sector SUD 1.7a nomenat "Casal Popular" es realitzarà en una sola etapa.

Terminis d'iniciació i finalització dels habitatges de protecció oficial.

En quant als edificis de protecció oficial, les obres de construcció d'aquests, hauran d'iniciar-se avanç de transcorre el termini de dos anys des de que les parcel·les hagin adquirit la condició de solar i de tres anys per la seva finalització a comptar des de l'atorgament de la llicència d'obres.

Les obres d'acabats, degudament establertes en projectes complementaris, que hauran de ser previstos en el projecte d'obres bàsiques, podran ser realitzades conjuntament amb els projectes d'obres d'edificació que puguin iniciar-se de forma simultània amb les d'urbanització d'acord amb el que preveu la legislació vigent.

El present Pla Parcial precisa, de forma esquemàtica, les característiques, traçat i dimensions dels vials previstos amb el nivell suficient per a permetre la seva valoració als efectes informatius previs, eixos, rasants, circulació de vianants i aparcaments, informació que serà complementada amb el corresponent projecte d'urbanització.

La urbanització es realitzarà segons el següent programa:

OBRES BASIQUES

1. Afectacions
 - a. Edificacions existents
 - b. Línies de serveis afectades
 - c. Vialitat a suprimir
 - d. Adequacions topogràfiques
2. Obertura de vials i col·locació de vorades.
 - a. Moviments de terres
 - b. Caixes de pavimentació
 - c. Bases, subbases i pavimentació en general
3. Serveis
 - a. Xarxa de sanejament.
 - b. Xarxa d'aigua, rec i hidrants contra incendis.
 - c. Xarxa de distribució d'energia elèctrica.
 - d. Xarxa de distribució de gas.
 - e. Xarxa de Telecomunicacions.
 - f. Xarxa d'enllumenat públic.

OBRES COMPLEMENTARIES

4. Pavimentació i Senyalització.
 - a. Xarxa de vials interiors.
 - b. Pavimentacions
 - i. Capa de rodadura
 - ii. Voreres
 - iii. Col·locació d'enllumenat
 - iv. senyalització
5. Zones verdes
 - a. Arranjament
 - b. Zona verda central
 - c. Zones equipaments.
6. Equipament Urbà.
 - a. Recollida selectiva escombraries
 - b. Mobiliari urbà

5. ESTUDI ECONOMIC FINANCER

Relació de les despeses vinculades a la promoció del Pla Urbanístic objecte d'aquest document, d'acord amb allò que disposa l'article 89 del DECRET LEGISLATIU 305/2006, de 18 de juliol pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme

Pressupost obres d'urbanització	1.954.325	
IVA (18%)	351.779	
Total urbanització		2.306.104
Despeses de planejament	130.000	
IVA (18%)	23.400	
Total planejament		153.400
Conveni (ACA) provisió		60.000
Afectacions		20.000
TOTAL		2.539.504

El pressupost del planejament i configuració definitiva del sector es de dos milions cinc-cents trenta-nou mil cinc-cents quatre euros (2.539.504.- €).

La quantitat de 20.000 € prevista per afectacions es destinarà a la obtenció de sòl vinculat al sector per a la construcció de la rotonda confluència del vial de circumval·lació de la Vila amb la carretera GIV-6542, i quines obres de construcció estan degudament contemplades al projecte d'urbanització.

La repercussió de les despeses totals del planejament i configuració definitiva del sector es de 85,16 € per m2 de sostre edificable, es la usual en aquest tipus de promoció i permet assegurar la viabilitat del projecte.

No s'inclouen, els impostos i taxes, (llevat de l'impost sobre el valor afegit IVA vigent del 18%) que les diverses administracions interessades a l'expedient puguin incorporar al llarg de la tramitació de la totalitat del Planejament, fins a la finalització i lliurament de les corresponents obres d'urbanització.

Aquestes quantitats, seran finançades en la seva totalitat mitjançant la gestió de la junta de compensació a constituir.

Estudi de sostenibilitat econòmica

Superfície del sector: 55.918 m²

Sostre edificable residencial: 29.820.-m²

Densitat:41 habitatges/hectàrea

Zona verda:11.414.-m²

Vials:15.467.-m²

La gestió dels àmbits comporta necessàriament la seva urbanització, reparcel·lació i construcció. Un cop executades les obres d'urbanització i realitzades les cessions corresponents, els espais lliures, vials i equipaments passaran a formar part del patrimoni i domini públic municipal, el que implicarà per l'administració l'obligació de conservar la urbanització recepcionada de conformitat amb el previst en l'article 29 del RLU

L'obtenció de cessions obligatòries i d'aprofitaments així com de la urbanització per part de l'Ajuntament de Palafrugell i la prestació de serveis que se'n derivarà comportarà un impacte en les finances locals que han de ser analitzats.

Ingresso patrimonials: 10% de l'aprofitament urbanístic urbanitzat: 2.982.- m² X 496 =1.479.829.- €
El sòls destinats a equipaments, espais lliures i vials no es valora perquè no es patrimoniabilitzable.

Ingressos anuals derivats de la recaptació de l'impost sobre Bens Immobles:

29.820.-m² – 10% AM = 26.838.- m² X 85 € X 0,45% = 10.266.-€

Ingressos anuals derivats de la recaptació de l'impost de Construccions Instal·lacions Obres ICIO:

26.838.-m² X 1.000 € X 3% = 805.140.-€

Comptant que es puguin fer 30 habitatges per any ens dona uns ingressos d'uns 100.000.-€ per any en els propers 8 anys.

Ingressos anuals derivats de la recaptació de la taxa d'aigua: (a partir del 100% construït)

200 €/habitatge X 230 habitatges = 46.000.-€ per any.

Taxa de Clavegueram: (a partir del 100% construït)

20 €/habitatge i any X 230 habitatges = 4.600.- € per any

Taxa de recollida d'escombreries: (a partir del 100% construït)

75 €/habitatge i any X 230 habitatges = 17.250.- € per any

Total Ingressos Patrimonials: 1.479.829.- €

Total Ingressos derivats del sector:983.256.-€ per any els deu primers anys

Total Ingressos derivats del sector:883.256.-€ la resta revisades any per any.

Despeses derivades del Planejament i de la gestió de l'àmbit:

Un cop recepcionades per l'Ajuntament les obres d'urbanització i demés cessions derivades de la gestió dels àmbits, començarà l'obligació per part de l'Ajuntament de conservar l'urbanització. A mes a mesura que es vagi executant el sector i implantant l'ús d'habitatge la corporació haurà de fer-se càrrec de la prestació dels serveis corresponents.

Pel que fa als serveis directament vinculats a la implantació dels usos previstos als sectors que haurà de prestar l'Ajuntament de Palafrugell, en tot cas seran:

- Manteniment de zones verdes
- Manteniment de vies públiques
- Recollida d'escombreries
- Neteja viària

- Despeses d'enllumenat
- Manteniment de serveis

El manteniment de neteja de zones verdes i vies públiques la fa el personal del propi ajuntament, per tant, desestimen aquestes quantitats. La resta de despeses son:

Despeses derivades del servei d'aigua potable.

$1.500.-\text{€} \times 5,56 \text{ Ha} = 8.340.- \text{€}$

Despeses derivades del servei de recollida d'escombreries.

$800.-\text{€} \times 5,56 \text{ Ha} = 4.448.- \text{€}$

Despeses derivades del servei d'enllumenat públic.

$7.000.-\text{€/Ha.} \times 5,6 \text{ Ha} = 38.920.-\text{€}$

Despeses diversos conceptes. (manteniment mobiliari, repassos jardineria, senyalització etc.)

Partida alçada 10.000.- €

Despeses derivades de la recaptació de l'impost sobre bens immobles.

Mes que despeses, en aquest cas son no ingressos, ja que aquestes finques deixaran de cotitzar com a rústiques, això li representa a l'Ajuntament un no Ingrés de:

$29.820.-\text{m}^2 \times 0,50 \text{ €} \times 0,63\% = 94.- \text{€}$

Total despeses estimades : 61.802 €/any

Tal i com es pot comprovar en els apartats anteriors el total d'ingressos anuals per l'Ajuntament de Palafrugell corresponents al desenvolupament d'aquest sector podria ser de 78.116.-€ nets cada any, sense tenir en compte les llicències d'obres, que representaran un ingrés anual de 805.140.-€ en el supòsit d'una construcció de 30 habitatges per any, i sense tenir en compte en les ingressos patrimonials procedents del 10% d'aprofitament urbanístic que representen 1.479.829.- € Per tant s'estima que l'execució del sector és econòmicament sostenible, pel que no afecta a l'impacte que en la hisenda municipal causarà la implantació i manteniment de les infraestructures necessàries que se'n deriven i de la prestació dels serveis que comporta la implantació dels usos previstos.

REDACTOR

Jordi Azorin i Armela

COLABORADORS

Eva Rodríguez Requena, Arquitecte

Pere Serrano Garriga i Anna Camp Casanovas, Ambientòlegs

Carmina Juera Conchillo, Delineant

7. ANNEXES

1. 23/05/2005 Conveni urbanístic entre l'Ajuntament de Palafrugell, el Sr. Josep Cruz i Plaja i el Sr. Narcís Roche Palahí, aquest últim en nom i representació de Peverga Consulting SL, en relació al sector SUD 1.18.Casal Popular-El Bruguerol IV
2. 30/03/2008 Edicte d'aprovació inicial Ajuntament de Palafrugell
3. 02/06/2008 Departament territorial de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya
4. 11/06/2008 Diputació de Girona, Servei de Xarxa viària Local
5. 16/06/2008 Agència Catalana de l'Aigua
6. 18/06/2008 Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya

8. PLÀNOLS

I. INFORMACIÓ

- I.01 Situació i Emplaçament
- I.02 Planejament Vigent
- I.03 Topogràfic Sector El Bruguerol
- I.04 Estructura De La Propietat Zona Bruguerol
- I.05 Estructura De La Propietat Zona Casal
- I.06 Fitxa del POUM

D. DEFINICIÓ

- D.01 Zonificació Zona Bruguerol
- D.02 Zonificació i Ordenació Zona Casal
- D.03 Ordenació
- D.04 Vialitat. Rasants i Seccions
- D.05 Vialitat. Perfils
- D.06 Esquema d'Instal·lacions
- D.07 Detall pont sota carrer Ramir Deulofeu