



**TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 12 DEL POUM DE PALAFRUGELL**

**PER A LA CREACIÓ D'UNA ZONA DE SÒL D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES QUE PERMETI UNA MAJOR INTENSITAT D'ACTIVITATS.**

**OCTUBRE 2022**



**ajuntament de  
palafrugell**



**TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 12 DEL POUM DE PALAFRUGELL PER A LA CREACIÓ D'UNA ZONA DE SÒL D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES QUE PERMETI UNA MAJOR INTENSITAT D'ACTIVITATS.**

<b>ÍNDEX DE DOCUMENTS</b>	<b>Pàgina</b>
<b><u>A – MEMÒRIA</u></b>	
0.- ANTECEDENTS	1
1.- INTRODUCCIÓ	2
2.- OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ	3
3.- ÀMBIT I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	3
4.- MARC URBANÍSTIC LEGAL	3
4.1 Règim jurídic aplicable	
4.2 Justificació del desenvolupament urbanístic sostenible	
4.3 Justificació de la necessitat i conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents	
4.4 Compliment de l'article 99 del TRLU	
4.5 Memòria ambiental	
4.6 Avaluació mobilitat generada	
5.- INICIATIVA, FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ	7
5.1 Promoció	
5.2 Formulació i tramitació	
5.3 Suspensió de llicències i tramitacions	
6.- MODIFICACIÓ PROPOSADA	10
7.- QUADRES DE CARACTERÍSTIQUES	11
8.- AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	11
8.1 Agenda d'execució	
8.2 Avaluació econòmica i financera	
8.3 Informe de sostenibilitat econòmica	
9.- DOCUMENT COMPRENSIU	12
<b><u>B – NORMATIVA</u></b>	
10.- NORMATIVA VIGENT	13
11.- NORMATIVA MODIFICADA	17



## **C – DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

24

- I.1 Situació 1/30000
- I.2 Emplaçament 1/3000
- I.3 Ortofoto 1/3000
- I.4 Planejament vigent 1/3000
- O.5 Planejament proposta 1/3000
- O.6 Planejament proposta. Detall 1/1000

## **D – ANNEXES** (EN DOCUMENT A PART)

- Certificats de Titularitat i Càrregues de les parcel·les afectades.
- Certificacions cadastrals descriptives i gràfiques de les parcel·les afectades.

Jordi Font Bel  
Arquitecte Municipal

Palafrugell, en la data de la signatura electrònica



## **TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 12 DEL POUM DE PALAFRUGELL PER A LA CREACIÓ D'UNA ZONA DE SÒL D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES QUE PERMETI UNA MAJOR INTENSITAT D'ACTIVITATS.**

### **A - MEMÒRIA**

#### **0. ANTECEDENTS**

El Ple de l'Ajuntament de Palafrugell va acordar aprovar provisionalment la Modificació puntual núm. 12 del POUM de Palafrugell per a la creació d'una zona de sòl d'activitats econòmiques que<sup>o</sup> permeti una major intensitat d'activitats.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, a la sessió de 28 de setembre de 2022 va acordar aprovar definitivament aquesta Modificació puntual núm. 12 del POUM, però supeditant la publicació de l'acord i de la normativa al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, a la incorporació d'unes prescripcions.

A aquests efectes s'introdueixen en aquest Text refós les correccions següents:

1. S'ha resolt la incoherència de la subzona de la clau A11 i, per evitar confusions, s'ha creat la clau A11p4.
2. S'han homogeneïtzat les regulacions de les claus A11p4 i A12p3 als efectes de garantir que la imatge resultant sigui satisfactòria.
3. S'ha suprimit la frase que permetia estendre la regulació de la zona A12p3 a les parcel·les adjacents.
4. Els annexes, per donar compliment a l'article 99.1 c) del TRLU, s'han incorporat en un document a part.
5. S'ha completat l'apartat 8.2, incorporant l'avaluació de la rendibilitat econòmica entre l'ordenació vigent i la projectada.
6. L'article 160 de la normativa ja s'ha transcrit d'acord amb el redactat corresponent a la Modificació puntual núm. 3 del POUM, corresponent a la creació d'un equipament al Barri de la Punxa, a Palafrugell, a les determinacions sobre un aparcament a Llafranc, als articles 77, 117, 151 i 160 de les Normes Urbanístiques, a la correcció d'un desajustament als carrers de Farena i Prudenci Bertrana, a Llafranc, i a la incorporació de la Disposició Addicional Quarta.
7. S'han incorporat a la normativa, exclusivament, els articles que es modifiquen.

## 1. INTRODUCCIÓ

El municipi de Palafrugell disposa d'una superfície important de sòl destinat a activitats econòmiques concentrat, en la seva major part, al nord del nucli urbà de Palafrugell. Aquest sòl està urbanísticament consolidat i el seu grau d'ocupació encara permet la implantació de nombroses activitats i, per tant, no es considera necessari procedir a generar més sòl del contemplat pel planejament general municipal.

Ara bé, aquest sòl, majoritàriament, està qualificat amb zones d'edificació aïllada, en parcel·les de mida mitjana, superiors a 1.000.- m<sup>2</sup> de superfície, o gran, superior a 3.000.- m<sup>2</sup> de superfície i, tot i que a les respectives regulacions normatives es contempla la possibilitat d'implantar fins a tres activitats per parcel·la, la realitat és que les dimensions resultants d'aquestes distribucions admeses, segueixen sent molt superiors a les demandes del mercat.

De fet, en el planejament vigent hi ha tres tipologies de parcel·lació per a activitats econòmiques, que són la A11, Subzona d'edificació aïllada en parcel·la mitjana que, majoritàriament, és de 1.500.- m<sup>2</sup>; la A12, Subzona d'edificació aïllada en parcel·la gran que, majoritàriament, és de 3.000.- m<sup>2</sup>; i la A13, Subzona d'edificació entre mitgeres, en parcel·la de 300 m<sup>2</sup>. En cap d'aquestes zones es possibilita la creació d'espais per a activitats econòmiques de petites dimensions, d'entre 100.- i 200.- m<sup>2</sup>, que són les superfícies necessàries per al funcionament de petites empreses o d'autònoms, que són nombroses a Palafrugell, bàsicament destinades al sector serveis i al de la construcció.

L'Institut de Promoció Econòmica de Palafrugell va encarregar la redacció d'un Pla d'Acció per a la captació i la dinamització econòmica dels PAE de Palafrugell i el seu entorn, amb l'objectiu de posicionar els Polígons d'Activitats Econòmiques de Palafrugell i de Begur com a destins receptors d'inversions econòmiques, tot enfrontant el territori que els acull per assolir nivells de competitivitat que permetin la retenció de talent i la generació de projectes empresarials innovadors i sostenibles.

En aquest document és constata que a Palafrugell, de les 25 empreses més importants del Baix Empordà, n'hi ha 3, però d'aquestes, només una, del sector tradicional del suro, té més de 50 treballadors en l'activitat desenvolupada en el municipi.

Aquest estudi constata que el teixit d'activitats econòmiques de Palafrugell molt majoritàriament es compon de petites i mitjanes empreses, amb domini de les petites, en molts casos constituïdes per autònoms, sobre tot dedicades al sector de la construcció i dels serveis. En aquest darrer grup es trobaven les activitats econòmiques que consten en la relació d'activitats en el Registre Municipal de IAE, que podrien tenir interès en implantar-se en sectors d'activitats econòmiques per disposar d'un espai de treball d'una superfície aproximada d'entre 100.- i 200.- m<sup>2</sup>.

La solució per acollir aquestes activitats no pot ser extensiva a la totalitat del sòl d'activitats econòmiques atès que segueix resultant convenient disposar de parcel·les de mides superiors i, per tant, l'objectiu ha de ser generar la possibilitat de disposar d'oferta absolutament diversa que assoleixi el ventall de necessitats del municipi. En aquest sentit, les parcel·les que són més adequades són les que tenen un efecte aparador, per tal de que la seva presència pugui ser fàcilment visualitzada, i alhora,



que tinguin una zona d'aparcament adjacent que faciliti l'accessibilitat al major nombre d'entitats que en sortiren.

Aquestes condicions es compleixin a les parcel·les que donen front a l'Avinguda 1 d'Octubre, i a les que donen front al Carrer de la Metal·lúrgia.

## **2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ**

L'objecte bàsic i fonamental de la present modificació és el de generar una diversitat de tipologies de sòl destinat activitats econòmiques que inclogui espais de superfícies petites que permeti la implantació de empreses petites que possibiliti el trasllat de les ubicacions actuals a les àrees més pròpies d'activitats econòmiques.

En definitiva, es tracta de generar unes ofertes ajustades a les demandes dels sectors d'activitats econòmiques mitjançant la incorporació d'unes correccions normatives que es concretarien en determinades parcel·les que, per la seva situació i característiques admetin, sense alterar la parcel·la mínima ni els paràmetres d'edificació, la implantació d'un major nombre d'activitats en règim comunitari.

## **3. ÀMBIT I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT**

L'àmbit de la present modificació puntual del POUM afecta a quatre parcel·les, dues situades en el sector SUD 1.12 Brugueres 2, i dues en el sector SUD 1.13 Circumval·lació Nord, ambdues destinades a activitats econòmiques.

Aquestes quatre parcel·les tenen les mateixes característiques, donant front a un vial important la qual cosa els hi atorga l'efecte aparador per a la seva identificació, sense que l'accés s'hagi de fer a través d'aquest vial i, per altra part, disposen d'unes franges d'aparcament que permet una major intensitat d'usuaris sense generar un desordre en la seva funcionalitat.

Les parcel·les afectades són:

<b>Parcel·la</b>	<b>Ubicació</b>	<b>Referència cadastral</b>	<b>Superfície</b>
1	Sector SUD 1.12 Brugueres 2	2620301EG1422S0001QA	3.989.- m2
2	Sector SUD 1.12 Brugueres 2	2720901EG1422S0001JA	4.044.- m2
3	Sector SUD 1.13 C. Nord	3420903EG1432S0001EG	5.255.- m2
4	Sector SUD 1.13 C. Nord	3420904EG1432S0001SG	5.129.- m2

## **4 . MARC URBANÍSTIC LEGAL**

### **4.1 Règim jurídic aplicable**

Són d'aplicació el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), el Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RTRLUC), Reial Decret 7/2015, de 30 d'octubre pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, així com la legislació estatal bàsica i la legislació supletòria estatal no desplaçada per la



legislació urbanística catalana, sense perjudici d'allò disposat a l'article 110.2 de la Llei orgànica 6/2006, conforma a una interpretació harmònica del bloc de constitucionalitat.

També resulta d'aplicació el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la llei de sòl.

Igualment, en el seu cas, caldrà considerar la Llei 9/2003, de 13 de juny de mobilitat, el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes interpretada de conformitat amb el que estableix la Disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015 de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica i la Llei 21/2013, de 19 de desembre, d'avaluació ambiental i la Llei 3/2010 de 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis.

I a nivell municipal, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell, aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 22 de gener de 2015 i publicat al DOGC núm. 6841 en data 30 de març de 2015.

#### **4.2 Justificació del desenvolupament urbanístic sostenible**

El text refós de la Llei d'urbanisme, Decret legislatiu 1/2010, estableix el principi de desenvolupament urbanístic sostenible en els següents termes:

##### *Article 3. Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible*

*1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.*

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

*3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.*

Les modificacions proposades en aquest document s'emmarquen dintre aquest principi d'utilització racional del territori i el medi ambient i tenen un clar objectiu d'interès públic de garantir i millorar la diversitat de l'oferta d'activitats econòmiques del municipi.

#### **4.3 Justificació de la necessitat i conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents**

L'article 97.1 del TRLUC, exigeix que les propostes de modificació d'una figura de planejament han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.



A l'apartat segon d'aquest mateix precepte s'estableix que, en qualsevol cas, s'ha de fer una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general en els supòsits següents:

*a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.*

*b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.*

*c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.*

*d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics.*

*2 bis. En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:*

*a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.*

*b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.*

*c) Si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, i si els sòls ja eren de titularitat pública s'ha de garantir aquesta titularitat per als nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments abans que la modificació sigui executiva.*

*d) Si la modificació consisteix en la reducció, en l'àmbit del pla, de la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública, la reducció ha de quedar convenientment justificada en virtut de qualsevol de les circumstàncies següents:*

*Primer. Per la suficiència dels equipaments previstos o existents per fer front a les necessitats.*

*Segon. Per la innecessarietat dels terrenys per a la prestació del servei que en motivava la qualificació, pel fet que el servei en qüestió ha passat a prestar-se en altres terrenys de titularitat pública.*

*Tercer. Per l'interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.*

*e) Si es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, la modificació ha de garantir la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.*

*3. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic requerides per a permetre la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, si*



*comporten la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats inedificables, han de justificar:*

- a) *Les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució.*
- b) *El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, si es dona aquest supòsit.*
- c) *El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància respecte a aquestes edificacions.”*

Cal fer constar que aquestes modificacions no són substancials ni significatives respecte de les determinacions i criteris generals en què es fonamenta el POUM, i que s'han de considerar millores puntuals destinades a millorar l'activitat econòmica del municipi que, indirectament, comporta una millora de la qualitat de vida de la ciutadania. En qualsevol cas, aquesta modificació no suposa una alteració dels criteris urbanístics generals sobre els quals es va redactar el POUM i que cal considerar-los com a vigents.

La modificació puntual que es planteja, que es basa en un canvi en la qualificació de parts del terrenys afectats per l'àmbit delimitat per permetre una major intensitat en determinades parcel·les de sòl d'activitats econòmiques, no comporta alteracions en l'aprofitament urbanístic que quedin contemplades en cap dels supòsits que regula l'article 97.2 del TRLU però, pel fet d'incrementar la intensitat dels usos, s'ha de donar compliment a les determinacions de l'article 99 del TRLU.

#### **4.4 Compliment de l'article 99 del TRLU**

En funció que aquesta modificació comporta un increment de la intensitat dels usos en determinades parcel·les d'activitats econòmiques, cal donar compliment a l'article 99 del TRLU, que determina:

*Article 99 Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos.*

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



Pel que fa a l'apartat a) de l'article 99 transcrit, aquest document incorpora un Annex amb la relació de propietaris afectats amb les seves respectives dades cadastrals i les Notes Simples del Registre de la Propietat de Palafrugell, on es constata que no hi ha hagut transmissions en els últims 5 anys.

En quant als apartats "b" i "c", es complementen a l'apartat 8 d'aquesta memòria: Agenda i Avaluació Econòmica i Financera.

#### **4.5 Memòria ambiental**

La modificació puntual que es preveuen en aquest document no genera canvis significatius ni substancials en les estratègies, directrius, propostes o cronologia del POUM, el qual ja va ser objecte de l'estudi ambiental estratègic que consta incorporat en el planejament vigent.

Per altra banda, es fa constar que aquesta modificació puntual del POUM de Palafrugell no s'ajusta a cap dels supòsits d'avaluació ambiental descrits per la Disposició Addicional vuitena de la Llei 16/2015 de 21 de juliol que estableix les regles aplicables en avaluació ambiental fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei estatal 21/2013, ja que es tracta d'una modificació en sòl urbà, i que no estableixen el marc de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de Xarxa Natura 2000 o PEIN.

Analitzant el contingut de la modificació proposada, com a millora puntual, es pot concloure que del mateix no resulta necessari incorporar en aquest expedient la documentació referida a aspectes ambientals, ni d'altres pròpies d'un planejament general.

#### **4.6 Avaluació mobilitat generada**

Pel que fa a l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, de conformitat amb l'article 18 de la Llei 9/2003, de Mobilitat, la present modificació no incorpora el mateix en tant que no comporta un increment potencial de desplaçaments i, per tant, no genera noves afectacions en matèria de mobilitat que requereixin l'adopció de mesures sobre mobilitat sostenible diferents al que ja es contempla en l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada que incorpora el POUM vigent.

### **5. INICIATIVA, FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ**

#### **5.1 Promoció**

D'acord amb el que estableix l'article 76 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'Ajuntament de Palafrugell formula la present modificació puntual del POUM essent, doncs, d'iniciativa municipal i redactada pels serveis tècnics municipals.

#### **5.2 Formulació i tramitació**

La present Modificació se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, d'acord amb l'article 96 i 97 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme en relació amb l'article 59 del mateix cos legal si bé amb les especificitats que estableixen els articles 117 i 118 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006).



D'acord amb l'article 117.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme, en el cas de modificació del pla d'ordenació urbanística municipal no són obligatòries les actuacions preparatòries referents al programa de participació ciutadana ni la subjecció a informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament.

L'article 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme disposa que les modificacions han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:

- a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.
- b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
- d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme. (...)

Pel que fa referència a la seva tramitació, aquesta queda regulada per l'article 85 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme:

*Article 85 Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats*

*1. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi pertinenent, sens perjudici del que estableix l'apartat 3, a l'ajuntament corresponent.  
(...)*

*4. Els plans d'ordenació urbanística municipal i els plans urbanístics derivats, un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial.*

*5. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un pla urbanístic derivat, s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.*

*6. Derogat*

*7. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal, s'ha de concedir audiència als ajuntaments l'àmbit territorial dels quals confini amb el del municipi que és objecte del pla.  
(...)*

Per donar compliment a l'apartat 7 d'aquest article 85, caldrà donar audiència als ajuntaments que el seu terme municipal limita amb Palafrugell, que són Begur, Regencós, Torrent, Forallac i Mont-ras.

Per altra part, caldrà sol·licitar informes als Serveis Territorials d'Empresa i Treball a Girona, a la Direcció General de Comerç i a l'Agència Catalana de l'Aigua.



A efectes de sol·licitud d'informes, es fa constar que, d'acord amb el que disposa la Disposició Addicional Quarta de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell, derivada de la tramitació de l'Expedient de Modificació puntual núm. 3 del POUM de Palafrugell, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 10 de maig de 2018, que recull les determinacions sobre les servituds aeronàutiques en funció que el municipi de Palafrugell està afectat per les servituds aeronàutiques de la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria VOR-DME Begur, i atès que la present Modificació puntual del POUM de Palafrugell no es troba en la part afectada del terme municipal de Palafrugell inclosa dins les zones i espais afectats pel Decret 3010/1973 de les servituds aeronàutiques de la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria VOR-DME, de Begur, ni contempla una construcció d'una alçada superior a 100 metres sobre el terreny o sobre el nivell del mar dins d'aigües jurisdiccionals, no cal sol·licitar cap informe sobre aquesta tramitació urbanística a la Direcció General de Aviación Civil

L'article 8.5.a) del TRLUC, disposa que en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic cal exposar un document comprensiu que s'inclou a l'apartat 9, dels extrems següents:

- a) Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de llicències i tramitacions que es suspenen.
- b) Un resum de l'abast de llur determinació i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

Aquest mateix article, disposa que cal donar publicitat per mitjans telemàtics de la convocatòria d'informació pública en els procediments de planejament.

### **5.3.- Suspensió de llicències i tramitacions**

L'article 25 del Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, disposa que:

*3. En els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic ha d'incloure un resum executiu expressiu dels punts següents:*

- a) Delimitació dels àmbits en els quals l'ordenació projectada altera la vigent, amb un pla de la seva situació, i abast de l'esmentada alteració.*
- b) Si s'escau, els àmbits en què se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada d'aquesta suspensió.*

L'article 73 del TRLUC estableix que l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga a l'administració competent a acordar la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets, de projectes de gestió urbanística i d'urbanització i d'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

En aquesta tramitació, en funció que no s'afecta al règim del sòl i que les edificacions resultants admeten donar compliment a la normativa proposada, no resulta necessari delimitar suspensió de llicències.

## 6. MODIFICACIÓ PROPOSADA

Com s'ha exposat a l'apartat 2, l'objecte fonamental d'aquesta modificació puntual és el de generar una diversitat de tipologies de sòl destinades a activitats econòmiques, que abasti la totalitat de la demanda del municipi.

D'una anàlisi de la totalitat de sòl d'activitats econòmiques, s'ha arribat a la conclusió que les parcel·les més adequades per permetre la implantació d'una major i intensitat d'activitats, són les situades al front nord de l'Avinguda 1 d'octubre i les del front nord del Carrer de la Metal·lúrgia, al costat de la franja d'aparcaments.

En aquest sentit, la modificació consisteix, per una part, en incloure a l'article que regula la zona A11p2, que és el 159.7.2, la possibilitat que la superfície mínima de les activitats sigui de 150 m<sup>2</sup> i, per altra part, generar una nova especificitat de la zona A12, que seria la A12p3, que incorpori en la seva regulació la possibilitat d'admetre activitats d'una superfície superior a 150 m<sup>2</sup>, la qual cosa comporta incrementar notablement la intensitat actual, però deixant intactes els paràmetres de superfície mínima, d'edificabilitat i d'ocupació.

Als efectes que la imatge resultant sigui satisfactòria, s'estableix la obligació de resoldre la promoció mitjançant un projecte unitari que defineixi les característiques dels rètols d'identificació, així com que es realitzin plantacions i enjardinaments en els fronts del Carrer de la Metal·lúrgia i de l'Avinguda de l'1 d'octubre, de manera que els accessos rodats a les activitats resultants es realitzin per les façanes posteriors.

## 7. QUADRES DE CARACTERÍSTIQUES

Zona vigent	Planejament Vigent		Zona modificada	Proposta de Modificació	
	Superfície (m <sup>2</sup> )	Sostre (m <sup>2</sup> )		Superfície (m <sup>2</sup> )	Sostre (m <sup>2</sup> )
<b>A11P2</b>	3.989	3.989	<b>A11p4</b>	3.989	3.989
<b>A12P2</b>	4.044	2.507	<b>A12p3</b>	4.044	2.507
<b>A12</b>	5.255	3.415	<b>A12p3</b>	5.255	3.415
<b>A12</b>	5.129	3.343	<b>A12p3</b>	5.129	3.333



## **8. AGENDA D'EXECUCIÓ I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA**

### **8.1 Agenda d'execució**

L'article 99 del TRLU determina que en el document de l'agenda s'ha de preveure que l'execució del planejament ha de ser immediata i que s'ha de fixar un termini concret per a l'execució.

L'actuació que es planteja en aquesta modificació comporta una major intensitat d'usos en determinades parcel·les d'activitats econòmiques, justificant-se que les necessitats del teixit productiu del municipi i donat resposta a la demanda existent. En aquest sentit, les parcel·les que podran disposar d'una major intensitat haurien de construir-se en un termini immediat atès que, en cas contrari, no s'assoliria la intenció d'aquesta modificació puntual del POUM.

Per tant, un termini raonable és que sol·licitin llicències d'edificació en un termini de dos anys des de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació, i que les llicències, almenys, abastin la meitat de la superfície de parcel·la.

Complementàriament, l'inici de les obres s'ha de produir en el termini d'un any des de la data de la concessió de les llicències d'obres.

L'incompliment dels terminis, tal com s'estableix a l'article 99.2.b de la Normativa del POUM, comportarà retornar a l'ordenació anterior a la modificació.

### **8.2 Avaluació econòmica i financera**

En aquest sentit cal dir que l'article 99.1 del TRLU en el seu apartat "c" estableix la necessitat d'incorporar la rendibilitat de l'operació comparant el rendiment econòmic entre l'ordenació vigent i la nova ordenació proposada.

La present modificació no altera els paràmetres d'edificabilitat ni d'ocupació atès que es mantenen els assignats pel planejament vigent, per tant, resulta obvi que el rendiment econòmic entre l'ordenació vigent i la proposada, o bé és el mateix, o bé és lleugerament superior, ja que assigna més potencialitat d'aprofitament a les parcel·les en funció que admet activitats de menor superfície.

De tota manera, s'han analitzat les ofertes actuals de naus industrials a Palafrugell i els seus entorns immediats que podem trobar als portals immobiliaris i constatem el següent:

- Que no hi ha ofertes de naus inferiors a 300.- m<sup>2</sup>.
- Que només s'han trobat dues ofertes de solars que tinguin una superfície de naus industrials de mida mitjana, o sigui, entre 300.- i 600.- m<sup>2</sup>, que tenen un preu de 400.- €/m<sup>2</sup>, que està totalment fora de mercat atès que els preus de les finques de superfície superior als 1.500.- m<sup>2</sup> oscil·len entre els 120.- i els 150.- €/m<sup>2</sup>.
- Que el promig de les naus construïdes en venda a Palafrugell, d'una superfície entre 300.- i 600.- m<sup>2</sup>, és de 185. €/m<sup>2</sup>.



- Que el promig de les naus construïdes en venda a Palafrugell, d'una superfície superior als 800.- m<sup>2</sup>, és de 160.- €/m<sup>2</sup>.

Per tot plegat, tot i que influeixen molts aspectes que podrien alterar els valors promitjats esmentats, com podrien ser la qualitat i prestacions de les naus i l'estat de la urbanització i la seva ubicació concreta, podem garantir que, a mesura que la nau construïda és de menor superfície, incrementa el valor de repercussió de la mateixa.

Per tant, queda evidenciat que la modificació proposada garanteix una millor rendibilitat respecte a la situació del planejament vigent.

### **8.3 Informe de sostenibilitat econòmica**

L'article 59 del TRLUC estableix que la memòria ha d'integrar l'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

La present modificació de planejament no comporta una major edificabilitat, pel que cal considerar que la present modificació que es planteja no suposa una alteració substancial del planejament vigent en els termes que defineix l'article 112 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i, en conseqüència, aquesta no altera les determinacions de l'informe de sostenibilitat econòmica del vigent POUM.

## **9. DOCUMENT COMPRENSIU**

Aquesta modificació puntual núm. 12 del POUM consisteix en incrementar la intensitat de l'ús d'activitats econòmiques en les parcel·les situades al front nord de l'Avinguda de l'1 d'octubre i al front nord del carrer de la Metal·lúrgia, quan confinen en franges d'aparcament segregades del viari estructural, de manera que en aquestes quatre parcel·les s'admetin activitats d'una superfície de 150.- m<sup>2</sup> d'edificació, tot mantenint els paràmetres d'edificabilitat, ocupació i requeriment de parcel·la mínima, alhora que imposant unes condicions del tractament global de la parcel·la i de terminis en la seva execució immediata.

Aquesta tramitació, en funció que no afecta cap espai públic ni afecta al règim del sòl, no requereix acordar suspensió de llicències en el conjunt de les quatre parcel·les afectades en l'àmbit de la modificació.



## **B – NORMATIVA**

### **10. NORMATIVA VIGENT**

**Article 159 Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, industrial, subzona d'edificació aïllada parcel·la mitjana. Clau A11.**

#### 1. Definició

Es correspon a les edificacions per a activitats econòmiques de configuració aïllada en parcel·les petites.

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

- Parcel·la mínima: La parcel·la edificable tindrà una superfície mínima de 1.500 m<sup>2</sup>
- La longitud de la seva façana al carrer no serà inferior a 20 metres

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

- Edificabilitat màxima: L'edificació principal de la parcel·la no excedirà del sostre que resulta d'aplicar a la superfície de la parcel·la el coeficient de 1 m<sup>2</sup> de sostre/ m<sup>2</sup> de superfície.
- Ocupació: L'ocupació de parcel·la per l'edificació principal no excedirà del 70% de la seva superfície.
- Distàncies a les partions: les edificacions se situaran a una distància mínima de 6 metres del front de parcel·la que doni al carrer o a un espai lliure públic. També se situaran a una distància mínima de 4 metres a la resta de partions.

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

- Construccions auxiliars: S'admeten les garites o casetes de control d'accés de persones i materials, i les casetes dels comptadors dels serveis urbans o dels transformadors de l'electricitat, que es podran construir, quan calgui, a la franja de separació entre l'edifici principal i el carrer, sempre que el seu tractament no distorsioni les visuals de l'entorn.

Els cossos edificats destinats als usos especificats en el paràgraf anterior o qualsevol altre que es pugui considerar auxiliar de l'activitat comercial o el servei del personal (dispensari, vestuaris, oficines, menjadors, etc.) podran originar una ocupació addicional del 5% de la superfície de la parcel·la. Aquests cossos seran a la planta baixa, la seva alçària no serà superior a 3,50 m, amb l'excepció de les toleràncies assenyalades, i mantindran les distàncies que qualsevol edificació ha d'observar respecte a les partions de la parcel·la.

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

- Alçària de l'edificació: Els volums d'edificació no excediran en cap punt l'alçària de 10 metres.

Els elements constructius que, per exigències del procés de la construcció, hagin d'ultrapassar l'alçària màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que la seva construcció no perjudiqui terceres persones.

#### 6. Condicions d'ús

Els usos industrials definits a l'article 307 de primera a quinta categoria.

S'admet l'ús d'emmagatzematge i logístic en la seva consideració d'ús principal o complementari.

S'hi admeten els usos vinculats a la mobilitat i als d'equipaments i dotacions públiques.

L'ús comercial a l'engròs es considera comprès en l'ús d'emmagatzematge.



A les parcel·les s'admet la construcció d'un habitatge per a persones directament relacionades amb l'activitat que es desenvolupa a la parcel·la.

L'ús d'oficina i serveis s'hi admet com a ús principal o complementari i de diferents titulars.

S'admetran tres activitats per parcel·la, amb independència de l'ús d'oficina, amb les següents condicions:

- Que siguin del mateix ús general, segons la classificació d'usos establerta.
- Que cada activitat tingui una façana amb accés a vial de 10 metres.
- Que la superfície mínima adscrita de cada activitat sigui, com a mínim, de 500 m<sup>2</sup>.

S'admeten els usos de restauració, els recreatius i d'espectacles.

S'admet l'ús comercial en les condicions establertes al Decret Legislatiu 1/2009 d'equipaments comercials.

## 7. Especificitats

7.1. A la subzona A11p1, que prové del Pla parcial SUD-1.13 "Circumval·lació Nord", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Condicions de parcel·lació:
  - Parcel·la mínima: 1000 m<sup>2</sup>
  - Longitud mínima de la façana del carrer: 20 m.
  - S'estableix una fondària obligatòria de parcel·la de 64 m, amb independència que una activitat pugui ocupar més de dos parcel·les. La franja de separació de 6 metres a banda i banda d'aquesta línia haurà de quedar lliure d'edificació.
- Es podran aparellar un màxim de dues naus, sempre que tinguin un tractament compositiu unitari, inclòs les edificacions auxiliars, i es disposi de la conformitat del propietari de la finca veïna, el qual haurà d'acceptar el règim d'aparellament.

S'haurà de portar documentació conforme aquest aparellament no resta potencialitat al conjunt de l'illa.

- Qualitat arquitectònica de l'edificació:
  - Quan s'aparellin dues naus, caldrà que tinguin un tractament compositiu unitari (disposició d'accessos, aparcaments en espais lliures d'edificació, disposició de portes practicables de l'activitat i portes de vianants en façana, composició d'obertures i de massissos en el pla de façana, per inserir logos o rètol de l'empresa, disseny de la tanca comuna de front de vial i laterals) i tots els paraments verticals exteriors tindran tractament de façanes.
  - En la sol·licitud de llicència d'obres caldrà justificar aquests punts.
  - L'edificació o edificacions dintre d'una mateixa parcel·la tindran un tractament compositiu unitari, incloses les edificacions auxiliars.

7.2. A la subzona A11p2, que prové del Pla parcial del sector SUD 1.12 "Brugueres 2" (modificació Pla parcial), s'aplicaran els següents paràmetres:

- Aclariment sobre les distàncies a les partions: En el supòsit que la parcel·la limiti, pel front, pel fons, o pels laterals, amb el sistema d'espais lliures, la distància mínima de separació entre l'edificació i el sistema d'espais lliures serà de 3 metres.
- La banda lliure d'edificació que limita amb el sòl no urbanitzable té la consideració d'espai verd privat, i s'ha d'arbrar amb doble filera d'arbres d'espècies autòctones, de manera que es



minimitzi l'impacte paisatgístic de les edificacions i instal·lacions del sòl urbà. Aquesta plantació s'inclourà i anirà a càrrec del projecte d'urbanització que desenvolupi aquest pla parcial.

- Es permeten les unitats d'edificació per agrupacions d'empreses, sense que el sostre edificable ni la ocupació de la parcel·la excedeixi respecte del resultat de l'aplicació de les normes de la subzona. En aquest cas es compliran les següents condicions:

- El sostre corresponent a cada establiment no serà inferior a 300 m<sup>2</sup> d'edificació.

- No s'admet la segregació de parcel·les, de forma que es constituïran comunitats de propietaris o altres fórmules legalment establertes. L'espai lliure de parcel·la (inclòs el vial interior de parcel·la) serà un espai comú de totes les unitats registrals.

7.3. A la subzona A11p3, que prové del Pla parcial del sector industrial "Sector Pa 1.22", GRAU (inclou modificació núm. 13 POUM sobre distàncies a partions), s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat màxima de l'edificació principal: 1,27 m<sup>2</sup> de sostre / m<sup>2</sup> de sòl.

- Distàncies a les partions:

5 m a vials

4 m a zones verdes, equipaments i veïns

#### **Article 160 Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, industrial, subzona d'edificació aïllada parcel·la gran. Clau A12.**

##### 1. Definició

Es correspon a les edificacions per a activitats econòmiques de configuració aïllada en parcel·la gran.

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

- Parcel·la mínima: La parcel·la edificable tindrà una superfície mínima de 3.000 m<sup>2</sup>

- S'admetrà que la superfície mínima es redueixi en un 25% quan aparegui com a resultat d'un procés de regularització de finques, i sempre que es garanteixi que no es genera un augment del número de parcel·les.

- La longitud de la seva façana al carrer no serà inferior a 30 metres.

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

- Edificabilitat màxima: L'edificació principal de la parcel·la no excedirà del sostre que resulta d'aplicar a la superfície de la parcel·la el coeficient de 0,65 m<sup>2</sup> de sostre/m<sup>2</sup> de superfície.

- Ocupació: L'ocupació de parcel·la per l'edificació principal no excedirà del 60%.

- Les edificacions se situaran a una distància mínima de 10 metres del front de parcel·la que doni al carrer, a un espai lliure públic o a sòl urbà, i del fons de la parcel·la. També se situaran a una distància mínima de 5 metres de les partions laterals de la parcel·la.

- En el cas en el que la configuració física de la parcel·la, o bé pel fet de situar-se en cantonada, la superfície a l'indar fixada impedeix assolir l'ocupació de parcel·la per a l'edificació principal regulada del 60%, la distància mínima a l'indar es redueix fins a 5 metres, però només fins a possibilitar l'ocupació del 60%, sempre i quan els seus fronts no donin als carrers estructurants, carrer del Suro, carrer de la Indústria i avinguda de l'Energia, carrer Metal·lúrgia i carrer Torroella (part de la C-31). (Mod. Puntual núm. 3 POUM)

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

S'admeten les garites o casetes de control d'accés de persones i materials, i les casetes dels comptadors dels serveis urbans o dels transformadors de l'electricitat, que es podran construir, quan calgui, a la franja



de separació entre l'edifici principal i el carrer, sempre que el seu tractament no distorsioni les visuals de l'entorn.

Els cossos edificats destinats als usos especificats en el paràgraf anterior o qualsevol altre que es pugui considerar auxiliar de l'activitat comercial o el servei del personal (dispensari, vestuaris, oficines, menjadors, etc.) podran originar una ocupació addicional del 5% de la superfície de la parcel·la. Aquests cossos seran a la planta baixa, la seva alçària no serà superior a 3,50 m, amb l'excepció de les toleràncies assenyalades, i mantindran les distàncies que qualsevol edificació ha d'observar respecte a les partions de la parcel·la.

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

- Alçària de l'edificació: Els volums d'edificació no excediran en cap punt l'alçària de 10 metres. S'admetrà que l'edificació pugui assolir l'alçada de 12 metres si es justifica la seva necessitat pel funcionament dels processos industrials. (Mod. Puntual núm. 3 POUM)
- Els elements constructius que per exigències del procés de la construcció hagin d'ultrapassar l'alçària màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que la seva construcció no perjudiqui terceres persones.

#### 6. Condicions d'ús

Els usos industrials definits a l'article 307 de primera a quinta categoria.

S'admet l'ús d'emmagatzematge i logístic en la seva consideració d'ús principal o complementari.

S'hi admeten els usos vinculats a la mobilitat i als d'equipaments i dotacions públiques.

L'ús comercial a l'engròs es considera comprès en l'ús d'emmagatzematge.

A les parcel·les s'admet la construcció d'un habitatge per a persones directament relacionades amb l'activitat que es desenvolupa a la parcel·la.

L'ús d'oficina s'hi admet com a ús principal o complementari i de diferents titulars.

S'admetran tres activitats per parcel·la, amb independència de l'ús d'oficina, amb les següents condicions:

- Que siguin del mateix ús general, segons la classificació d'usos establerta.
- Que cada activitat tingui una façana amb accés a vial de 18 metres.
- Que la superfície mínima adscrita de cada activitat sigui, com a mínim, de 1000 m<sup>2</sup>.

S'admeten els usos de restauració, els recreatius i d'espectacles.

S'admet l'ús comercial en les condicions establertes al Decret Legislatiu 1/2009 d'equipaments comercials..

#### 7. Especificitats

7.1. A la subzona A12p1, que prové del Pla parcial del sector industrial "Sector Pa 1.22", GRAU, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 10.000 m<sup>2</sup>
- Edificabilitat màxima de l'edificació principal: 0,75 m<sup>2</sup> de sostre / m<sup>2</sup> de sòl.
- Distàncies a les partions:
  - 25 ml a la carretera GE-550.
  - 10 ml a zones verdes públiques.
  - 5 ml al vial interior, permetent-se que un 20% es situï alineat a vial, però amb una alçada de 6 metres.

- Alçada de l'edificació: 12 m, des del nivell de la planta baixa.

- Àrea industrial auxiliar:

- Es permetrà la subdivisió en parcel·les entre 300 m<sup>2</sup> i 1.000 m<sup>2</sup> totalment edificables, d'àrees de zona industrial de superfície superior a 10.000 m<sup>2</sup>, per a d'ubicació de la indústria auxiliar de les zones industrials. Per a la parcel·lació d'aquestes àrees es requereix la tramitació d'un estudi de detall que demostrï que en el conjunt de l'àrea d'indústria auxiliar es compleixen els paràmetres d'edificabilitat i d'ocupació previstos per al sòl industrial. S'hauran de preveure superfícies d'aparcament de manera que hi hagi una plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> de la nova parcel·lació. Les naus d'indústria auxiliar tindran una alçada de 8 metres i una alçada lliure de pilars de 6 metres. La reglamentació de les façanes i dels altres elements estructurals es regularan en l'estudi de detall ja esmentat.

- A l'àrea d'indústria auxiliar s'establirà una limitació de potència instal·lada de 0,08 CV per m<sup>2</sup> de nau.

- Condicions complementàries:

- La cota de solera de l'edificació quedarà a més de 2 m per damunt dels terrenys del marge que limita la llera, que s'ha definit en el punt anterior.

- El tancament de la parcel·la haurà de deixar lliure, respecte al marge del torrent, un espai de 5 m que correspon a la zona de servitud que estableix l'article 6 a) de la Llei d'Aigües.

7.2. A la subzona A12p2, que prové del Pla parcial del sector SUD 1.12 "Brugueres 2" (modificació Pla parcial), s'aplicaran els següents paràmetres:

- Aclariment sobre les distàncies a les partions: En el supòsit que la parcel·la limiti, pel front, pel fons, o pels laterals, amb el sistema d'espais lliures, la distància mínima de separació entre l'edificació i el sistema d'espais lliures serà de 4 metres.

- La banda lliure d'edificació que limita amb el sòl no urbanitzable té la consideració d'espai verd privat, i s'ha d'arbrar amb doble filera d'arbres d'espècies autòctones, de manera que es minimitzi l'impacte paisatgístic de les edificacions i instal·lacions del sòl urbà. Aquesta plantació s'inclourà i anirà a càrrec del projecte d'urbanització que desenvolupi aquest pla parcial.

## 11. NORMATIVA MODIFICADA

**Article 159 Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, industrial, subzona d'edificació aïllada parcel·la mitjana. Clau A11.**

### 1. Definició

Es correspon a les edificacions per a activitats econòmiques de configuració aïllada en parcel·les petites.

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

- Parcel·la mínima: La parcel·la edificable tindrà una superfície mínima de 1.500 m<sup>2</sup>

- La longitud de la seva façana al carrer no serà inferior a 20 metres

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

- Edificabilitat màxima: L'edificació principal de la parcel·la no excedirà del sostre que resulta d'aplicar a la superfície de la parcel·la el coeficient de 1 m<sup>2</sup> de sostre/ m<sup>2</sup> de superfície.

- Ocupació: L'ocupació de parcel·la per l'edificació principal no excedirà del 70% de la seva superfície.

- Distàncies a les partions: les edificacions se situaran a una distància mínima de 6 metres del front de parcel·la que doni al carrer o a un espai lliure públic. També se situaran a una distància mínima de 4 metres a la resta de partions.

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

- Construccions auxiliars: S'admeten les garites o casetes de control d'accés de persones i materials, i les casetes dels comptadors dels serveis urbans o dels transformadors de l'electricitat, que es podran construir, quan calgui, a la franja de separació entre l'edifici principal i el carrer, sempre que el seu tractament no distorsioni les visuals de l'entorn.

Els cossos edificats destinats als usos especificats en el paràgraf anterior o qualsevol altre que es pugui considerar auxiliar de l'activitat comercial o el servei del personal (dispensari, vestuaris, oficines, menjadors, etc.) podran originar una ocupació addicional del 5% de la superfície de la parcel·la. Aquests cossos seran a la planta baixa, la seva alçària no serà superior a 3,50 m, amb l'excepció de les toleràncies assenyalades, i mantindran les distàncies que qualsevol edificació ha d'observar respecte a les partions de la parcel·la.

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

- Alçària de l'edificació: Els volums d'edificació no excediran en cap punt l'alçària de 10 metres.

Els elements constructius que, per exigències del procés de la construcció, hagin d'ultrapassar l'alçària màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que la seva construcció no perjudiqui terceres persones.

#### 6. Condicions d'ús

Els usos industrials definits a l'article 307 de primera a quinta categoria.

S'admet l'ús d'emmagatzematge i logístic en la seva consideració d'ús principal o complementari.

S'hi admeten els usos vinculats a la mobilitat i als d'equipaments i dotacions públiques.

L'ús comercial a l'engròs es considera comprès en l'ús d'emmagatzematge.

A les parcel·les s'admet la construcció d'un habitatge per a persones directament relacionades amb l'activitat que es desenvolupa a la parcel·la.

L'ús d'oficina i serveis s'hi admet com a ús principal o complementari i de diferents titulars.

S'admetran tres activitats per parcel·la, amb independència de l'ús d'oficina, amb les següents condicions:

- Que siguin del mateix ús general, segons la classificació d'usos establerta.
- Que cada activitat tingui una façana amb accés a vial de 10 metres.
- Que la superfície mínima adscrita de cada activitat sigui, com a mínim, de 500 m<sup>2</sup>.

S'admeten els usos de restauració, els recreatius i d'espectacles.

S'admet l'ús comercial en les condicions establertes al Decret Legislatiu 1/2009 d'equipaments comercials.

#### 7. Especificitats

7.1. A la subzona A11p1, que prové del Pla parcial SUD-1.13 "Circumval·lació Nord", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Condicions de parcel·lació:
  - Parcel·la mínima: 1000 m<sup>2</sup>



- Longitud mínima de la façana del carrer: 20 m.

- S'estableix una fondària obligatòria de parcel·la de 64 m, amb independència que una activitat pugui ocupar més de dos parcel·les. La franja de separació de 6 metres a banda i banda d'aquesta línia haurà de quedar lliure d'edificació.

- Es podran aparellar un màxim de dues naus, sempre que tinguin un tractament compositiu unitari, inclòs les edificacions auxiliars, i es disposi de la conformitat del propietari de la finca veïna, el qual haurà d'acceptar el règim d'aparellament.

S'haurà de portar documentació conforme aquest aparellament no resta potencialitat al conjunt de l'illa.

- Qualitat arquitectònica de l'edificació:

- Quan s'aparellin dues naus, caldrà que tinguin un tractament compositiu unitari (disposició d'accessos, aparcaments en espais lliures d'edificació, disposició de portes practicables de l'activitat i portes de vianants en façana, composició d'obertures i de massissos en el pla de façana, per inserir logos o rètol de l'empresa, disseny de la tanca comuna de front de vial i laterals) i tots els paraments verticals exteriors tindran tractament de façanes.

- En la sol·licitud de llicència d'obres caldrà justificar aquests punts.

- L'edificació o edificacions dintre d'una mateixa parcel·la tindran un tractament compositiu unitari, incloses les edificacions auxiliars.

7.2. A la subzona A11p2, que prové del Pla parcial del sector SUD 1.12 "Brugueres 2" (modificació Pla parcial), s'aplicaran els següents paràmetres:

- Aclariment sobre les distàncies a les partions: En el supòsit que la parcel·la limiti, pel front, pel fons, o pels laterals, amb el sistema d'espais lliures, la distància mínima de separació entre l'edificació i el sistema d'espais lliures serà de 3 metres.

- La banda lliure d'edificació que limita amb el sòl no urbanitzable té la consideració d'espai verd privat, i s'ha d'arbrar amb doble filera d'arbres d'espècies autòctones, de manera que es minimitzi l'impacte paisatgístic de les edificacions i instal·lacions del sòl urbà. Aquesta plantació s'inclourà i anirà a càrrec del projecte d'urbanització que desenvolupi aquest pla parcial.

- Es permeten les unitats d'edificació per agrupacions d'empreses, sense que el sostre edificable ni la ocupació de la parcel·la excedeixi respecte del resultat de l'aplicació de les normes de la subzona. En aquest cas es compliran les següents condicions:

- El sostre corresponent a cada establiment no serà inferior a 300 m<sup>2</sup> d'edificació.

- No s'admet la segregació de parcel·les, de forma que es constituïran comunitats de propietaris o altres fórmules legalment establertes. L'espai lliure de parcel·la (inclòs el vial interior de parcel·la) serà un espai comú de totes les unitats registrals.

7.3. A la subzona A11p3, que prové del Pla parcial del sector industrial "Sector Pa 1.22", GRAU (inclou modificació núm. 13 POUM sobre distàncies a partions), s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat màxima de l'edificació principal: 1,27 m<sup>2</sup> de sostre / m<sup>2</sup> de sòl.

- Distàncies a les partions:

- 5 ml a vials

- 4 ml a zones verdes, equipaments i veïns

**7.4. A la subzona A11p4, que prové del Pla parcial del sector SUD 1.12 "Brugueres 2" (modificació Pla parcial), s'aplicaran els següents paràmetres:**



- **Aclariment sobre les distàncies a les partions:** En el supòsit que la parcel·la limiti, pel front, pel fons, o pels laterals, amb el sistema d'espais lliures, la distància mínima de separació entre l'edificació i el sistema d'espais lliures serà de 3 metres.

- **La banda lliure d'edificació que limita amb el sòl no urbanitzable té la consideració d'espai verd privat, i s'ha d'arbrar amb doble filera d'arbres d'espècies autòctones, de manera que es minimitzi l'impacte paisatgístic de les edificacions i instal·lacions del sòl urbà. Aquesta plantació s'inclourà i anirà a càrrec del projecte d'urbanització que desenvolupi aquest pla parcial.**

- **Es permeten les unitats d'edificació per agrupacions d'empreses, sense que el sostre edificable ni la ocupació de la parcel·la excedeixi respecte del resultat de l'aplicació de les normes de la subzona. En aquest cas es compliran les següents condicions:**

- **El sostre corresponent a cada establiment no serà inferior a 150 m2 d'edificació.**

- **No s'admet la segregació de parcel·les, de forma que es constituïran comunitats de propietaris o altres fórmules legalment establertes. L'espai lliure de parcel·la (inclòs el vial interior de parcel·la) serà un espai comú de totes les unitats registrals.**

- **El projecte d'obres ha de ser unitari i abastar la totalitat de la parcel·la, resolent la distribució de la circulació interior i la retolació de la identificació de les activitats..**

- **Les separacions es situaran a una distància mínima de 5 metres a tots els fronts, però en els fronts que donen façana a l'Avinguda 1 d'octubre i al Carrer de la Metal·lúrgia, hauran d'incorporar una franja arbrada a raó d'un arbre cada 6 metres, i entre mig, espècies arbustives.**

## **Article 160 Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, industrial, subzona d'edificació aïllada parcel·la gran. Clau A12.**

### **1. Definició**

Es correspon a les edificacions per a activitats econòmiques de configuració aïllada en parcel·la gran.

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

- Parcel·la mínima: La parcel·la edificable tindrà una superfície mínima de 3.000 m2

- S'admetrà que la superfície mínima es redueixi en un 25% quan aparegui com a resultat d'un procés de regularització de finques, i sempre que es garanteixi que no es genera un augment del número de parcel·les.

- La longitud de la seva façana al carrer no serà inferior a 30 metres.

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

- Edificabilitat màxima: L'edificació principal de la parcel·la no excedirà del sostre que resulta d'aplicar a la superfície de la parcel·la el coeficient de 0,65 m2 de sostre/m2 de superfície.

- Ocupació: L'ocupació de parcel·la per l'edificació principal no excedirà del 60%.

- Les edificacions se situaran a una distància mínima de 10 metres del front de parcel·la que doni al carrer, a un espai lliure públic o a sòl urbà, i del fons de la parcel·la. També se situaran a una distància mínima de 5 metres de les partions laterals de la parcel·la.

- En el cas en el que la configuració física de la parcel·la, o bé pel fet de situar-se en cantonada, la superfície a l'indar fixada impedeix assolir l'ocupació de parcel·la per a l'edificació principal regulada del 60%, la distància mínima a l'indar es redueix fins a 5 metres, però només fins a possibilitar l'ocupació del 60%, sempre i quan els seus fronts no donin als carrers estructurants,





carrer del Suro, carrer de la Indústria i avinguda de l'Energia, carrer Metal·lúrgia i carrer Torroella (part de la C-31). (Mod. Puntual núm. 3 POUM).

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

S'admeten les garites o casetes de control d'accés de persones i materials, i les casetes dels comptadors dels serveis urbans o dels transformadors de l'electricitat, que es podran construir, quan calgui, a la franja de separació entre l'edifici principal i el carrer, sempre que el seu tractament no distorsioni les visuals de l'entorn.

Els cossos edificats destinats als usos especificats en el paràgraf anterior o qualsevol altre que es pugui considerar auxiliar de l'activitat comercial o el servei del personal (dispensari, vestuaris, oficines, menjadors, etc.) podran originar una ocupació addicional del 5% de la superfície de la parcel·la. Aquests cossos seran a la planta baixa, la seva alçària no serà superior a 3,50 m, amb l'excepció de les toleràncies assenyalades, i mantindran les distàncies que qualsevol edificació ha d'observar respecte a les partions de la parcel·la.

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

- Alçària de l'edificació: Els volums d'edificació no excediran en cap punt l'alçària de 10 metres. S'admetrà que l'edificació pugui assolir l'alçada de 12 metres si es justifica la seva necessitat pel funcionament dels processos industrials. (Mod. Puntual núm. 3 POUM).

Els elements constructius que per exigències del procés de la construcció hagin d'ultrapassar l'alçària màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que la seva construcció no perjudiqui terceres persones.

#### 6. Condicions d'ús

Els usos industrials definits a l'article 307 de primera a quinta categoria.

S'admet l'ús d'emmagatzematge i logístic en la seva consideració d'ús principal o complementari.

S'hi admeten els usos vinculats a la mobilitat i als d'equipaments i dotacions públiques.

L'ús comercial a l'engròs es considera comprès en l'ús d'emmagatzematge.

A les parcel·les s'admet la construcció d'un habitatge per a persones directament relacionades amb l'activitat que es desenvolupa a la parcel·la.

L'ús d'oficina s'hi admet com a ús principal o complementari i de diferents titulars.

S'admetran tres activitats per parcel·la, amb independència de l'ús d'oficina, amb les següents condicions:

- Que siguin del mateix ús general, segons la classificació d'usos establerta.
- Que cada activitat tingui una façana amb accés a vial de 18 metres.
- Que la superfície mínima adscrita de cada activitat sigui, com a mínim, de 1000 m<sup>2</sup>.

S'admeten els usos de restauració, els recreatius i d'espectacles.

S'admet l'ús comercial en les condicions establertes al Decret Legislatiu 1/2009 d'equipaments comercials.

#### 7. Especificitats

7.1 A la subzona A12p1, que prové del Pla parcial del sector industrial "Sector Pa 1.22", GRAU, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 10.000 m<sup>2</sup>
- Edificabilitat màxima de l'edificació principal: 0,75 m<sup>2</sup> de sostre / m<sup>2</sup> de sòl.
- Distàncies a les partions:



- 25 ml a la carretera GE-550.
- 10 ml a zones verdes públiques.
- 5 ml al vial interior, permetent-se que un 20% es situï alineat a vial, però amb una alçada de 6 metres.
- Alçada de l'edificació: 12 m, des del nivell de la planta baixa.
- Àrea industrial auxiliar:
  - Es permetrà la subdivisió en parcel·les entre 300 m<sup>2</sup> i 1.000 m<sup>2</sup> totalment edificables, d'àrees de zona industrial de superfície superior a 10.000 m<sup>2</sup>, per a d'ubicació de la indústria auxiliar de les zones industrials. Per a la parcel·lació d'aquestes àrees es requereix la tramitació d'un estudi de detall que demostrï que en el conjunt de l'àrea d'indústria auxiliar es compleixen els paràmetres d'edificabilitat i d'ocupació previstos per al sòl industrial. S'hauran de preveure superfícies d'aparcament de manera que hi hagi una plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> de la nova parcel·lació. Les naus d'indústria auxiliar tindran una alçada de 8 metres i una alçada lliure de pilars de 6 metres. La reglamentació de les façanes i dels altres elements estructurals es regularan en l'estudi de detall ja esmentat.
  - A l'àrea d'indústria auxiliar s'establirà una limitació de potència instal·lada de 0,08 CV per m<sup>2</sup> de nau.
- Condicions complementàries:
  - La cota de solera de l'edificació quedarà a més de 2 m per damunt dels terrenys del marge que limita la llera, que s'ha definit en el punt anterior.
  - El tancament de la parcel·la haurà de deixar lliure, respecte al marge del torrent, un espai de 5 m que correspon a la zona de servitud que estableix l'article 6 a) de la Llei d'Aigües.

7.2 A la subzona A12p2, que prové del Pla parcial del sector SUD 1.12 "Brugueres 2" (modificació Pla parcial), s'aplicaran els següents paràmetres:

- Aclariment sobre les distàncies a les partions: En el supòsit que la parcel·la limiti, pel front, pel fons, o pels laterals, amb el sistema d'espais lliures, la distància mínima de separació entre l'edificació i el sistema d'espais lliures serà de 4 metres.
- La banda lliure d'edificació que limita amb el sòl no urbanitzable té la consideració d'espai verd privat, i s'ha d'arbrar amb doble filera d'arbres d'espècies autòctones, de manera que es minimitzi l'impacte paisatgístic de les edificacions i instal·lacions del sòl urbà. Aquesta plantació s'inclourà i anirà a càrrec del projecte d'urbanització que desenvolupi aquest pla parcial.

**7.3 A la subzona A12p3, que prové de la Modificació puntual núm. 12 del POUM es determina, complementàriament:**

- **Es permeten les unitats d'edificació per agrupacions d'empreses, sense que el sostre edificable ni la ocupació de la parcel·la excedeixi respecte del resultat de l'aplicació de les normes de la subzona. En aquest cas es compliran les següents condicions:**
  - **El sostre corresponent a cada establiment no serà inferior a 150 m<sup>2</sup> d'edificació.**
  - **No s'admet la segregació de parcel·les, de forma que es constituïran comunitats de propietaris o altres fórmules legalment establertes. L'espai lliure de parcel·la (inclòs el vial interior de parcel·la) serà un espai comú de totes les unitats registrals.**
  - **El projecte d'obres ha de ser unitari i abastar la totalitat de la parcel·la, resolent la distribució de la circulació interior i la retolació de la identificació de les activitats..**



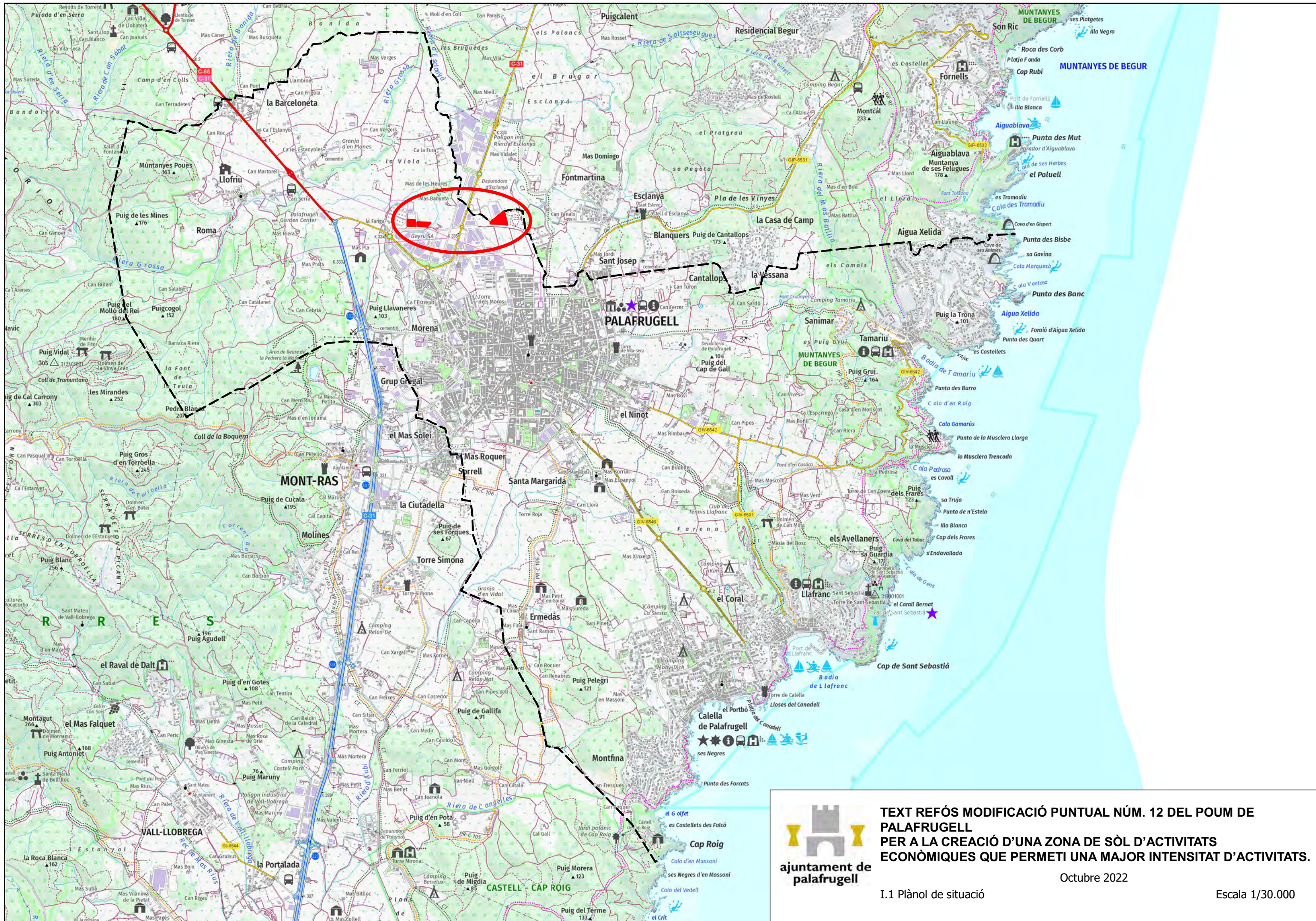
- Les separacions es situaran a una distància mínima de 5 metres a tots els fronts, però en els fronts que donen façana a l'Avinguda 1 d'octubre i al Carrer de la Metal·lúrgia, hauran d'incorporar una franja arbrada a raó d'un arbre cada 6 metres, i entre mig, espècies arbustives.

Jordi Font Bel  
Arquitecte Municipal

Palafrugell, en la data de la signatura electrònica

## C – DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

<b>NÚM.</b>	<b>PLÀNOL</b>
I.1	Situació 1 /30000
I.2	Emplaçament 1/3000
I.3	Ortofoto 1/3000
I.4	Planejament vigent 1/3000
O.5	Planejament proposta 1/3000
O.6	Planejament proposta. Detall 1/1000

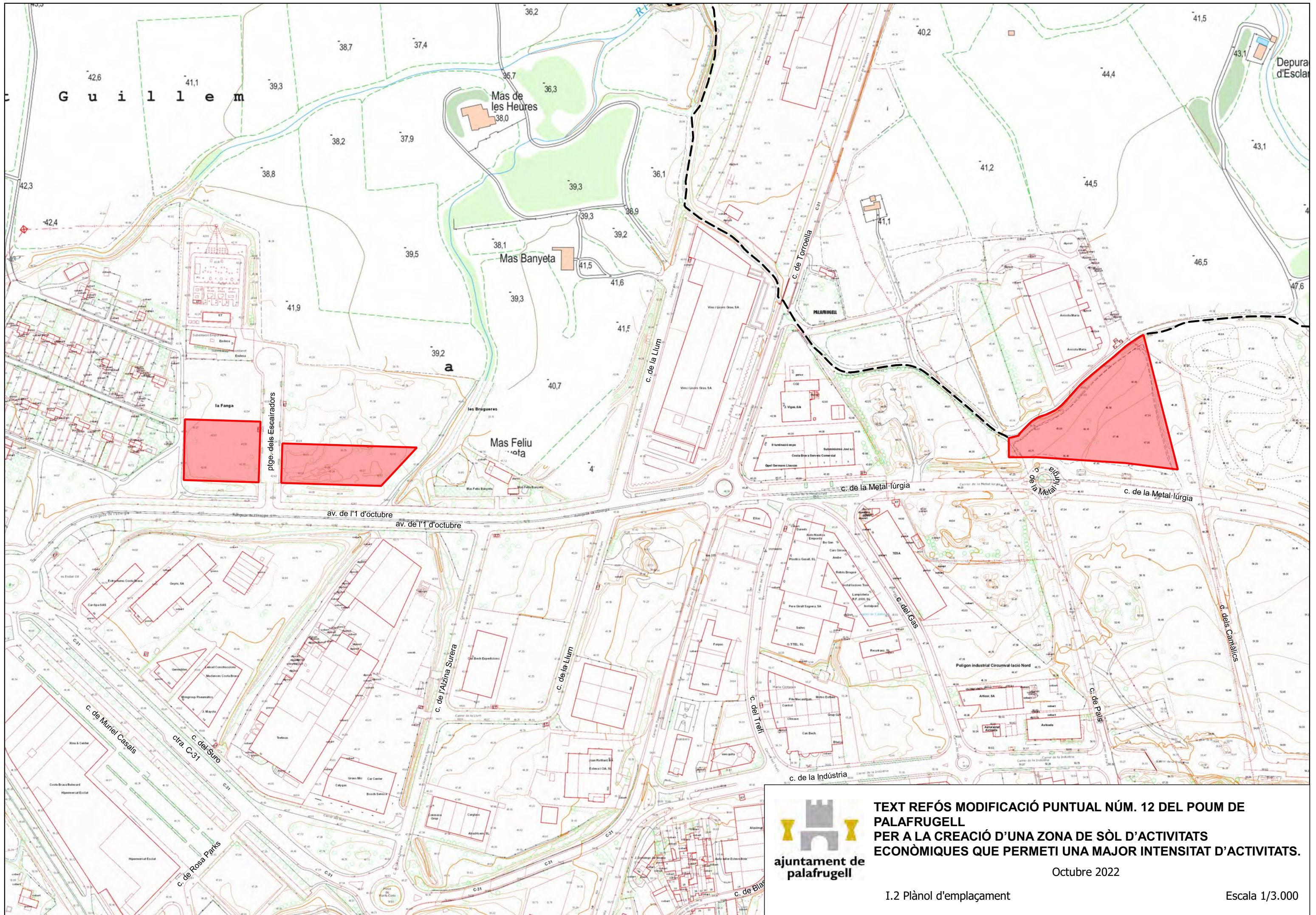


**TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 12 DEL POU M DE PALAFRUGELL PER A LA CREACIÓ D'UNA ZONA DE SÒL D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES QUE PERMETI UNA MAJOR INTENSITAT D'ACTIVITATS.**

Octubre 2022

I.1 Plànol de situació

Escala 1/30.000

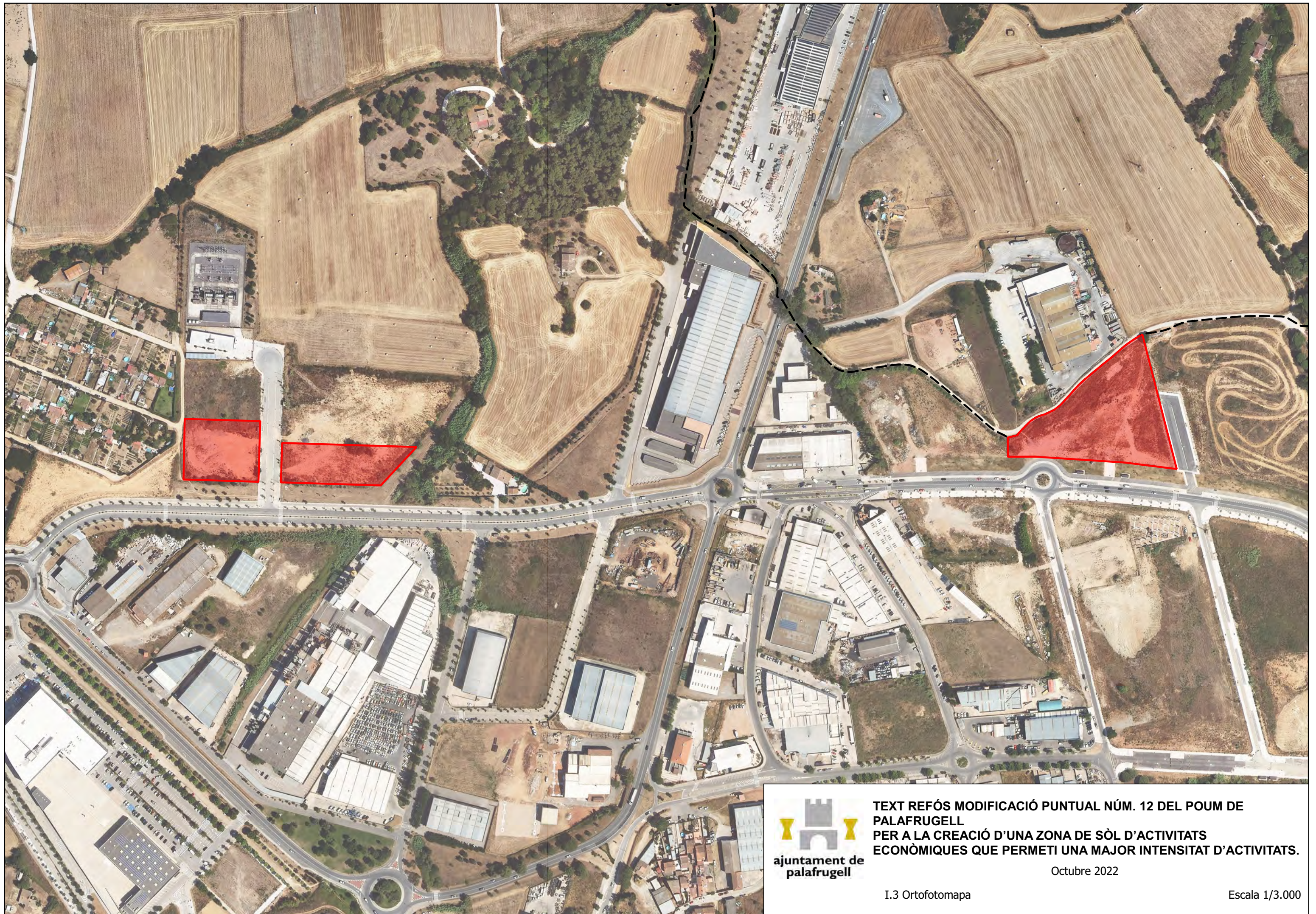


**TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 12 DEL POUM DE PALAFRUGELL PER A LA CREACIÓ D'UNA ZONA DE SÒL D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES QUE PERMETI UNA MAJOR INTENSITAT D'ACTIVITATS.**

Octubre 2022

I.2 Plànol d'emplaçament

Escala 1/3.000

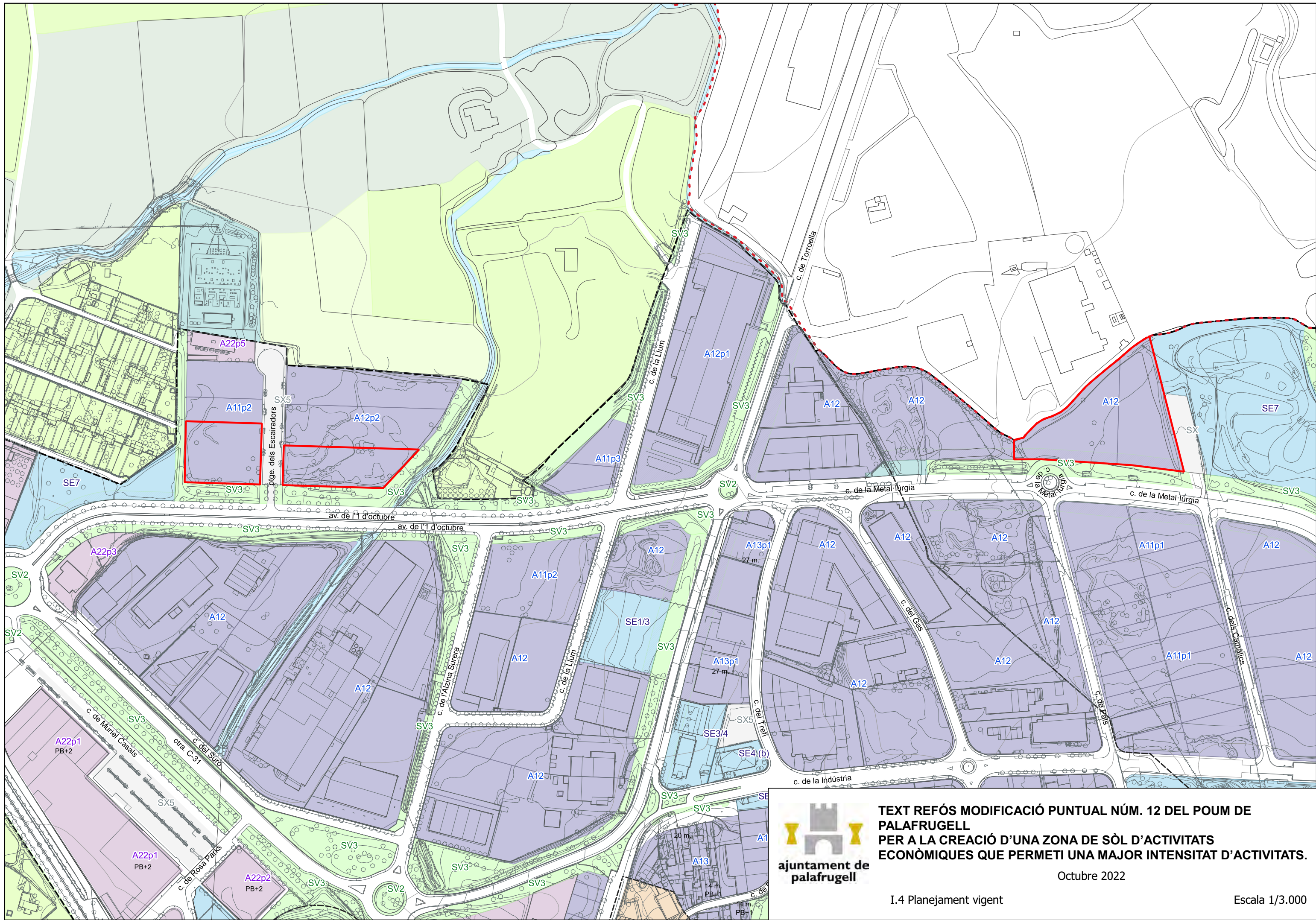


**TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 12 DEL POU M DE  
PALA FRUGELL  
PER A LA CREACIÓ D'UNA ZONA DE SÒL D'ACTIVITATS  
ECONÒMIQUES QUE PERMETI UNA MAJOR INTENSITAT D'ACTIVITATS.**

Octubre 2022

I.3 Ortofotomapa

Escala 1/3.000



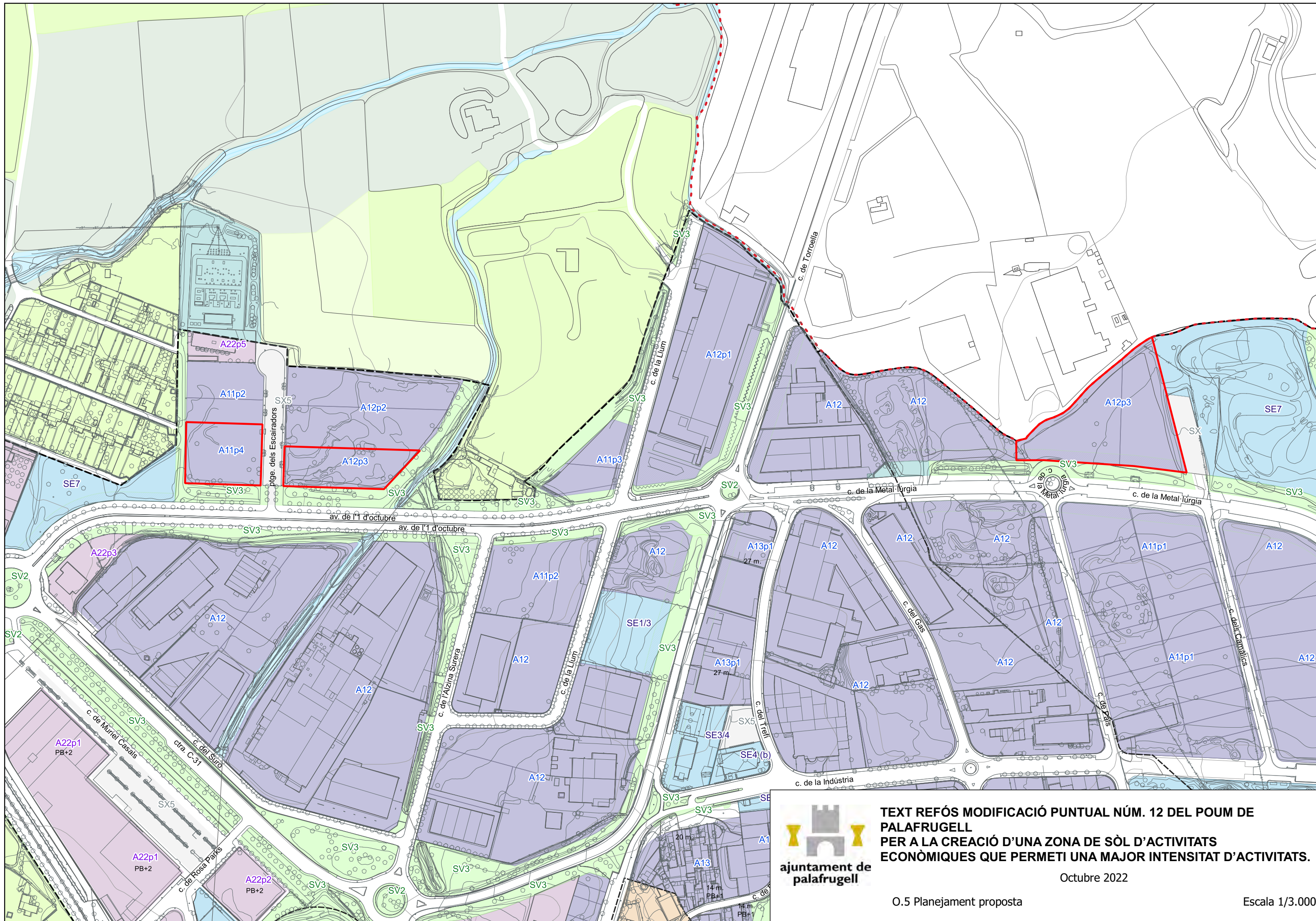
**TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 12 DEL POU M DE PALA FRUGELL PER A LA CREACIÓ D'UNA ZONA DE SÒL D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES QUE PERMETI UNA MAJOR INTENSITAT D'ACTIVITATS.**

Octubre 2022

I.4 Planejament vigent

Escala 1/3.000



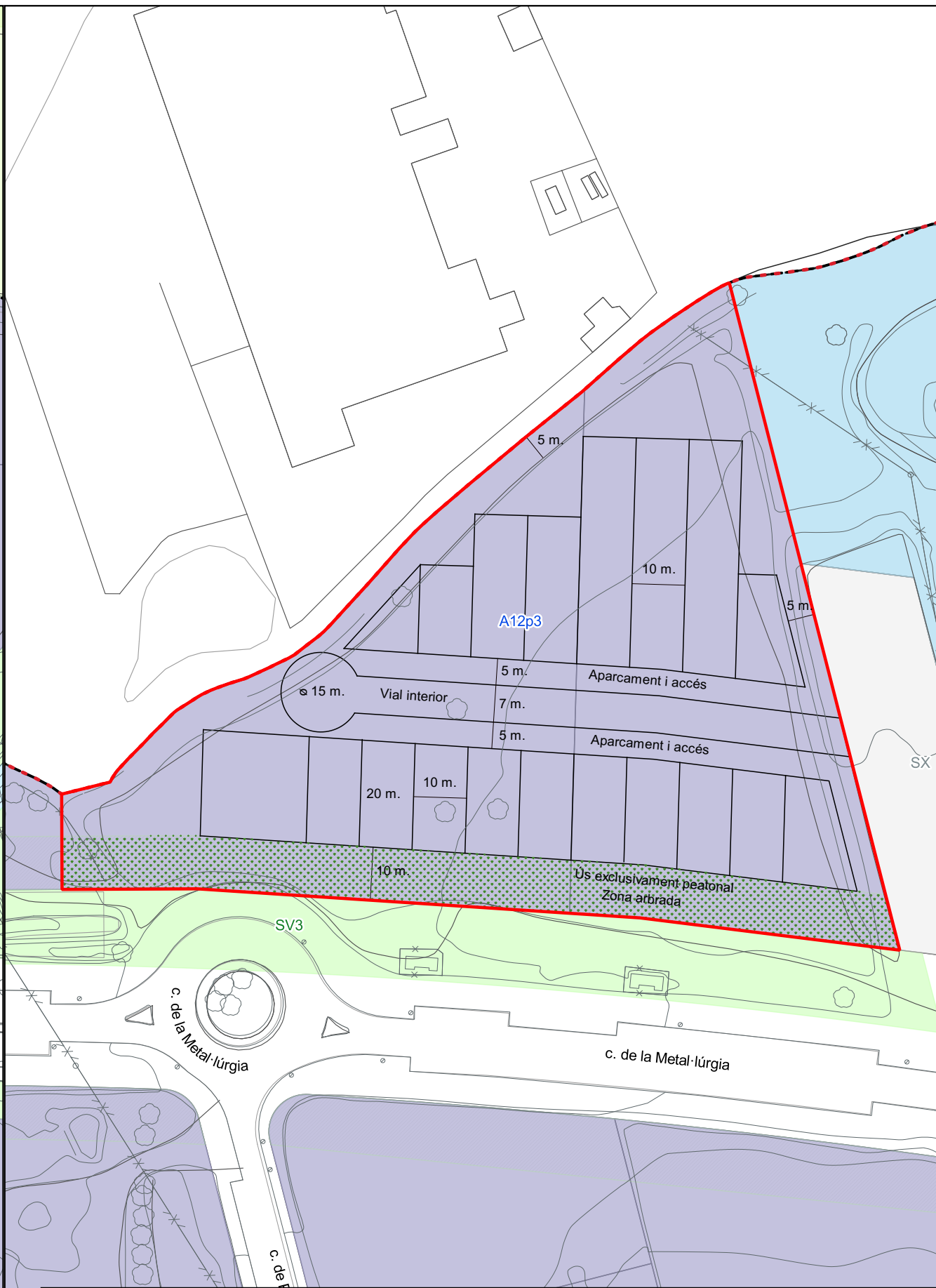
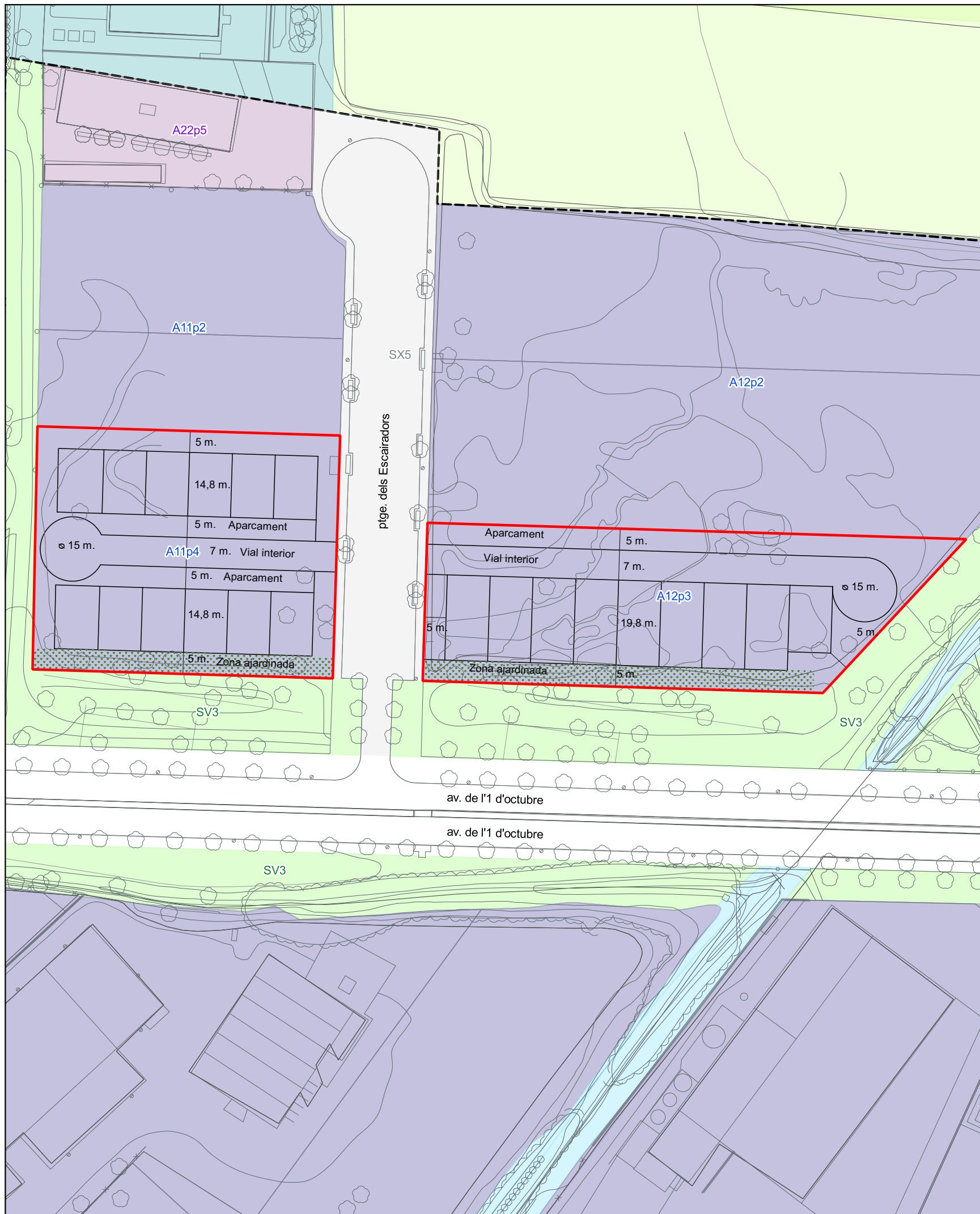


**TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 12 DEL POUM DE PALAFRUGELL PER A LA CREACIÓ D'UNA ZONA DE SÒL D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES QUE PERMETI UNA MAJOR INTENSITAT D'ACTIVITATS.**

Octubre 2022

0.5 Planejament proposta

Escala 1/3.000



**TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 12 DEL POU M DE PALA FRUGELL PER A LA CREACIÓ D'UNA ZONA DE SÒL D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES QUE PERMETI UNA MAJOR INTENSITAT D'ACTIVITATS.**

Octubre 2022

0.6 Ordencació orientativa no vinculant

Escala 1/1.000