



AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

Edicte sobre l'aprovació definitiva del Pla Parcial Urbanístic SUD 1.5 Territori La Costa, a Palafrugell.

El Ple de l'Ajuntament, a la sessió ordinària celebrada el 23 de desembre de 2025, va acordar l'aprovació definitiva del Pla Parcial Urbanístic SUD 1.5 Territori la Costa, amb els següents acords:

Primer.- Resoldre les al·legacions formulades d'acord amb l'informe de l'Arquitecte municipal de data 15 de desembre de 2025.

Segon.- Aprovar definitivament el Pla Parcial Urbanístic del Sector SUD 1.5 Territori La Costa de Palafrugell, promogut per la societat CONSLABIV SL, en versió signada en data 12 de desembre de 2025.

Tercer.- Trametre a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona del Departament de Territori i Sostenibilitat, la documentació tècnica i administrativa completa de la present tramitació, d'acord amb el que disposa l'article 88 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, als efectes d'informació, coordinació i arxivament, i com a condició prèvia a la publicació del present acord d'aprovació definitiva i de la normativa d'aquest Pla Parcial en el BOP de Girona.

Quart.- Disposar, una vegada complimentat l'apartat tercer d'aquest acord, la publicació d'aquest acord d'aprovació definitiva i de la normativa d'aquest Pla Parcial en el BOP de Girona, als efectes de la seva executivitat d'acord amb el que disposa l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

Cinquè.- Notificar aquest acord a la societat CONSLABIV SL, al tècnic redactor, així com a les persones interessades que han formulat al·legacions.

Contra el present acord, que és definitiu en via administrativa, podeu interposar recurs contenciós administratiu davant de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos comptats a partir del dia següent al d'aquesta publicació o notificació.

Tot això sense perjudici que pugeu interposar qualsevol altre recurs que estimeu procedent.

Aquest expedient restarà a les oficines de l'Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament, al carrer de Cervantes núm. 16, de Palafrugell, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de Modificació d'aquest Text Refós.

Així mateix, i d'acord amb el que determina la Disposició addicional setena del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, aquest document objecte d'aprovació definitiva també es pot consultar al web municipal, www.palafrugell.cat.

La normativa d'aquest Pla Especial Urbanístic és la que es transcriu a l'Annex

Marc Piferrer Corredor
L'Alcalde acta



ANNEX 1 – NORMATIVA

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Capítol I. Objecte i àmbit territorial

Article 1. Objecte i àmbit territorial del Pla parcial urbanístic del sector SUD-1.5 “Territori La Costa”
L'objecte del pla parcial urbanístic del sector SUD-1.5 “Territori La Costa” és l'ordenació urbanística detallada de l'àmbit, desenvolupant les determinacions del POUM vigent. L'àmbit territorial del Pla, amb una superfície de 63.197,00 m² és el que delimita el vigent POUM de Palafrugell.

Aquestes Normes son d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla parcial, segons queda delimitat a tots els plànols que integren el present Pla

Per tot allò que no es determina en aquestes normes s'estarà a les disposicions contingudes a les Normes urbanístiques del POUM

Article 2. Marc legal

El present Pla parcial del sector SUD-1.5 “Territori La Costa” s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística i la legislació sectorial vigent i d'acord amb les restants disposicions aplicables i pel principi de jerarquia normativa se sotmet a les determinacions preestablertes pel POUM de Palafrugell.

Article 3. Obligatorietat

Les determinacions contingudes en el present Pla parcial obligaran per igual a l'Administració com als particulars. De manera que tant l'administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del Pla parcial urbanístic, i en concret d'aquestes Normes i dels plànols d'ordenació. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'ajustarà a les disposicions d'aquest Pla, d'acord amb el que preveu l'article 106.2 de la LUC.

Article 4. Vigència

Aquest Pla parcial urbanístic entrarà en vigor el dia següent de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva i de les Normes urbanístiques, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva modificació.

Capítol II. Contingut i seguiment del pla parcial urbanístic

Article 5.- Documentació

El Pla parcial urbanístic, atenent a l'article 66.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010, inclou tota aquella informació en relació als punts següents:

1. Memòria, estudis justificatius i complementaris
2. Plànols d'informació, d'ordenació i de projecte
3. Normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl
4. Avaluació econòmica i financera i justificació de la seva viabilitat
5. Pressupost de les obres i serveis
6. Pla d'etapes
7. Divisió poligonal
8. Justificació de la mobilitat sostenible
9. Informe mediambiental

Article 6. Interpretació dels documents

1. Les presents Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu



- específic en matèria urbanística del sector SUD-1.5 “Territori La Costa” de Palafrugell i prevalen sobre els restants documents del Pla parcial urbanístic. Per tot allò que no quedi determinat específicament en el Pla parcial urbanístic, seran d’aplicació les Normes urbanístiques del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell
2. La memòria justifica el contingut del Pla parcial urbanístic. Hi ha altres documents (gràfics i escrits) que tenen caràcter informatiu, indicatiu o orientatiu.
 3. Els documents d’aquest Pla parcial urbanístic s’interpreten sempre atenent el seu contingut i d’acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d’imprecisió s’haurà de resoldre conforme es disposa a l’article 10 de la LUC, i prevaldrà sempre el criteri de major dotació d’espais públics i de major protecció ambiental, menor densitat o un índex d’aprofitament menor.
 4. En la interpretació dels plànols d’ordenació tindran preferència aquells que siguin d’escala més precisa. Pel que fa a possibles contradiccions entre els diferents documents d’aquest PPU, en relació a les quantificacions de sòl i aprofitament urbanístic, prevaldran les que consten als corresponents quadres

Article 7. Modificació i adaptació

1. L’alteració del contingut del Pla parcial urbanístic es farà mitjançant la modificació d’algun dels elements que el constitueixen, encara que comportin variacions aïllades en la qualificació del sòl.
2. Les propostes de modificació han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, l’oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L’òrgan competent per a la seva aprovació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.
3. Les modificacions del Pla ha de contenir el mateix grau de precisió propi del Pla parcial urbanístic, i es regirà pel mateix procediment i disposicions establert per a la seva formulació.
4. Si la modificació altera la zonificació o l’ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius, aquesta es tramitarà d’acord amb el procediment establert a l’article 98 de la LUC.
5. Les modificacions del present Pla parcial s’ajustaran al que disposen els articles 96, 97 i 98 del text refós de la Llei d’urbanisme 1/2010, als articles 38 i 39 de la Llei 3/2012 de modificació del text refós de la Llei d’Urbanisme,
6. Les alineacions de vialitat establertes en aquest Pla Parcial tenen caràcter vinculant per constituir límits de zonificació. Tanmateix, s’admet una variació de més/menys un 2% en la delimitació de zones i sistemes per adequar-les a la realitat geogràfica i topogràfica del terreny, o a l’existència d’elements naturals o artificials que ho justifiquin. La superfície dels sistemes públics no podrà reduir els estàndards fixats a la fitxa del POUM.

TÍTOL II. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

Capítol I. Instruments de gestió i execució urbanística

Article 8. Polígons d’actuació urbanística

Es preveu el desenvolupament del sector SUD-1.5 “Territori La Costa” en un únic polígon d’actuació urbanística.

Article 9. Sistemes d’actuació urbanística

El sistema d’actuació urbanística del sector SUD-1.5 “Territori La Costa” és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.



Article 10. Projecte de reparcel·lació

En desenvolupament del Pla parcial urbanístic es redactarà un únic Projecte de reparcel·lació, que abastarà la totalitat de l'àmbit. El projecte de reparcel·lació podrà precisar aspectes de la seva competència en relació als considerats en aquest Pla parcial.

Article 11. Projecte d'urbanització. Execució de les obres d'urbanització

En desenvolupament del Pla parcial urbanístic es redactarà un únic Projecte d'urbanització i es podrà executar amb una, o més fases. El projecte d'urbanització podrà precisar aspectes de la seva competència en relació als considerats en aquest Pla Parcial.

Així mateix, haurà de detallar la transició pel c/Pio Baroja de la secció prevista amb el vial existent tant per Est, com per l'Oest i en especial, concretar la solució i obres necessàries per el desnivell topogràfic existent amb el c/Joaquim Vallmajó a l'Est. També s'haurà de garantir la connectivitat del nou vial amb el c/Blas de Otero al Nord de l'àmbit establint la transició de la secció projectada amb l'existent.

El projecte haurà de preveure, a les zones de dipòsit de materials, l'anàlisi de l'estat del sòl per descartar qualsevol tipus de contaminació, o en que existeixi, preveure la realització del pla de descontaminació corresponent.

Capítol II. Instruments de política de sòl i habitatge

Article 12. Reserves per habitatges de protecció pública

L'ordenació del Pla parcial qualifica sòl on es pot materialitzar el 40,68% del sostre residencial de nova implantació resultant de l'ordenació proposada per a destinar-lo a habitatge de protecció pública. Aquesta proporció supera amb escreix, el 33% que preveu el POUM vigent (22% d'HPO + 11% d HPC)

Del conjunt de 185 habitatges previstos, un total de 114 habitatges, distribuïts en els tres sectors qualificats com a R32p23-hp i R42p1-hp estan destinats a habitatges de protecció pública (HPP), que resulten de dividir el sostre assignat per la ràtio de 70 m2/hab. D'aquests 114 habitatges, el 50% d'ells, es a dir, 57 hab, s'hauran de destinar a regim de lloguer, en compliment del que determina l'art 15.b de la Llei estatal 12/2023 de 24 de Maig,

El nombre d'habitatges de lloguer es acumulable, de manera que no s'han de repartir proporcionalment entre els edificis destinats a aquest ús, sinó que a mida es vagi assolint un nombre determinat d'habitatges de lloguer en edificis aprovats, la resta fins arribar als 50% d'unitats es tornarà a repartir equitativament entre els edificis pendents d'executar. En cas, de que no s'assoleixi el nombre màxim dels 57 habitatges de lloguer, es mantindrà el mínim del 50% d'aquests habitatges protegits construïts, per destinar-los a lloguer

Aquestes reserves per a habitatge de protecció pública compliran el Decret llei 17/2019 de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

TÍTOL III. PARÀMETRES URBANÍSTICS POUM

Article 13. Paràmetres d'ordenació

Els paràmetres d'ordenació, referits a la parcel·la, al carrer i a l'edifici es regulen d'acord amb els articles 261 a 301 de les Normes urbanístiques del POUM i les modificacions que en cada moment es produeixin.

Atès que en posterioritat a l'aprovació del POUM vigent, el 28/1/2021 s'aprovà el PDURSNS-LG (Pla Director Urbanístic de Revisió dels Sòls No Sostenibles del Litoral Gironí) que incorpora determinacions sobre integració paisatgística dels sols en edificació aïllada (on s'ha d'incloure la totalitat del l'àmbit del present PPU), que son d'aplicació directa mentre no s'adapti el planejament general; s'haurà de donar compliment a les directrius dels capítols 22 i 24 del Títol VI de la normativa urbanística del PDU esmentat, i en especial dels art 90 al 104 en relació als sòls ordenats.



Article 14. Paràmetres reguladors d'usos, activitats ambientals i aparcament

Els paràmetres reguladors d'usos i activitats es regulen d'acord amb els articles 304 a 333 de les Normes urbanístiques del POUM i les modificacions que en cada moment es produeixin.

TÍTOL IV. REGULACIÓ dels SISTEMES

Article 15. Delimitació dels sòls destinats a sistemes

En el plànol de o01 Zonificació es delimiten els sòls destinats a sistemes, respectant els criteris definits pel POUM., on s'observa que les superfícies de les reserves de sòl són superiors a les mínimes prescrites i més grans que els estàndards legalment exigibles.

Les superfícies detallades dels sistemes s'indiquen en l'apartat de quadre de superfícies dins la memòria d'ordenació i en el plànols o01 Zonificació i o02 Ordenació

Article 16. Sistemes urbanístics

Els sistemes urbanístics previstos en el present Pla Parcial., són

Sistema de Comunicacions.

Els elements que integren el sistema de vialitat del sector SUD-1.5 "Territori La Costa" queden inclosos en la categoria següent, d'acord amb el vigent POUM de Palafrugell

- Vialitat Complementària, clau SX3.

Aquest sistema es troba regulat en els articles 71 a 78 de les Normes urbanístiques del POUM

Sistema d'Espais Lliures

Els elements que integren el sistema d'espais lliures públics del sector SUD-1.5 "Territori La Costa" queden inclosos en les categories següent, d'acord amb el vigent POUM de Palafrugell

- Sistema de parcs urbans, clau SV2
- Sistema de places i jardins, clau SV3

Aquest sistema es troba regulat en els articles 82 a 97 de les Normes urbanístiques del POUM

Sistema d'Equipaments Comunitaris i Serveis Tècnics

Els elements que integren el sistema d'Equipaments Comunitaris i Serveis Tècnics del sector SUD-1.5 "Territori La Costa" queden inclosos en la categoria següent definida pel vigent POUM de Palafrugell

- Equipaments Comunitaris, amb els usos admesos segons Clau SE7 Equipament Reserva sense ús assignat.
- Serveis Tècnics, Clau ST2 amb els usos admesos segons Clau Serveis Tècnics

Aquests sistemes es troben regulats en els articles 101 a 107 de les Normes urbanístiques del POUM

Article 17. Paràmetres d'edificació del sistema d'equipaments comunitaris, clau SE7

Endemés de les regulacions establertes ens els art 102, 103, 104 i 309 del POUM, pel que respecte al sòl qualificat de sistema d'equipaments comunitaris del present Pla Parcial, les possibles edificacions s'ordenaran amb els següents paràmetres d'edificació

- Ocupació de l'edificació 50%
- Nombre de plantes màxim, PB+2.
- Edificabilitat 1.0 m²sostre/m²sòl i, si de manera justificada cal ampliar-lo, caldrà la tramitació d'un pla especial urbanístic.
- Alçària reguladora màxima, 10 metres
- Separació a façana. 5 metres



ajuntament de
palafrugell

Els volums edificats cal que siguin adequadament integrats en el territori (color, textura, semblança amb construccions pròximes, etc.).

No s'admeten materials d'acabats exteriors, colors o instal·lacions que pel seu impacte visual, puguin incidir negativament, en la imatge exterior d'aquesta àrea. S'utilitzaran les composicions arquitectòniques simples i funcionals, que proporcionin una sensació d'ordre i facilitin la formació d'una imatge de conjunt harmònica.

S'haurà de donar compliment al Títol sisè del PDURSNS-LG sobre integració paisatgística i en especial a les disposicions incloses en els articles del 90 al 104.

Article 18. Paràmetres d'edificació del sistema de serveis tècnics d'energia, clau ST2

Endemés de les regulacions establertes ens els art 105, 106, 107 i 310 del POUM, pel que respecte al sòl qualificat de sistema de Serveis Tècnics del present Pla Parcial, s'admeten les possibles edificacions que s'ordenaran amb els següents paràmetres

- Ocupació de l'edificació, 80% .
- Nombre de plantes màxim , PB
- S'admet l'edificació en Planta Soterrada.
- Edificabilitat 0.80 m²sostre/m²sòl i, si de manera justificada cal ampliar-lo, caldrà justificar tècnicament la necessitat de superfície per dita infraestructura.
- Alçària reguladora màxima, 4 metres

Els volums edificats cal que siguin adequadament integrats en el territori (color, textura, semblança amb construccions pròximes, etc.).

No s'admeten materials d'acabats exteriors, colors o instal·lacions que pel seu impacte visual, puguin incidir negativament, en la imatge exterior d'aquesta àrea. S'utilitzaran les composicions arquitectòniques simples i funcionals, que proporcionin una sensació d'ordre i facilitin la formació d'una imatge de conjunt harmònica.

S'haurà de donar compliment al Títol sisè del PDURSNS-LG sobre integració paisatgística i en especial a les disposicions incloses en els articles del 90 al 104

TÍTOL V. REGULACIÓ de les ZONES

ZONA RESIDENCIAL ORDENACIÓ TANCADA

Article 19. Zona residencial d'ordenació tancada, subzona SUD 1-5, Clau R32p23

1. Definició

Correspon al sòl d'aprofitament privat de les parcel·les indicades amb aquesta clau, situat en les illes 6 i 7, al Oest de l'àmbit que correspon al tipus edificatori de bloc entremitgeres o bloc aïllat de caràcter plurifamiliar, amb façana alineada a carrer. L'afegit - hp en la denominació de la clau es refereix a la destinació en exclusiva a habitatges de protecció pública (HPO)

2. Regulació general sobre Clau R3

En relació a les determinacions generals per la clau R3 es remet als art 126, 127 i 128 i per la clau R32 es remet a l'art 131 del POUM

3 Paràmetre referits a la parcel·la

- Parcel·la mínima : 500 m²
- Façana Mínima : 20 mt
- Edificabilitat màxima : 4.180 m² per l'illa 6 dels quals un mínim de 3.660 m² s'han de destinar a ús d'habitatge protegit. Els 520 m² restants es situaran en PB, sobre el front de façana a carrer i fins a una profunditat de 10 mt, destinats a usos distints al d'habitatge protegit 3.048 m² per l'illa , dels quals un mínim de 832 m² s'han de destinar

C. Cervantes, 16 · 17200 Palafrugell (Girona)

Tel. 972 61 31 00 · ajuntament@palafrugell.cat · www.palafrugell.cat



exclusivament a l'ús d'habitatge protegit en P1 i P2 i 466 m2 destinats a usos distints al d'habitatge protegit en la parcel·la corresponent i 1.750 m2 de sostre en la parcel·la de promoció lliure amb façana al c/Torroella

- Profunditat Edificable : 20 mt en PB i PP per l'illa 6, segons s'indica en el plànol o02: Ordenació 25 mt en PB i 16 mt en PP per l'illa 7, segons s'indica en el plànol o02: Ordenació

4 Paràmetres en relació amb la parcel·la

- L'edificabilitat màx. de la parcel·la és la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a la profunditat edificable i nombre màxim de plantes; amb un màxim de sostre edificable en m2st que s'expressa en l'article anterior i resta grafiat en el plànol d'ordenació o02 del present PPU, de manera individual per cadascuna de les 3 parcel·les.
- Els espais verds privats, podran ser assignats a usos exclusius en divisió horitzontal als possibles habitatges en PB que hi donin directament
- En els espais lliures s'hi haurà de plantar arbres d'espècies autòctones de l'Empordà, en un mínim d'un per cada 50 m2 de superfície lliure no ocupada
- No es podrà pavimentar amb paviments impermeables mes d'un 15% de l'espai lliure de la parcel·la no ocupada per l'edificació o rampes d'accés a soterranis. En cas d'ús exclusiu de paviments permeables que garanteixin un coeficient de permeabilitat de $K > 10^{-4}$, es permetrà pavimentar fins a 25%.

5 Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

- L'edificació es col·locarà obligatòriament sobre l'alineació de carrer o vial

6 Paràmetres en relació a l'edificació

- Alçària reguladora màxima: 13 metres per PB+3PP 10 metres per PB+2PP
- Nombre de plantes: PB + 3PP en illa PB + 2PP en illa 7
- Ocupació de parcel·la: Segons profunditat edificable.

Pel cas concret de l'Illa 6 s'admet la ocupació en PB i fins a la profunditat edificable màxima dels 20 mt pel sector delimitat al Nord, a fi de possibilitar una entrega més apropiada i harmònica amb l'escala existent que enllaça el c/Torroella amb el c/Calonge, i sense que això suposi cap augment de la edificabilitat total assignada

- Criteris compositius i d'utilització de materials: Els edificis hauran de contemplar una composició equilibrada i raonada en funció del seu ús, incorporant valors arquitectònics actuals
- Es prohibeixen els canals i baixants vistos de materials plàstics.

7 Condicions d'ús

S'admeten, en qualsevol situació, la residència col·lectiva i l'establiment hotel·er, l'habitatge d'ús turístic d'acord amb la normativa vigent, l'apartament turístic, i els equipaments i dotacions públiques, d'oficines i serveis.

S'admeten els usos recreatius i d'espectacles de tipus I en situació 2^a, en locals de menys de 400 m2. S'admeten els usos comercials i restauració en situació 2^a.

S'admet l'ús industrial de 1^a i 2^a categoria en situació 2^a, sempre que la seva localització a la ciutat ho permeti, segons les normes de l'article 315.

S'admet l'ús de pàrquing en PB i/o Soterrani

Condicions d'ús específiques sub-clau hp

L'únic i exclusiu ús admès en aquesta clau R32p23-hp és el d'habitatge protegit (HPO). S'admet, complementàriament, l'ús d'aparcament obligatori que es podrà ubicar en PB i/o PSot., així com els usos comercials i d'activitats econòmiques en Planta Baixa, sempre i quan, no sigui obligatori destinar-lo a habitatge protegit

Un mínim del 50 % del nombre d'habitatges protegits tindran la consideració de regim especial i s'haurà de destinar a lloguer; d'acord amb el punts 2 i 3 de la Disposició Addicional Sisena del Decret Llei 17/2019 de 23 de Desembre

En el supòsit d'habitatge protegit, s'admet una densitat resultant en cada promoció, d'un habitatge per cada 70 m² construïts sobre rasant., sense comptabilitzar l'edificació auxiliar permesa al pati d'illa, ni l'espai sota coberta d'acord

8 Nombre màxim d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges és de 70, repartits en :

- Un màxim de 52 habitatges protegits en l'illa 6, de clau 32p23-hp
- Un màxim de 12 habitatges protegits en illa 7 sector R32p23-hp a l'Est
- Un màxim de 15 habitatges lliures en l'illa 7, sector R32p23 a l'Oest

9 Condicions d'execució. Terminis d'edificació forçosa

El termini d'inici dels habitatges de protecció oficial compresos serà com a màxim de 2 anys per al inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

10 Aparcament.

La reserva mínima de places d'aparcament s'ajustarà a la que estableix, en funció dels usos, l'article 332 de les Normes urbanístiques del POUM i tenint en consideració les exempcions que s'estableixen a l'article 333.

S'admetrà una minoració fins al 40% en el nombre de places d'aparcament mínimes exigibles, quan es tracti dels sectors qualificats amb el subíndex -hp., o sigui, en aquells edificis destinats a habitatges de protecció pública

ZONA RESIDENCIAL ORDENACIÓ OBERTA

Article 20. Zona residencial d'ordenació oberta, subzona SUD 1-5, Clau R42p1-hp

1. Definició

Correspon al sòl d'aprofitament privat de la parcel·la de l'illa 2 indicada amb aquesta clau, confrontant amb cara Est del sector d'equipaments SE7 i que correspon al tipus edificatori de bloc/s aïllat/s de caràcter plurifamiliar amb ordenació volumètrica flexible, amb façana paral·lela a carrer principal i destinat exclusivament a habitatge de protecció oficial (HPO); amb un total màxim de 50 habitatges.

1.Regulació general sobre Clau R4

En relació a les determinacions generals per la clau R4 es remet als art 132, 133 i 134 i per la clau R42 es remet a l'art 137 del POUM

2..Paràmetres referits a la parcel·lació

- Parcel·la mínima: 800 m²
- Sostre màxim zonal : 3.580 m² de sostre repartits en 2.523,20 m² de sòl
- Ocupació màxima de parcel·la:
 - 50% sobre rasant.
 - 60% sota rasant.

3.Paràmetre en relació amb la parcel·la

-L'edificabilitat màx. de la parcel·la és la que resulta d'aplicar un perímetre regulador màxim que fixa la posició de l'edificació segons s'indica en el plànol d'ordenació o02



del present PPU; la ocupació màxima permesa; el nombre màxim de plantes autoritzades i amb el sostre màxim indicat en l'article anterior. Aquesta ordenació flexible permet diverses alternatives volumètriques en el resultat final del/s projecte arquitectònic a elaborar per la concessió de la llicència urbanística.

- Els espais verds privats, podran ser assignats a usos exclusius en divisió horitzontal als possibles habitatges en PB que hi donin directament; amb un màxim del 40 % del sòl lliure. El 60 % restant es destinarà a l'ús i gaudi comunitari
- En els espais lliures s'hi haurà de plantar arbres d'espècies autòctones de l'Empordà, en un mínim d'un per cada 50 m² de superfície lliure no ocupada
- No es podrà pavimentar amb paviments impermeables mes d'un 15% de l'espai lliure de la parcel·la no ocupada per l'edificació o rampes d'accés a soterranis. En cas d'ús exclusiu de paviments permeables que garanteixin un coeficient de permeabilitat de $K > 10^{-4}$, es permetrà pavimentar fins a 25%.

4. Paràmetres en relació a l'edificació

- Alçària reguladora màxima: 10 metres
- Nombre de plantes: : PB + 2PP
- Ocupació de parcel·la: Segons perímetre regulador grafiat en el plànol d'ordenació o02
- Criteris compositius i d'utilització de materials: Els edificis hauran de contemplar una composició equilibrada i raonada, incorporant valors arquitectònics i estètics actuals i una homogeneïtat formal entre ells.
- Es prohibeixen els canals i baixants vistos de materials plàstics.
- Descripció de paràmetres específics de la configuració flexible
 - 1)La disposició de les edificacions independents hauràn de garantir una distància, en planta, entre elles, superior o igual a la alçada de la més alta, indistintament de la divisió parcel·laria que les suporti.
 - 2)No s'admeten construccions independents o auxiliars en l'espai lliure de parcel·la, que no siguin comunitaris
 - 3)Les tanques exteriors, l'adaptació topogràfica i el moviment de terres de la parcel·la, es regularan d'acord amb el que estableixen els articles que defineixen la ordenació de volumetria flexible.

1.- Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

S'admet que, per cada edifici independent situat dins del perímetre regulador, s'opti entre un dels dos supòsits d'alineació obligatòria per cadascuna de les seves façanes a carrer :

- Alineació coincident amb la façana a carrer ó
- Alineació reculada 3 mt de la façana a carrer

2. Condicions d'ús

L'únic i exclusiu ús admès en aquesta clau R42p1-hp és el d'habitatge protegit (HPO). S'admet, complementàriament, l'ús d'aparcament obligatori que es podrà ubicar en l'espai lliure de parcel·la o en PSot.

3. Condicions d'execució. Terminis d'edificació forçosa

El termini d'inici dels habitatges de protecció oficial compresos serà com a màxim de 2 anys per al inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

4. Aparcament.

La reserva mínima de places d'aparcament s'ajustarà a la que estableix, en funció dels usos, l'article 332 de les Normes urbanístiques del POUM i tenint en consideració les exempcions que s'estableixen a l'article 33

S'admetrà una minoració fins al 40% en el nombre de places d'aparcament mínimes exigibles, atesa la seva condició de sector destinats exclusivament a habitatges de protecció pública



ZONA RESIDENCIAL DE CASES AGRUPADES

Article 21. Zona residencial de cases aparellades, subzona SUD 1-5. Clau R53p16

1. Definició

Correspon al sòl d'aprofitament privat de les illes 2 i 3, qualificades com a R53p16, al Nord-Est de l'àmbit que preveu el tipus edificatori de cases aparellades dos a dos, en configuració unívoca, en baixa alçada i amb reculada sobre la façana al carrer, destinat a habitatge unifamiliar bi-agrupat amb un total màxim de 34 habitatges lliures

2. Regulació general sobre Clau R5

En relació a les determinacions generals per la clau R5 es remet als art 139, 140 i 141 i per la clau R53 es remet a l'art 145 del POUM sobre Regulació específica de la zona residencial de cases agrupades, subzona de configuració unívoca. Clau R53

3. Disposició de l'edificació

La disposició de l'edificació adoptarà la configuració determinada per la volumetria màxima definida en el plànol d'ordenació o02 del present pla parcial com a perímetre regulador i a través de les alineacions obligatòries a carrer per cadascuna de les parcel·les, amb una profunditat edificable màxima de 14 mt i una separació a un dels laterals de 3 mt, com a mínim, de manera que resulta unívocant l'envolvent màxima de l'edificació resultant i, en conseqüència, l'aprofitament urbanístic de cadascuna de les parcel·les.

El projecte d'edificació per les 2 parcel·les que comparteixen volum edificable serà únic, a fi d'establir i formular l'adaptació de l'edificació sobre el terreny i compondrà la necessària unitat compositiva de la seva façana i el seu volum

L'espai lliure de parcel·la s'haurà d'enjardinar, permetent-se l'ocupació per a piscines i paviments per a rampes/plataformes d'accés de vehicles.

Per tal d'evitar la fragmentació i dispersió de les tanques sobre carrer, el front d'accés de vehicles i vianants haurà de ser únic i amb amplada màxima de 4 mt per habitatge; restant la resta de façana a carrer amb una tanca o solució única no fragmentada.

4. Paràmetre referits a la parcel·lació

- Parcel·la mínima: 180 m²

- Front mínim : 8,00 m per l'illa 2

9.00 mt per l'illa 3

- Les parcel·les previstes en el present Pla Parcial, resulten agrupades segons el seu aprofitament de manera que s'obté una ordenació específica, determinada geomètricament en el plànol d'Ordenació o02. S'admeten però, les agrupacions i/o divisions de les parcel·les previstes, sempre i quan es doni compliment als paràmetres establerts en aquests normes i a la ordenació natural de cases bi-familiars

- En els espais lliures s'hi haurà de plantar arbres d'espècies autòctones de l'Empordà, en un mínim d'un per parcel·la

- No es podrà pavimentar amb paviments impermeables més d'un 15% de l'espai lliure de la parcel·la no ocupada per l'edificació o rampes d'accés a soterranis. En cas d'ús exclusiu de paviments permeables que garanteixin un coeficient de permeabilitat de $K > 10^{-4}$, es permetrà pavimentar fins a 25%.

5. Adaptació topogràfica

- El paviment de les plantes baixes no podrà situar-se per sobre o sota dels 60 cm respecte a la cota a carrer referida al punt on intersecciona la línia de la façana amb la mitgera compartida per l'edificació en cada 2 parcel·les .

6. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

- Alineació obligatòria a carrer reculada 3,00 mt, amb la possibilitat de disposar

C. Cervantes, 16 · 17200 Palafrugell (Girona)

Tel. 972 61 31 00 · ajuntament@palafrugell.cat · www.palafrugell.cat



- alternativament agrupacions bi-familiars sense reculada, i per tant, alineada directament sobre carrer, previ estudi-proposta o projecte que s'haurà d'autoritzar per l'Ajuntament.
7. Paràmetres en relació a l'edificació
- Alçària reguladora màxima: 7,00 metres
 - Nombre de plantes: PB + 1 pisos
 - Fondària edificable màxima des de l'alineació a carrer : 17mt
 - Criteris compositius i d'utilització de materials: Els edificis hauran de contemplar una composició equilibrada i raonada en funció del seu ús, incorporant valors arquitectònics actuals
 - Es prohibeixen els canals i baixants vistos de materials plàstics.
8. Nombre màxim d'habitatges
- Màxim núm d'habitatges sector : 34 habitatges agrupats bi-familiarment, resultat de
12 habitatges a l'illa 2 en 6 agrupacions bi-familiars
22 habitatges a l'illa 3 en 11 agrupacions bi-familiars
 - Densitat màxima: 1 habitatge per parcel.la
9. Sostre màxim edificable
- Sostre màxim edificable : 5.400 m² sostre sobre un total de 7.309,59 m² de sòl, dels quals 1.680 m² sostre son a l'illa 2 repartits en 2.361,47 m² de sòl 3.720 m² sostre son a l'illa 3 repartits en 4.948,24 m² de sòl
 - Sostre edificable màxim per parcel.la amb façana >= 8,00 mt un màxim de 140 m² en illa 2 amb façana => 9,00 mt un màxim de 160 m² en l'illa 3 amb façana => 9,50 mt un màxim de 180 m² en l'illa 3
 - Els espais exteriors porxats no es consideraran alhora de computar com a edificabilitat
10. Condicions d'ús
- Ús exclusiu: Habitatge unifamiliar aparellat, segons ordenació prevista
 - S'admeten també els usos de residència col·lectiva, habitatge d'ús turístic d'acord amb la normativa vigent i els d'equipaments i dotacions públiques, a excepció dels religiosos.
 - Oficines, serveis, restauració i ús comercial, amb una dimensió màxima de 50 m² en situació de PB.
11. Aparcament.
- La reserva mínima de places d'aparcament s'ajustarà a la que estableix, en funció dels usos, l'article 332 de les Normes urbanístiques del POUM i tenint en consideració les exempcions que s'estableixen a l'article 333.
- L'accés a les parcel·les tant per vianants com de vehicles es compartirà a través de la mitgera a compartir per l'edificació; amb una amplada màxima de 4,00 mt per parcel.la. Aquesta franja, no es podrà delimitar amb cap tipus de tanca amb el carrer
12. Integració paisatgística.
- S'haurà de donar compliment al Títol sisè del PDURSNS-LG sobre integració paisatgística i en especial a les disposicions incloses en els articles del 90 al 104.

ZONA RESIDENCIAL DE CASES EN FILERA

Article 22. Zona residencial de cases en filera, subzona SUD 1-5. Clau R53p17

1. Definició

Correspon al sòl d'aprofitament privat de l'illa 4 que dona front a la prolongació del c/ Blas de Otero, qualificat com a R53p17, al Nord de l'àmbit que preveu el tipus

C. Cervantes, 16 · 17200 Palafrugell (Girona)

Tel. 972 61 31 00 · ajuntament@palafrugell.cat · www.palafrugell.cat



- edificatori de cases en filera, en configuració unívoca, en baixa alçada i amb alineació sobre la façana al carrer, destinat a habitatge unifamiliar entremitgeres, amb un total de 5 habitatges
2. Regulació general sobre Clau R5
En relació a les determinacions generals per la clau R5 es remet als art 139, 140 i 141 i per la clau R53 es remet a l'art 145 del POUM sobre Regulació específica de la zona residencial de cases agrupades, subzona de configuració unívoca. Clau R53
3. Disposició de l'edificació
La disposició de l'edificació adoptarà la configuració determinada per la volumetria màxima definida en el plànol d'ordenació o02 del present pla parcial com a perímetre regulador i a través de les alineacions obligatòries a carrer per cadascuna de les parcel·les, amb una profunditat edificable màxima de 10 mt i una separació als laterals extrems i posteriors del conjunt edificable de 3 mt, com a mínim, de manera que resulta univocant l'envolvent màxima de l'edificació resultant i, en conseqüència, l'aprofitament urbanístic de cadascuna de les parcel·les.
L'espai lliure de parcel·la s'haurà d'enjardinar, permetent-se l'ocupació per a piscines i paviments per a rampes/plataformes d'accés de vehicles.
4. Paràmetre referits a la parcel·la
- Parcel·la mínima: 84 m²
 - Front mínim : 6,00 m
 - Les parcel·les previstes en el present Pla Parcial, resulten disposades segons el seu aprofitament de manera que s'obté una ordenació específica, determinada geomètricament en el plànol d'Ordenació o02. S'admeten però, les agrupacions i/o divisions de les parcel·les previstes, sempre i quan es doni compliment als paràmetres establerts en aquests normes i a la ordenació natural de cases en filera
 - En els espais lliures s'hi haurà de plantar arbres d'espècies autòctones de l'Empordà, en un mínim d'un per parcel·la
 - No es podrà pavimentar amb paviments impermeables mes d'un 15% de l'espai lliure de la parcel·la no ocupada per l'edificació o rampes d'accés a soterranis. En cas d'ús exclusiu de paviments permeables que garanteixin un coeficient de permeabilitat de $K > 10^{-4}$, es permetrà pavimentar fins a 25%.
5. Adaptació topogràfica
- El paviment de les plantes baixes no podrà situar-se per sobre o sota dels 60 cm respecte a la cota a carrer referida al punt mig de la línia de façana del front edificable de cada parcel·la .
6. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer
- L'edificació es col·locarà obligatòriament sobre l'alineació de carrer o vial
7. Paràmetres en relació a l'edificació
- Alçària reguladora màxima: 7,00 metres
 - Nombre de plantes: PB + 1 pisos
 - Fondària edificable màxima des de l'alineació a carrer : 10mt
 - Criteris compositius i d'utilització de materials: Els edificis hauran de contemplar una composició equilibrada i raonada en funció del seu ús, incorporant valors arquitectònics actuals
 - Es prohibeixen els canals i baixants vistos de materials plàstics.
8. Nombre màxim d'habitatges
- Màxim núm d'habitatges : 1 per parcel·la , o sigui, un màxim de 5 habitatges pel total sector
9. Sostre màxim edificable per habitatge
- Sostre màxim edificable : 600 2 m² sostre sobre un total de 595,23 m² de sòl
 - Sostre edificable màxim per habitatge : 120 m²

- Els espais exteriors porxats no es consideraran alhora de computar com a edificabilitat
10. Condicions d'ús
- Ús exclusiu: Habitatge unifamiliar en filera, segons ordenació prevista
 - S'admeten també els usos de residència col·lectiva, habitatge d'ús turístic d'acord amb la normativa vigent i els d'equipaments i dotacions públiques, a excepció dels religiosos.
 - Oficines, serveis, restauració i ús comercial, amb una dimensió màxima de 30 m2 en situació de PB.
11. Aparcament.
- La reserva mínima de places d'aparcament s'ajustarà a la que estableix, en funció dels usos, l'article 332 de les Normes urbanístiques del POUM i tenint en consideració les exempcions que s'estableixen a l'article 333.
- Tot i així, ateses les característiques i dimensions de les 5 parcel·les amb aquesta qualificació, l'aparcament obligatori es limita a 1 única plaça, d'una superfície neta mínima de 4,80 x 2,50 mt, a l'interior edificat o al jardí exterior
12. Integració paisatgística.
- S'haurà de donar compliment al Títol sisè del PDURSNS-LG sobre integració paisatgística i en especial a les disposicions incloses en els articles del 90 al 104.

ZONA RESIDENCIAL DE CASES AÏLLADES

Article 23. Zona residencial de cases aïllades, subzona SUD 1-5, Clau R62p7

1. Definició

Correspon al sòl d'aprofitament privat de les illes 4 i 5, situades al Nord i a l'Est de l'àmbit, qualificades com a R62p7 que preveu l'edificació residencial de baixa densitat amb cases unifamiliars aïllades envoltades de sòl privat, amb un total de 16 habitatges, dels quals 7 hab corresponen a l'illa 4 i 9 hab corresponen a l'illa 5

2. Regulació general sobre Clau R6

En relació a les determinacions generals per la clau R6 es remet als art 146, 147 i 148 del POUM i per la clau 62 es remet a l'art 151 per aquells paràmetres no contemplats en els articles que segueixen

3. Disposició de l'edificació

La disposició de l'edificació es regula pel principi de volumetria flexible situada dintre del perímetre regulador màxim d'ocupació de parcel·la que ve determinat per les distàncies de separació a carrer, laterals i fons de parcel·la i grafiat en el plànol d'ordenació o02.

4. Paràmetre referits a la parcel·lació

- Parcel·la mínima: 375 m2 pels solars inclosos en l'illa 4
550 m2 pels solars inclosos en l'illa 5
- Front mínim : 15,00 m.
- Densitat màxima : 1 habitatge unifamiliar per parcel·la; amb la sup. max. construïda sobre rasant indicada en el punt 8 d'aquest article En cas d'agrupació de parcel·les distintes a les proposades, el sostre es determinarà proporcionalment a la longitud de la façana a carrer en relació a la inicialment prevista pel present PPU.
- En els espais lliures s'hi haurà de plantar arbres d'espècies autòctones de l'Empordà, en un mínim de 2 arbres per parcel·la
- No es podrà pavimentar amb paviments impermeables mes d'un 15% de l'espai lliure de la parcel·la no ocupada per l'edificació o rampes d'accés a soterranis. En cas d'ús exclusiu de paviments permeables que garanteixin un coeficient de permeabilitat de



$K > 10^{-4}$, es permetrà pavimentar fins a 25%.

5. Paràmetre referits a la parcel·la

- Ocupació màxima de parcel·la : 40 % pels solars inclosos en l'illa 4
30 % pels solars inclosos en l'illa 5
- Separació mínima a carrer : 5 metres,
- Separació mínima a laterals : 3 metres,
- Separació mínima a fons : 5 metres pels solars inclosos en l'illa 4
17 metres pels solars inclosos en l'illa 5

6. Paràmetres en relació a l'edificació

- Alçària reguladora màxima: 7,00 metres
- Nombre de plantes: PB + 1
- Edificació principal: S'admeten edificacions aparellades sempre i quan, per separat, compleixin les condicions de parcel·la mínima, o amb un defecte de superfície que no sigui inferior en un 10% a la exigible. Quan es doni aquest supòsit, l'edificabilitat de cada parcel·la es reduirà en un 20%. En el cas de cases aparellades, es definiran en un únic projecte i obra
- Criteris compositius i d'utilització de materials: Els edificis hauran de contemplar una composició equilibrada i raonada en funció del seu ús, incorporant valors arquitectònics actuals
- Es prohibeixen els canals i baixants vistos de materials plàstics.

7. Condicions d'ús

- Ús dominant: Habitatge unifamiliar
- S'admeten també els usos de residència col·lectiva, habitatge d'ús turístic d'acord amb la normativa vigent i els d'equipaments i dotacions públiques, a excepció dels religiosos.
- Oficines, serveis, restauració i ús comercial, amb una dimensió màxima de 150 m² en situació de PB.

8. Sostre màxim edificable per parcel·la

- Sostre màxim edificable : 4.020 m² sostre màxim sobre un total de 8.217,21 m² de sòl, dels quals :

1.680 m² sostre son a l'illa 4 repartits en 2.613,48 m² de sòl

2.340 m² sostre son a l'illa 5 repartits en 5.603,73 m² de sòl

- El sostre màxim de superfície construïda sobre rasant per parcel·la, és de :

240 m² de sostre màxim pels solars inclosos en l'illa 4

260 m² de sostre màxim pels solars inclosos en l'illa 5

- Els espais exteriors porxats no es consideraran alhora de computar com a edificabilitat

9. Aparcament.

La reserva mínima de places d'aparcament s'ajustarà a la que estableix, en funció dels usos, l'article 332 de les Normes urbanístiques del POUM i tenint en consideració les exempcions que s'estableixen a l'article 333.

10. Integració paisatgística.

S'haurà de donar compliment al Títol sisè del PDURSNS-LG sobre integració paisatgística i en especial a les disposicions incloses en els articles del 90 al 104.

ZONA ACTIVITAT ECONÒMICA i SERVEIS

Article 24. Zona d'activitat econòmica i serveis, subzona terciari/comercial del sector SUD 1.15, Clau A22p11



ajuntament de
palafrugell

1. Definició

Correspon al sòl d'aprofitament privat de l'illa 8 destinat a activitats econòmiques, a serveis terciaris/comercial o hotel/residència temporal en què l'edificació es situa en relació al carrer amb paràmetres d'ordenació per volumetria flexible dins d'un gàlib màxim determinat.

2. Regulació general sobre Clau A2

En relació a les determinacions generals per la clau A2 es remet als art 132,163 i 164 i per la clau A22 es remet a l'art 167 del POUM

3. Paràmetre referits a la parcel·la

Parcel·la mínima: La totalitat del sòl inclòs a la zona (6.160,77 m²) constituirà una parcel·la única i divisible únicament en propietat horitzontal.

- Front mínim de parcel·la: L'existent
- Coeficient d'edificabilitat: 1,235 m²st/m²
- Sostre màxim : 7.610 m²

4. Paràmetre en relació amb la parcel·la

- Posició de l'edificació: Dins del perímetre regulador definit al plànol d'ordenació o02. Alineació voluntària a façana i separació mínima de 8 mt als límits mitjaners i de 5mt en el front del c/Blas de Otero

- Ocupació màxima: La delimitada pel perímetre en planta, definit als plànols i en el punt anterior. En els espais de separació majors a 8 metres, es podran construir ràfecs, porxos oberts i /o marquesines de protecció amb una alçada màxima de 3,50mt i una ocupació màxima del 10% de la superfície de la parcel·la.

- Separacions mínimes: Respecte a les partions laterals serà de 8 mt.

Respecte al c/Blas de Otero, serà de 5 mt

Respecte al c/Torroella la disposició de l'edificació és lliure, sense cap distància de separació predeterminada

Les franges de separació lateral s'hauran d'enjardinar en un mínim del 50% de la seva superfície, i es disposarà d'arbrat autòcton en proporció d'un arbre per cada 50 m² d'espai lliure d'edificació. La resta es podrà pavimentar el 50 % i haurà de quedar lliure de qualsevol construcció provisional o temporal.

En relació a la franja de separació de 8 mt sobre la mitgera Sud, es podrà imposar servitud de pas per conducció de xarxa de sanejament i d'aigües plujanes al llarg de tota dita franja, a fi, de que en cas que sigui necessari, i es determini així, en el posterior projecte d'urbanització del present PPU a l'objecte de poder establir connexió per gravetat entre el c/Blas de Otero i el c/Torroella

5. Paràmetres referits a l'edifici

Nombre màxim de plantes: PB+3 .Planta baixa i 3 plantes pis sobre la façana del c/Torroella PB+2 .Planta baixa i 2 plantes pis pel c/ Blas de Otero

- Alçària reguladora màxima: PB +3 =14,00 mt PB +2 =11.50 mt

- Alçada mínima lliure 3,00 mt tant per PB com per PP. En cas de destinar completament una planta a aparcament, podrà tenir una altura mínim de 2,50 mt lliures

- Punt d'aplicació de l'ARM: Centre façana a carrer

- Façanes: No s'admeten els paraments de façana industrial prefabricada, de bloc de formigó vist o d'altres materials de baixa qualitat .visual .



ajuntament de
palafrugell

- Cobertes: La coberta, si és inclinada, no podrà sobrepassar el 10% de pendent. S'admet la instal·lació de maquinaria d'AC, ventilació, instal·lacions, plaques solars o fotovoltaïques. Es podran instal·lar panells publicitaris per sobre la coberta.

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

- La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 10%.
- Les baranes i elements de protecció física i estètica de les façanes que s'alcin directament sobre l'alçària reguladora màxima. L'alçària d'aquestes baranes serà, com a màxim, de 1,50 metres.
- Els elements tècnics de les instal·lacions, s'integraran en l'arquitectura dels edificis, constituint la coberta una façana més del mateix edifici que, en cap cas, ultrapassarà l'alçària de 3 metres sobre la citada alçària reguladora màxima.
- En cap cas l'alçària màxima del límit de la coberta sobrepassarà els 3,50 metres sobre l'alçària reguladora màxima.
- Soterranis: Es permet la construcció de soterranis per aparcament e instal·lacions dins l'ocupació màxima permesa i amb una alçada lliure mínima serà de 2,50 metres.

6. Regulació d'usos

Ús dominant: Ús dominant. Comercial (subjecte al Decret Llei 1/2009, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent).

Ús compatible: Oficines i serveis, Petit establiment comercial, Establiment hotelier, Apartament turístic, Restauració, Logístic i magatzem Tecnològic, Sanitari, Assistencial, Educatiu, Esportiu, Sociocultural, Administratiu, Serveis tècnics i mediambientals d'abast local i Aparcament.

Ús complementari: Aparcament

Ús incompatible: Els usos restants.

7. Aparcament.

La reserva mínima de places d'aparcament s'ajustarà a la que estableix, en funció dels usos, l'article 332 de les Normes urbanístiques del POUM i tenint en consideració les exempcions que s'estableixen a l'article 333.

Els aparcaments a l'aire lliure no podran ocupar les franges de separació a límits. Tindran el paviment de l'espai d'estacionament, i tots els que no siguin necessaris per a la circulació de vehicles o vianants, seran permeables amb solucions amb materials filtrants, que garanteixin un coeficient de permeabilitat de $K > 10^{-4}$.

Reserva d'espai per a càrrega i descàrrega.

Per tal d'aconseguir una distribució àgil i ordenada de les mercaderies s'han de destinar places de càrrega i descàrrega dins la parcel·la de dimensions 3 x 8 metres amb els següents ràtios:

- Ús comercial: 1 plaça per cada 1.000 m² de superfície de venda o 1 plaça per cada 8 establiments.
- Ús d'oficines terciari: 1 plaça per cada 2.000 m² de sostre.

8. Integració paisatgística.

S'haurà de donar compliment al Títol sisè del PDURSNS-LG sobre integració paisatgística i en especial a les disposicions incloses en els articles del 90 al 104.

9. Façana al c/Torroella.

L'edificació que es prevegi construir, s'haurà d'implantar, preferentment, sobre la façana al c/Torroella, amb un mínim del 60% del sostre edificable, quina Planta Baixa es situarà segons el nivell definit per la rasant de la vorera actual, d'acord amb l'art 276 del POUM vigent; independentment de la cota natural que presenti el terreny, i considerant el punt d'aplicació de l'ARM el que s'indica en el punt 5 d'aquest mateix article. Tota la superfície construïda en PB computarà com el sostre edificable,

C. Cervantes, 16 · 17200 Palafrugell (Girona)

Tel. 972 61 31 00 · ajuntament@palafrugell.cat · www.palafrugell.cat



indistintament de la seva posició en relació a la cota del terreny. La franja de separació a veïns de 8 mt d'amplada pot servir per assolir una adequada adaptació topogràfica amb les dues parcel·les veïnes a Nord i Sud

TÍTOL VI. MESURES AMBIENTALS

Article 25. Instruments i mesures ambientals

Són d'aplicació les determinacions de l'annex III de les Normes urbanístiques del POUM "Normativa ambiental general d'aplicació al planejament derivat del POUM de Palafrugell" i les modificacions que en cada moment es produeixin. Així mateix, s'hauran de tenir en compte les mesures preventives, correctores i compensatòries del capítol 8 de l'Informe Ambiental annex al present PPU

Article 26. Residus

En la urbanització caldrà preveure la reutilització de les terres en la mateixa obra i, complementàriament, en altres obres autoritzades o en la millora agronòmica de finques rústiques pròximes.

En els moviments de terres, es conservarà la terra vegetal decapada en acopis per a la seva posterior utilització en la fase de restauració i revegetació, és a dir, es reutilitzaran els horitzons superiors de sòl d'alt valor agronòmic per a les actuacions que comportin revegetació (zones verdes, espais lliures, equipaments, etc).

Article 27. Recursos energètics

Els centres de transformació se situaran al sistema de Serveis Tècnic previst a l'efecte, o si fos el cas, a zones d'aprofitament privat o en el subsòl del sistema d'espais lliures i viari.

Les instal·lacions i aparells d'enllumenat exterior, tant en espais públics com en parcel·la privada, han de complir amb els requeriments establerts per la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, amb l'objectiu d'estalviar energia i prevenir la contaminació lumínica.

Les instal·lacions i aparells d'enllumenat públic utilitzaran sistemes d'estalvi energètic i que assegurin la mínima contaminació lumínica.

Els projectes d'obres d'urbanització s'ajustaran a allò que disposa la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, i el Reglament que la desenvolupa (Decret 190/2015), i les del Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en les instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07, d'acord amb les propostes de zonificació dels mapes de protecció envers la contaminació lluminosa a Catalunya.

Article 28. Soroll

Els projectes d'obres d'urbanització s'ajustaran a allò que disposa la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, d'acord amb les zones de sensibilitat acústica definides en el mapa de capacitat acústica d'àmbit municipal i les Normes per a les noves construccions en zones de soroll.

Cadascun dels usos del sòl preexistents o previstos en el Pla haurà de donar compliment als valors límit d'immissió de soroll establerts per la legislació sectorial, per tal de protegir acústicament el seu desenvolupament. Les edificacions sensibles, com ara escoles i serveis sanitaris, també hauran d'assegurar, com a mínim, el compliment d'aquests objectius de qualitat a l'espai interior.

Article 29. Medi natural



S'eliminaran les espècies exòtiques i foranies que existeixen dins l'àmbit, en especial aquelles espècies al·lòctones capaces de desplaçar la vegetació autòctona de la zona, degut al seu elevat poder colonitzador. És el cas de l'eucaliptus, l'aliant, etc.

Se seguiran els següents criteris en les plantacions i enjardinaments als espais lliures o zones verdes de l'àmbit del pla:

Espècies autòctones, de fàcil implantació, no piròfites, amb capacitat de protecció i estructuració del sòl, de desenvolupament no massa lent, de baix manteniment i amb poc requeriment hídric.

La nova plantació s'hauria d'assemblar en composició i morfologia a les formacions vegetals existents a l'entorn immediat.

S'evitaran sembres i plantacions amb espècies que suposin una alteració brusca del cromatisme.

En les parts en que s'escaigui l'efecte d'apantallament visual s'utilitzaran espècies perennifòlies o que tinguin bona densitat de branques, espesses i amb elevada massa foliar.

En aquelles zones on es prevegi un ús humà continuat, s'utilitzaran espècies de fulla caduca per produir ombra durant l'estiu, però que alhora permetin l'entrada de llum i calor en època hivernal.

Les zones de plantació arbustiva es tractaran amb criteris de xerojardineria amb plantació d'espècies aromàtiques i/o medicinals, com la farigola (*Thymus vulgaris*), camamilla (*Matricaria chamomilla*), menta (*Mentha sp.*), orenga (*Origanum vulgare*), sàlvia (*Sàlvia officinalis*), etc.

En les superfícies s'utilitzaran plantes tapissants que cobreixen el sòl, escorça de pi, graves i àrids decoratius o espècies autòctones adaptades a les característiques climàtiques mediterrànies.

Pel que fa al rec, si és necessària la seva instal·lació, s'utilitzaran sistemes de rec eficients (goteig, microaspiració), programables i ajustant la programació a les demandes hídriques reals del sòl i de les espècies existents. Sempre que sigui possible s'utilitzarà l'aigua de la pluja per regar, o si no l'aigua del freàtic, preferentment a l'ús d'aigua potable d'abastament públic.

Article 30. Aigües

Totes les edificacions hauran de tenir una doble xarxa d'evacuació, separant les aigües pluvials de les residuals amb l'obligació de que es connectin a la xarxa separativa dels carrers.

Article 31. Zones de Dipòsit de materials

D'acord amb el que s'estableix en la fitxa del POUM vigent per aquest SUD, en aquelles zones o sectors on es conegui i/o detecti l'existència d'antics dipòsits de materials, caldrà realitzar un anàlisi de l'estat del sòl per descartar qualsevol tipus de contaminació. En cas que existeix caldrà realitzar un pla de descontaminació del mateix.

Aquestes mesures s'hauran de contemplar i executar en el marc del projecte d'urbanització del sector.

Article 32. Mesures ambientals d'acord amb l'Informe Ambiental

L'Informe Ambiental en document Annex, en el seu capítol 8 proposa un conjunt de mesures preventives, correctores i compensatòries dirigides a afavorir la relació ambiental amb l'entorn en termes de protecció del medi i d'integració paisatgística en les fases de planejament i explotació del sector, així com també, en i durant la fase d'execució de les obres, a fi de garantir una adequada sostenibilitat ambiental.

Algunes d'aquestes mesures son recomanables, d'altres d'aplicació preferent, i fins i tot, obligatòries, ateses la seva pròpies naturalesa, objectiu, dificultat d'aplicació o finalitat última. Les



que s'han considerat com obligatòries han estat recollides en l'articulat de les normes urbanístiques o ja son previstes en la normativa tècnica d'obligat compliment

Els principals objectius a assolir son :

- Evitar l'artificialització del sòl, afavorint la seva permeabilització, limitant les superfícies pavimentades impermeables i prevenint l'erosió i la compactació del sòl.
- Protegir de contaminació els cursos hídrics
- Preservació de la connectivitat ecològica
- Estalvi en el consum d'aigua i en la generació d'aigües residuals
- Reducció de la contaminació acústica i lumínica
- Aplicació de mesures per minimitzar l'impacte acústic i lumínic
- Reducció del consum energètic no sostenible
- Evitar l'augment de la generació de residus
- Aplicació de mesures per reduir la producció de residus i garantir la recollida selectiva

TÍTOL VII. MESURES per a LA INCLUSIÓ i LA IGUALTAT EFECTIVA

Article 33. Mesures per a la inclusió i igualtat efectiva

De conformitat amb l'article 53 de la Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes sobre Planificació de les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat, es determinen els següents criteris de disseny.

Caldrà que el Projecte d'Urbanització que executi el planejament derivat, tingui en compte:

1. En relació a l'espai físic:

- a. S'afavorirà el confort per al vianant en el disseny de la xarxa viària, definint l'amplada de la vorera de l'eix viari amb la major amplada lliure d'obstacles possible. L'espai lliure d'obstacles visuals al voltant dels passos de vianants serà com a mínim de 10 metres i els itineraris seran totalment accessibles.
- b. Es garantirà la creació d'àrees d'intercanvi amb aparcaments -especialment per a bicicletes- a l'entorn de les parades de transport públic.
- c. Afavorir a la ciutat les distàncies curtes entre habitatges i equipaments i serveis públics, com ara bé les escoles, centres mèdics i supermercats, d'entre altres. Aquesta mesura facilitarà sobretot al col·lectiu femení i juvenil no haver de recórrer habitualment grans distàncies i no haver de passar per llocs poc concorreguts i insegurs.
- d. Millora del mobiliari urbà de la ciutat. Augmentar la quantitat de serveis WC públics per afavorir la comoditat dels habitants, fent èmfasi en la millora dels WC femenins per poder garantir una correcta higiene i fer inclusió de la població que es dedica a les tasques domèstiques i cura infantil mitjançant la col·locació de canviadors per nadons. Es tracta de canviar el món productiu actual afegint-hi el reproductiu.
- e. Millorar l'accessibilitat a la ciutat. Afavorir que el transport públic arribi als llocs més concorreguts i essencials, amb una millor distribució horària durant el dia. Aquesta mesura afavoreix menys inseguretats al carrer, de manera que s'eviten les zones de la ciutat més insegures i les franges horàries més perilloses. Aquest punt també inclou el rebaix de les voreres per facilitar l'accés dels habitants que facin ús de cadires de rodes, cotxets, carrets de compra, croses, etc.
- f. Considerar la implantació de punts de vigilància nocturns i punts liles. Aquests últims són llocs d'informació, identificació, visibilització i actuació contra violències masclistes a dones i el col·lectiu LGTBI. Els punts de vigilància nocturns proporcionaran seguretat, tant de dia com de nit.
- g. Augmentar la quantitat d'aparcaments, tant de cotxes com bicicletes i altres vies de transport, en llocs visibles i concorreguts per evitar inseguretat, sobretot a la nit.



- h. Millorar l'enllumenat en els carrers més foscos per garantir la seguretat a la nit, sobretot del col·lectiu femení, per veure bé i ser vista.
- i. Generació d'espais oberts per sentir i ser sentida en cas de violències tant diürnes com nocturnes.

2. En relació a les activitats i funcions:

- a. L'espai públic serà funcional i adaptat a la diversitat social, considerant els següents criteris de disseny per als espais lliures:
 - Disposar d'espais de joc versàtils amb elements inclusius.
 - Situar espais amb taules de joc i pícnic als parcs i jardins.
 - Dissenyar el mobiliari urbà per resistir al vandalisme.
 - Garantir la visibilitat i permeabilitat de les àrees de circulació des dels espais adjacents.
 - Instal·lar una il·luminació adequada i més potent en zones de vianants que discorren pels espais oberts (fins a la parada de transport públic), reforçant així la seguretat personal.
- b. Es fomentarà la integració amb el perímetre urbà amb els usos que defineixin en l'equipament, especialment en planta baixa.
- c. L'equipament del sector serà de proximitat, amb multifuncions per millorar l'eficiència horària i utilització diversificada en el temps per evitar generar un àrea insegura en les hores mortes.
- d. Es fomentarà la participació del col·lectiu femení en les activitats esportives, així com en activitats polítiques i l'urbanisme per incloure les seves necessitats i el seu punt de vista en el planejament urbà.
- e. Promocionar l'augment de l'autonomia efectiva de les dones potenciant actuacions que facilitin la cura de tercers, com infants, gent gran, discapacitats i malalts, augmentar la visibilitat de les dones en l'entorn públic i afavorir una mobilitat diversa que permeti gestionar el temps i accedir a millors oportunitats formatives, laborals, d'oci, etc.

3. En relació a l'ambient i percepció:

- a. Es garantirà la seguretat i la claredat espacial, dissenyat amb jerarquia d'escala i proporcionalitat adequada al vianant. S'evitaran els espais buits urbans no urbanitzats o amb usos inadequats, així com racons i reculades. Els recorreguts seran clars i amb senyalització dels elements de xarxa quotidiana.
- b. Per tal de garantir la qualitat i el confort, s'utilitzaran espècies vegetals autòctones i de baix consum hídric, es fomentarà paviments i vegetació per tal d'esmortir els sorolls del trànsit, i es dissenyarà la il·luminació per tal que sigui homogènia i suficient. A més, s'evitarà l'excés d'arbres en vies de vianants que impedeixin la visió clara per eliminar obstacles i impediments de trànsit.
- c. Generar mapes per identificar els llocs més insegurs i solitaris, així com els més segurs i concorreguts de la ciutat, per afavorir l'ús d'aquests i garantir la seguretat.
- d. Realitzar enquestes i estudis de perspectiva de gènere per adaptar totes les necessitats de la població femenina a la situació real i actual.
- e. Incloure les dones en el llenguatge viari i senyalitzacions en els espais públics per afavorir la igualtat de dones i homes.

Finalment, cal esmentar la necessitat d'introduir totes les mesures proposades per incloure la perspectiva de gènere en les actuacions públiques, ja que es troba properament vinculat amb el tipus de desenvolupament socioeconòmic que es pretén, màxim en uns moments en els quals la qüestió principal és canviar el model productiu econòmic actual

TÍTOL VIII. GESTIÓ

Article 34. Obligacions dels propietaris



A més dels compromisos i garanties ja expressats anteriorment en el punt 2.5.6; els propietaris del sector hauran de participar en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació. Els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar a favor de l'ACA l'import imputable de les obres de construcció, ampliació i/o millora de l'EDAR i els col·lectors en alta del sistema de sanejament, i calculat segons el nombre d'habitatges equivalents del sector i la longitud dels col·lectors en alta que s'utilitzaran pel transport de l'efluent d'aigües residuals.

Les obligacions que pertocin a cadascuna de les parts es concretaran i formalitzaran en un conveni entre el promotor, ajuntament, l'ens gestor del sistema de sanejament i l'ACA, que s'incorporaran com a document annex al projecte d'urbanització.