ajuntament de palafrugell

EXPEDIENT DE MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 22 DEL POUM DE PALAFRUGELL, CORRESPONENT A LA MODIFICACIÓ DELS ARTICLES 53, 118, 123, 124, 125, 131, 137, 145, 270, 273, 281, 330 I 332 DE LA NORMATIVA I A LA CORRECCIÓ DE LA FINCA DEL SAFREIG AL C/ AMPLE I AL "CUL DE SAC" DEL C/ CALA DEL VEDELL A CALELLA.

ÍNDEX

1 – MEMÒRIA

1.1 – Règim jurídic aplicable
1.2 – Objectiu de la tramitació
1.3 - Justificació del desenvolupament urbanístic sostenible
1.4 - Justificació de la necessitat i conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents
1.5 - Memòria ambiental i avaluació econòmica
1.6 Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

2 – ARTICLES DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL POUM QUE ES MODIFIQUEN

3 – MODIFICACIÓ DE L'ORDENACIÒ

4 – NORMATIVA

5- PLÀNOLS

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 22 DEL POUM DE PALAFRUGELL, CORRESPONENT A LES SEVES NORMES URBANÍSTIQUES.

1 – MEMÒRIA

1.1 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.

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 adicional 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.

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.

1.2 Objectiu de la tramitació

El POUM de Palafrugell és vigent des de l'endemà de la data de la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 6841, de 30 de març de 2015. Des d'aleshores s'està desenvolupant de manera activa i s'està aplicant ordinàriament, la qual cosa evidencia que el document tramitat en el seu dia per l'Ajuntament és útil i adequat a les necessitats urbanístiques del municipi.

Ara bé, en la gestió diària del Pla s'han detectat una sèrie de qüestions que caldria corregir, ja que en el marc d'un document de gran abast com és un Pla d'Ordenació Urbanística Municipal és normal que determinades regulacions no s'ajustin amb precisió a la correcta resposta que urbanísticament convé resoldre, i més quan ha~~n~~ transcorregut més d'una dècada i s'han produït nombroses modificacions legislatives. En aquest context, aquest expedient de modificació té per objectiu resoldre una sèrie de qüestions que s'han de tractar distintament a la regulació vigent.

El conjunt de modificacions que es plantegen en aquest document es refereixen en la seva major part a correccions de la normativa, però també s'incorporen dues correccions gràfiques en els plànols d'ordenació.

Els articles de la normativa que es corregeixen tenen la seva justificació per diversos motius: per una part s'ajusten regulacions que afecten als usos de les plantes baixes on

s'aplica l'àrea de potenciació econòmica de manera més racional i ajustada a les possibilitats urbanístiques i en coherència amb els aprofitaments dels espais lliures d'edificació, per altre part s'estableixen regulacions adaptades a la pròpia legislació urbanística o a altres documents de planejament municipal, com és el PEPIPH actualment en revisió i finalment s'introdueixen precisions que evitin interpretacions confuses en l'aplicació concreta del text normatiu.

Pel que fa a les modificacions gràfiques, com s'ha dit es limiten a dues correccions. Per una part la delimitació de la finca identificada amb el nº 46 al catàleg del PEPIPH, que correspon al safareig del carrer Ample, que el planejament vigent inclou la part del fons de la finca amb façana al Guifré el Pelós i la qualifica de ST1 de manera automàtica seguint la delimitació definida en el PG 83 i que s'ha mantingut fins a l'actualitat. Aquesta qualificació s'ha detectat que no té cap sentit mantenir-la ja que ni es necessita per cap servei tècnic ni és possible físicament el seu accés sense malmetre precisament la protecció del bé protegit en el PEPIPH. Per altre part a la revisió del PEPIPH en tramitació ja s'ha corregit aquesta situació, delimitant la fitxa de la finca protegida nº 46 ajustada al propi espai de safareig, i en coherència el POUM ha de recollir aquesta situació.

La segona correcció gràfica es refereix al "cul de sac" del carrer de la Cala de Vedell. Actualment aquest carrer acaba amb un giratori de configuració circular però en els plànols d'ordenació el POUM la part final del carrer té una forma irregular que ocupa més superfície en sentit nord qualificant de sistemes terrenys sens cap necessitat, pel que es proposa respectar la configuració física existent.

1.3 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.

1.4 Justificació de la necessitat i convivència 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 de 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 dóna 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 correccions i millores puntuals, algunes de les quals, fins i tot podrien tenir la consideració de correccions d'errades. En qualsevol cas, no s'alteren els criteris urbanístics generals sobre els quals es va redactar el POUM que són absolutament vigents. Els lleugers ajustos contemplats en aquest document no comporten alteracions en l'aprofitament urbanístic, ni es considera que quedin contemplats en cap dels supòsits que regula l'article 97.2 del TRLU.

1.5 Memòria ambiental i avaluació econòmica

Les modificacions puntuals que es preveuen en aquest document no generen canvis significatius ni substancials en les estratègies, directrius i propostes o cronologia del POUM, el qual ja va ser objecte de l'estudi ambiental estratègic que consta incorporada 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 les modificacions proposades, com a compleció, correcció o millora puntual, es pot concloure que del mateix no resulta necessari incorporar en

aquest expedient documentacions referides a aspectes ambientals ni econòmics, ni d'altres pròpies d'un planejament general.

1.6 Estudi d'avaluació de la 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.

2 – ARTICLES DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL POUM QUE ES MODIFIQUEN

Es relacionen els articles de la normativa del POUM que es modifiquen:

1.- Article 53. Llicències en construccions i usos amb volum disconforme amb el planejament
2.- Article 118. Paràmetres específics de la subzona R11, residencial nucli antic, illa compacta. Clau R11
3.- Article 123 Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, subzona illa compacta. Clau R21.
4.- Article 124. Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, subzona illa tancada. Clau R22
5.- Article 125. Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, subzona nucli rural. Clau R23.
6.- Article 131. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació tancada, subzona illa tancada. Clau R32.
7.- Article 137. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació oberta, subzona de parcel·la mínima de 2.000 m². Clau R42
8.- Article 145. Regulació específica de la zona residencial de cases agrupades, subzona de configuració unívoca. Clau R53
9.- Article 270. Espai lliure de la parcel·la.
10.- Article 273 Tanques a espai públic i entre veïns.
11.- Article 281. Pati d'illa.
12.- Article 330. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions.
13.- Article 332. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries

Es justifica la seva modificació amb una breu explicació i, per una major comprensió s'inclou el text vigent amb les correccions introduïdes en color verd.

2.1.- Art. 53 Llicències en construccions i usos amb volum disconforme amb el planejament

El motiu d'aquest correcció és per ajustar les regulacions contemplades a la normativa del POUM que també es troben regulades a la legislació urbanística vigent sobre la intervenció en volums disconformes, concretament per l'article 108 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, i per l'article 119 del D 306/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la llei d'urbanisme. A la regulació del POUM vigent es contemplava una aplicació concreta sobre les actuacions en situacions de volum disconforme però que una vegada aclarida mitjançant una modificació de la legislació urbanística, resulta coherent que prevalgui aquesta sobre la contemplada en el planejament municipal i per tant es considera adequat ajustar-la.

> ***"Article 53. Llicències en construccions i usos amb volum disconforme amb el planejament***
>
> *1.Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM, o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament, estaran en situació de volum o ús disconforme.*

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

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

~~A. Obres autoritzades:~~

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

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

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

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

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

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

~~B. Usos i activitats autoritzables:~~

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

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

~~c. Pel que fa a la possible instal·lació de noves activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, es podrà concedir llicència, sempre que no es requereixi una llicència d'obres que no s'ajusti a les determinacions establertes a l'apartat 1 d'aquest article, i que la nova activitat s'ajusti a les condicions bàsiques definides per aquest POUM.~~

3. En les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres imperatius d'un nou planejament urbanístic, però que no quedin fora d'ordenació, se subjecten al règim següent, sempre que no estiguin situades en espais naturals protegits, en què no es poden autoritzar aquestes actuacions:

a) S'hi han d'autoritzar obres de consolidació i obres de rehabilitació, incloses les de gran rehabilitació, sempre que el planejament urbanístic no les limiti d'acord amb el que estableix la lletra c.

b) S'hi han d'autoritzar els usos i les activitats que siguin conformes amb el nou planejament.

c) S'hi han d'autoritzar les obres d'increment del volum o del sostre construït d'acord amb els nous paràmetres reguladors del planejament urbanístic, sempre que no comportin un major grau de disconformitat.

d) S'hi han d'autoritzar els increments d'habitatges o establiments sempre d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic sobre densitat o nombre màxim d'habitatges o d'establiments aplicables als edificis disconformes.

4. En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació o que tenen un volum disconforme també s'hi han d'autoritzar les obres necessàries per a enretirar elements perillosos per a la salut pública i substituir-los per altres de condicions funcionals similars. Amb relació a les construccions i instal·lacions fora d'ordenació, les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor ni en el cas d'expropiació ni en el cas de reparcel·lació.

5. Si la construcció està fora d'ordenació perquè està afectada parcialment per una nova alineació de vial subjecte a cessió gratuïta, però no està inclosa en cap sector de planejament derivat ni en cap polígon d'actuació urbanística, se li aplica el règim que estableix l'apartat 3.

6. Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic es poden mantenir sempre que no estiguin situats en espais naturals protegits i mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest, i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació.

Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic que no siguin conformes amb el règim d'usos que aquest estableix es consideren en situació de fora d'ordenació quan el nou planejament els declari incompatibles i els subjecti a cessament de forma expressa. Els usos en situació de fora d'ordenació no poden ésser objecte de canvis de titularitat ni de renovació de les llicències d'ús o altres autoritzacions sotmeses a termini, i se n'ha d'acordar, en aquests supòsits, el cessament immediat.

Quan l'autorització d'aquests usos no està sotmesa a termini, es poden revocar les autoritzacions corresponents, sens perjudici de les indemnitzacions que corresponguin d'acord amb la legislació aplicable.

En la resta de casos de disconformitat, excepte les construccions i instal·lacions situades en espais naturals protegits, els usos preexistents es poden mantenir i poden ésser objecte de canvis de titularitat."

2.2.- Art. 118 Paràmetres específics de la subzona R11, residencial nucli antic, illa compacta. Clau R11

És corregeix l'apartat 6 que regula les condicions d'ús. Per una part és suprimeix la referència al nivell de protecció 4, ja que aquest nivell de protecció s'ha suprimit en el PEPIPH aprovat inicialment pel Ple municipal en data 31/03/2026, s'aprofita per reduir la superfície requerida per la implantació d'un habitatge en 100 m², amb la intenció de potenciar l'ús residencial en el nucli antic.

Per altra part cal corregir la regulació de l'ús a la planta baixa en les franges de potenciació econòmica amb l'objecte que quedi clar que en els primers 8 metres de fondària tenen la limitació d'usos regulada a la potenciació econòmica sense que sigui incompatible estendre aquests usos en una fondària superior.

"Article 118. Paràmetres específics de la subzona R11, residencial nucli antic, illa compacta. Clau R11

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

1. *Definició*

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

2. Paràmetres en relació a la parcel·lació

Només s'admetran segregacions si les parcel·les resultants donen façana a 2 vials oposats, tenen una superfície mínima de 200 m² i una façana mínima de 4,50 m.

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

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

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

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

5. Paràmetres referits a l'edifici

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

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

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

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

6. Condicions d'ús

~~*Als edificis de nivell de protecció 1, 2 i 3, serà admès un habitatge per planta, sempre que la superfície destinada a ús residencial de cada planta superi els 100 m².*~~

Als edificis de nivell de protecció ~~*4, tant si són existents com producte de substitució dels mateixos*~~*, s'admetrà un habitatge per cada* ~~*120*~~ *100 m² de superfície* *edificable* ~~*destinada a ús residencial*~~ *sobre rasant.*

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

Tenen la consideració d'usos compatibles, el de residència col·lectiva, el d'establiment hoteler, habitatge d'ús turístic, apartament turístic, oficines i serveis, els equipaments i dotacions públiques a excepció del religiós. El comercial, el de restauració, i recreatiu i espectacles tipus I, condicionats a la situació 2ª, en locals de menys de 400 m² i els industrials de 1ª categoria".

2.3.- Art. 123 Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, subzona illa compacta. Clau R21.

És corregeix l'apartat 6 que regula les condicions d'ús. Per una part és suprimeix la referència al nivell de protecció 4, ja que aquest nivell de protecció s'ha suprimit en el PEPIPH aprovat inicialment pel Ple municipal en data 31/03/2026,i s'aprofita per reduir la superfície requerida per la implantació d'un habitatge en 100 m², amb la intenció de potenciar l'ús residencial en el nucli antic.

Per altra part cal corregir la regulació de l'ús a la planta baixa en les franges de potenciació econòmica amb l'objecte que quedi clar que en els primers 8 metres de fondària tenen la limitació d'usos regulada a la potenciació econòmica sense que sigui incompatible estendre aquests usos en una fondària superior.

"Article 123. Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, subzona illa compacta. Clau R12

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

1. Definició

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

2. Paràmetres en relació a la parcel·lació

Només s'admetran segregacions si les parcel·les resultants donen façana a 2 vials oposats, tenen una superfície mínima de 200m² i una façana mínima de 4,50 m.

Si la parcel·la dona front a dos carrers ortogonals, bé conformant la cantonada o bé conformant una "L", es podrà parcel·lar si les parcel·les resultants tenen una façana mínima de 4,50 m i una superfície mínima de 100 m².

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

3. Paràmetres en relació a la parcel·la

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

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

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

5. Paràmetres referits a l'edifici

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

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

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

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

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

En els acabaments de cobertes inclinades tan sols s'admeten interrupcions per la col·locació d'elements tècnics d'instal·lacions, sempre complint les determinacions de l'article 295. (Mod. Puntual núm. 1 POUM)

6. Condicions d'ús

Als edificis que no tinguin cap nivell de protecció serà admès un habitatge cada 90 m² edificables sobre rasant.

~~*Als edificis de nivell de protecció 1, 2 i 3, serà admès un habitatge per planta, sempre que la superfície destinada a ús residencial de cada planta superi els 100 m².*~~

Als edificis ~~*de*~~ *amb un nivell de protecció 4*~~*, tant si són existents com producte de substitució dels mateixos,*~~ *s'admetrà un habitatge per cada* ~~*120*~~ *100 m² de superfície edificable* ~~*destinada a ús residencial*~~ *sobre rasant.*

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

Tenen la consideració d'usos compatibles, el de residència col·lectiva, el d'establiment hoteler, habitatge d'ús turístic, apartament turístic, oficines i serveis, els equipaments i dotacions públiques a excepció del religiós. El comercial, el de restauració, recreatiu i espectacles tipus I, condicionats a la situació 2ª, en locals de menys de 400 m² i els industrials de 1ª categoria.

..."

2.4.- Art. 124 Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, subzona illa tancada. Clau R22.

Per una part és corregeix l'apartat 6 sobre la regulació de l'ús a la planta baixa en les franges de potenciació econòmica amb l'objecte que quedi clar que en els primers 8 metres de fondària tenen la limitació d'usos regulada a la potenciació econòmica sense que sigui incompatible estendre aquests usos en una fondària superior.

Per altra part a la especificitat 7.1 corresponent a la subzona R22p1, s'introdueixen una sèrie d'ajustos que majoritàriament comporten la supressió de regulacions ja determinades pel PEPIPH en tramitació i per tant ~~en~~ la correcció d'aquest article es limita a vetllar per la coherència entre les dues normatives, i a remetre directament a la normativa del PEPIPH, actualment la vigent, i posteriorment la que s'estableixi~~n~~ a la seva revisió.

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

1. Definició

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

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

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

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

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

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

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

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

3. Paràmetres en relació amb la parcel·la

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

El pati d'illa serà edificable en planta baixa, excepte en els casos en què s'hagi assenyalat l'interior de l'illa com a zona verda privada. L'edificació del pati d'illa no ultrapassarà la cota

del sostre de la planta baixa, la seva alçària serà, com a màxim, de 4 metres en el punt més elevat de la coberta i no ocuparà més del 50% de l'espai interior d'illa que correspon a la parcel·la on es situï, i d'acord amb les regulacions contemplades a l'article 281.

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

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

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

5. Paràmetres en relació a l'edificació

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

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

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

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

6. Condicions d'ús

Es limita una densitat resultant en cada promoció, consistent en un habitatge per cada 90 m² edificables sobre rasant, sense comptabilitzar l'edificació auxiliar permesa al fons dels patis d'illa ni l'espai sota coberta.

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

Tenen la consideració d'usos compatibles, el de residència col·lectiva, el d'establiment hoteler, habitatge d'ús turístic, apartament turístic, oficines i serveis, els equipaments i dotacions públiques a excepció del religiós. El comercial, el de restauració, recreatiu i espectacles tipus I, condicionats a la situació 2ª, en locals de menys de 400 m² i els industrials de 1ª categoria.

7. Especificitats

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

- *Es mantindrà la identitat del parcel·lari construït excepte en aquells casos on, o bé no hi hagin edificacions de nivells 1 i 2, o bé que requereixin intervencions integrals,*

en quin cas es podrà agrupar però, caldrà prèviament justificar la correcta integració al teixit urbà mitjançant un Pla de millora urbana.

- *Quan es tramiti un Pla de millora urbana, les seves determinacions prevaldran sobre el conjunt de les normatives d'aquestes especificitats, ~~però el seu contingut haurà de ser coherent amb aquesta especificitat, i~~ tanmateix no podrà comportar increment d'edificabilitat ni de densitat.*

- *Igualment, prevaldran les determinacions de la Comissió de Patrimoni de l'Ajuntament sobre les especificitats d'aquesta normativa en aspectes compositius i de materials, sense que puguin generar increments ni d'edificabilitat ni de densitat.*

- *Els criteris compositius i de materials regulats en els apartats següents, sempre que no siguin de nivell 1 i 2, no serà obligatori el seu compliment a les façanes interiors que donen als patis.*

- *Fondària edificable: La fondària edificable ve indicada en el plànol normatiu d'ordenació amb els ajustos i precisions que se'n deriven de l'aplicació del contingut d'aquest article o bé per adaptacions a preexistències absolutament consolidades.*

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

  ~~Les façanes interiors (al pati d'illa) dels Nivells de protecció 2 i en les del 3, excepte que la intervenció sigui una gran rehabilitació i no hi hagi cap element significatiu, s'han de mantenir i donar compliment a la normativa del PEPIPH~~. En cas d'ampliació de l'edificació protegida ocupant el pati interior, el nou volum resultant d'aplicar la fondària edificable genèrica de l'illa contemplada als plànols d'ordenació es concebrà com espai intermedi, tipus galeria, porxo o terrassa coberta. La nova façana serà paral·lela a la façana històrica I tindrà un domini del buit sobre el ple no inferior al 60%.

  En els casos en que la fondària edificable inclou tota la parcel·la, per tal d'evitar l'aparició de parets mitgeres de grans dimensions dins el pati d'illa, es fa retrocedir l'edificació de les plantes pis en 1 metre.

- *El tractament de l'espai interior d'illa: Aquest espai es considera d'un gran valor per tal de preservar la qualitat de vida del teixit històric. Caldrà mantenir-lo net i endreçat, en les adequades condicions d'enjardinament i arbrat, procurant pel manteniment i millora de la vegetació existent i la preservació, sense intervencions que en modifiquin l'aspecte original, de tots els elements d'interès: safareigs, pous, basses, paviments, tanques, arbres i jardins històrics, etc.*

  L'edificació auxiliar presentarà uns acabats de qualitat i en consonància amb l'edificació principal. En cap cas s'admetran les parets de totxana o gero sense revestir, ni els teulats d'uralita. En cas d'existir aquest tipus d'edificacions s'hauran d'adequar en el moment de sol·licitar qualsevol tipus de llicència d'obra.

  Les tanques de separació entre veïns podran ser d'obra fins a una alçada d'1,80 metres i presentaran els mateixos acabats que si es tractés d'una façana.

  En tots els casos, els patis de parcel·la es dotaran d'un arbre cada 30 m² de superfície en el moment de sol·licitud de nova edificació o de reforma o rehabilitació de l'existent, també quan el seu ús sigui el d'aparcament. Les espècies vegetals seran les que històricament s'han vingut plantant en aquest tipus d'espai. Caldrà fer l'adequat manteniment de l'arbrat i la vegetació, mantenint-los saludable i en bon estat. En cas contrari, caldrà reposar els exemplars malmesos.

- *L'edificació auxiliar: L'edificació auxiliar es situarà adossada a l'alineació interior d'illa i/o al fons de parcel·la, d'acord amb el plànol d'ordenació.*

  En el primer cas tindrà una limitació d'ocupació d'una franja paral·lela a l'edificació principal, situada a una distància de 5 m de la delimitació de la fondària edificable del front d'illa corresponent. Podrà ser destinada a habitatge i la seva alçada s'ajustarà a la de la planta baixa, no podent superar els 3,50 metres d'alçada total. Serà de coberta plana.

  El pati preexistent a carrer es mantindrà amb unes dimensions mínimes de 6x6 metres, quan aquestes dimensions es troben sense edificació, ó 6 metres per la fondària de parcel·la, quan aquesta és inferior a 6. La resta de parcel·la, dins la profunditat edificable, es podrà edificar en planta baixa.

  Als plànols d'ordenació es fixen els patis proposats en aquest article però es poden ajustar en funció d'adaptacions a preexistències i a parcel·lari, sempre que es garanteixi la superfície destinada a espai lliure d'edificació.

- *Testeres: Les testeres dels Nivells 2 i en les del 3, excepte que la intervenció sigui una gran rehabilitació i no hi hagi cap element significatiu, mantindran la fondària preexistent, encara que sigui inferior o superior a l'admesa pel POUM. En cas de ser superior, les remuntes s'ajustaran a la fondària regulada.*

  Les testeres de Nivell 4 podran edificar la fondària fixada pel POUM pel carrer principal. La resta de parcel·la es podrà edificar en planta baixa i amb coberta plana. El pati preexistent a carrer es mantindrà amb unes dimensions mínimes de 4x4 metres, allà on encara aquestes dimensions es troben sense edificació.

- *Alçada reguladora:*

  a) *L'alçada reguladora serà:*

     - Planta baixa i un pis (PB+1): 7 metres
     - Planta baixa i dos pisos (PB+2): 10 metres

  b) *Les alçàries d'edificació es conservaran, sempre que sigui possible, anàlogues a les de les edificacions veïnes de nivell de protecció superior, d'acord amb les determinacions de l'apartat 5 d'aquest article.*

  c) *En aquelles edificacions que als plànols d'ordenació es limiten a PB+1PP, s'admetrà que s'aprofiti l'espai sota coberta. Als efectes que aquest espai sota coberta assoleixi condicions d'habitabilitat, s'admet que la part superior del pla estructural de la coberta inclinada s'iniciï a 50 centímetres de la part superior del sostre de la planta pis, i que el carener de la coberta es situï desplaçat del centre de la fondària edificable fins a una distància de 4 metres respecte de l'alineació anterior.*

- *Cobertes i coronaments:*

  a) *La coberta de l'edificació principal es construirà amb dos pendents únics de teula àrab del tipus, color i mides predominants en el front homogeni, amb un pendent comprès entre el 25 i el 30%, respectant l'estil de les cobertes històriques, i només s'admetran interrupcions per a la col·locació d'elements tècnics d'instal·lacions.*

  ~~*b) Només s'admet l'aprofitament sota coberta per a usos que no tinguin la consideració d'habitacionals i que no comptabilitzin en les superfícies de l'habitatge, com són trasters, safareigs, etc....*~~

c) *En aquells edificis que presentin una planta menys que l'alçada reguladora, s'admet la coberta plana en un 30% de la superfície de coberta, i situada a la façana interior d'illa.*

d) *Els coronaments formaran una cornisa igual a la de l'edifici original o, en el seu defecte, una cornisa similar a les originals dels edificis veïns. Serà de desenvolupament simple, amb un màxim de 14 cm de cantell i 40 cm de vol. En cas de tractar-se d'una cornisa de formigó no presentarà motlluracions i serà continua, sense esglaonaments ni canvis de material.*

e) *En els edificis amb nivell de protecció o amb nivell 4 d'adequació, Les canaleres podran ser de tortugada ceràmica, sense esmaltar, de zenc o de coure. Els baixants seran de secció circular, de zenc, de coure o de fosa, i els 2 m inferiors seran de fosa.*

- *Composició de les façanes dels fronts homogenis: seran les determinades pel PEPIPH.*

~~a)~~ *És obligatori el manteniment del pla de façana generat per l'alineació. No s'admeten cossos avançats o plans enretirats, ni elements sortints del pla de façana, amb l'excepció de les canaleres, els baixants, les cornises i les lloses de balcons originals. En les parets de paredat els tancaments de les obertures hauran de situar-se entre 15 i 20 cm del pla de façana, coincidint amb el límit del muntant de pedra carejada en cas de que existeixi, i no es podran situar en la cara interior del mur.*

~~b) Composició de les obertures: predomini de la dimensió vertical sobre la horitzontal; alineació pel punt mig segons eixos verticals de composició; domini del ple sobre el buit, aquest podrà ser del 40% de la superfície total pels edificis de nivell 4.~~

~~c) Les llindes de nova construcció seran de directriu recta.~~

~~d) A la planta de remat s'admeten obertures només en l'eix de les obertures inferiors, i de dimensió igual o menor. Per als edificis de PB+2 també s'admet ocupar tot l'ampla de façana i fins la cornisa, amb una única obertura correguda o amb un seguit de buits iguals entre ells.~~

- *Composició de les façanes a la resta de l'àmbit cautelar: seran les determinades pel PEPIPH.*

~~a) És obligatori el manteniment del pla de façana generat per l'alineació. No s'admeten plans enretirats, ni elements sortints del pla de façana, amb l'excepció de les canaleres, els baixants, i les cornises.~~

~~El massís del pla de façana pot ésser substituït per superfícies opaques mates, com seria el cas de plafons fixes o de lames de llibret, del mateix color que el massís d'obra.~~

~~b) S'admeten balcons de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana amb un vol màxim de 50 cm per a la primera planta pis, i de 45 cm per a la segona planta pis, únicament pels carrers d'amplada superior a 8 m, mantenint una separació a veïns de 60 cm; a la segona planta pis seran exempts, amb una llargària màxima de 2,00 m i una separació mínima entre ells de 40 cm. Resten prohibits els cossos sortints tancats o semitancats. En carrers d'amplada inferior a 8 metres els vols màxims admesos seran de 40 cm a la primera planta i de 30 cm a la segona.~~

~~Les lloses dels balcons estaran centrades en l'eix de l'obertura i tindran un cantell màxim de 14 cm, seran de pedra o de formigó vist per les dues cares, la motllura~~

del cantell serà de desenvolupament simple: línia vertical i corba incurvada o únicament línia vertical.

c) Composició de les obertures: predomini de la dimensió vertical sobre la horitzontal; alineació pel punt mig segons eixos verticals de composició; domini del ple sobre el buit, que podrà ser del 45% de la superfície total.

Únicament en les plantes de remat s'admeten un seguit de buits o una única obertura correguda de mitgera a mitgera i fins a la cornisa.

En el cas de PB+2 o superior s'admet també la composició de les obertures tot desplaçantse simètricament respecte dels eixos de la planta superior o inferior.

d) Només els forats de la planta baixa dels edificis plurifamiliars, podran adoptar les llindes en forma d'arc rebaixat quan la proporció predominant sigui la vertical. Hauran de presentar tots ells les mateixes dimensions i acabats, en cas contrari seran de directriu recta. Per a les demés obertures les llindes seran sempre de directriu recta.

- Plantes baixes:

a) Les obertures de les plantes baixes també mantindran sempre el domini de la dimensió vertical, s'admet però una única obertura horitzontal correguda ocupant tot l'ampla de parcel·la, o al menys 3/4 parts, per donar cabuda a accessos, portals de garatges o a comerços. El pla i el material del tancament serà únic, podent ésser o de fusta, o d'acer, o alumini amb vidre; presentarà sempre el mateix color que les obertures superiors. En qualsevol cas les obertures no es podran enretirar més de 60 cm del pla de façana.

Les obertures de les plantes superiors no sobresortiran de l'alineació vertical del buit de PB.

b) Quan la separació entre mitgeres equival a dues parcel·les l'edifici original presenta dos portals en PB, en aquest cas caldrà preservar-los. Si només es manté un dels dos portals també s'haurà de preservar. El segon, en la majoria dels casos, ja s'ha alterat. Si no és possible la seva restitució, per tractar-se d'un portal de garatge, es podrà mantenir però integrant-lo al màxim al conjunt de la façana, mitjançant el control de les proporcions, els materials i el color.

Tot i que és preferible la no existència de sòcols, s'admetran si coincideixen amb la línia de l'ampit de la finestra en PB, o, en el seu defecte, podran anar fins a una alçada màxima de 90 cm.

Fora dels fronts homogenis els sòcols podran coincidir amb la línia de la llinda de les portes o podran anar fins les lloses dels balcons del primer pis.

Hauran de ser de peces regulars de pedra calcària buixardades o tallades a dent de serra, no podent ésser polides. Tampoc s'admeten els aplacats de peces de formes irregulars. Per als edificis de nivells 1 i 2 únicament s'admet el sòcol original. En cas de no presentar-ne, no s'admet cap tipus de sòcol. Els sòcols existents que no s'ajustin a aquestes determinacions s'admetran, sempre que es pintin amb el mateix color que la resta de la façana.

- Materials i colors:

a) L'acabat de façana serà l'estuc clàssic a la calç o pintura al silicat damunt arrebossat amb acabat arremolinat llis, i no s'admet la pintura acrílica. El color serà únic per tota la façana, amb la possible excepció dels complements (cornises, motllures, emmarcaments, etc.) que seran d'un color més clar que el

~~del parament, i dels emmarcaments de pedra carejada de les obertures, si existissin prèviament, que es netejaran i es deixarà la pedra vista.~~

~~Els colors seran segons la carta de colors adjunta. Els números 012, 018, 601, 602 i 615, i el blanc només s'admeten si l'acabat és de calç i no s'admeten si l'acabat és de pintura.~~

~~b) No s'admeten els repicats de les façanes ni totals ni parcials, ni a l'entorn de les obertures per deixar el paredat o els maons vistos. Tampoc s'admeten els falsos emmarcaments amb pedra aplacada o amb maó, ni aplacats de façana.~~

~~c) En el cas dels emmarcaments originals de carreus de pedra l'entrega d'aquests amb el revestiment de façana serà regular i de línies rectes. El revestiment sobresortirà 1cm com a màxim per damunt els carreus de pedra.~~

~~d) Les fusteries dels edificis de Nivell 1 i 2 seran de fusta acabada amb un lasur o amb pintura a porus obert, amb un dels colors de la carta RAL següents: gris: 7021, 7032; blau: 5008, 5014; verd: 6006, 6013; marró: 8019. Pels Nivells 3 i 4 també podran ser de ferro o alumini, amb un dels colors anteriors. No podran ser d'alumini imitació fusta.~~

~~Les persianes, preferentment, seran de llibret o de corda. No s'admeten les persianes enrotllables de caixó superior que sigui vist des de l'exterior. Els vidres mantindran les proporcions tradicionals, o bé constaran d'un únic vidre per fulla. En qualsevol cas, no presentaran falses particions.~~

~~e) Les baranes seran d'acer massís, aniran enrasades al pla de façana o seguint el perímetre de les lloses dels balcons existents, estaran formades per barrots verticals de secció quadrada ó circular, de diàmetre màxim 12 mm, separats un mínim de 8 cm i un màxim de 10 cm, en la seva totalitat; passamà superior i inferior pla, no presentaran ornamentacions de cap tipus, tampoc presentaran parts d'obra. Aniran pintades de color gris.~~

- *Usos:*

1. *Pel que fa a l'ús d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar, s'estableixen les següents precisions i limitacions:*

   a. *L'ús dominant dins l'Àmbit cautelar és el d'habitatge unifamiliar i bifamiliar.*
   b. *En les parcel·les amb front a dos carrers oposats s'admet l'habitatge unifamiliar o bifamiliar en ambdós fronts de carrer.*
   c. *Els habitatges històrics diferenciats dins d'una mateixa parcel·la es podran mantenir. En cas de trobar-se en un front de PB+2 cadascun d'ells podrà ser unifamiliar o bifamiliar.*
   d. *En els grans casals amb nivell 1, 2 i 3 de protecció, de planta baixa i dues plantes pis, s'admet un habitatge per planta. No es podran alterar les obertures originals, només per l'argument de la creació de nous habitatges.*
   e. *S'admeten els edificis plurifamiliars existents.*
   ~~f. Pels edificis nous~~*, l'ús d'habitatge plurifamiliar juntament al soterrani per ús d'aparcament, s'admet únicament* ~~pel Nivell 4~~ *per les finques incloses en l'àmbit cautelar sense nivell de protecció.*
   ~~g. En les parcel·les de Nivell 4 de més de 400 m² amb façana a dos carrers o de més de 500 m² s'admet l'ús d'aparcament col·lectiu en la planta baixa de la parcel·la. Les condicions tècniques d'aquests aparcaments vindran regulades per l'ordenança municipal corresponent així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.~~
   h. *En les parcel·les de Nivell 4, quan la façana té una amplada igual o superior a 9 m s'admet la construcció d'habitatges en filera, unifamiliars o bifamiliars, cada 4,5 metres de façana, amb l'obligatorietat de reflectir la parcel·lació*

tradicional tant en el seu interior com en el seu exterior, també pel que fa als accessos.

2. *Es respectaran les determinacions de l'article relatives a la promoció econòmica: a l'àrea de potenciació ~~comercial~~ d'activitat econòmica és obligatori destinar una franja de 8 m paral·lela a la façana de les plantes baixes a aquest ús.*

7.2. A la subzona R22p2, s'admet l'agrupació del parcel·lari existent dins la subzona, i l'ús plurifamiliar amb la ocupació absoluta del subsòl, però limitant la densitat a un habitatge cada 90.- m² de superfície construïda, tot i que s'admet l'aprofitament sota coberta, aquest sostre, ni el corresponent al pati, comptabilitza als efectes de determinar el número d'habitatges admissibles."

2.5.- Art. 125 Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, subzona nucli rural. Clau R23.

A l'especialitat R23r2 corresponent a l'eixample suburbà de la Barceloneta es clarifica que l'ocupació complementaria en l'espai lliure de parcel·la és del 10% de l'ocupació màxima admesa, sense la limitació que sigui en continuïtat amb la fondària de l'edificació principal.

"Article 125. Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, subzona nucli rural. Clau R23.

1. Definició

Correspon als teixits urbans conformats per les primeres edificacions que generaren els nuclis rurals que tenen unes característiques concretes i particulars de cada nucli, pel que si bé a cada nucli se li assigna una especificitat concreta amb un epígraf, la regulació s'agrupa en aquells que són assimilables.

2. Tipus de regulació volumètrica.

A la zona d'edificació amb ordenació oberta, corresponent a les subzones R23r1 i R23r2, s'estableix una regulació "de volumetria flexible", i a la subzona R23r3, s'estableix una regulació "de volumetria definida".

Aquestes subzones es regulen directament pels paràmetres concrets de cada subzona definits en aquestes normes.

3. Paràmetres de regulació general que s'aplica a la subzona R23.

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

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

- *Pel que fa a la volumetria flexible:*

    - *En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (articles del 261 al 273), amb tres subseccions, on la subsecció 3ª inclou els paràmetres específics per edificacions situades a la parcel·la.*
    - *La secció tercera, subsecció primera i segona (articles del 274 al 283) en relació als paràmetres referits al carrer, només els de la secció 1ª que regula els paràmetres referits al carrer.*
    - *La secció quarta (articles del 284 al 301) en relació als paràmetres referits a l'edificació.*

4. *Regulacions específiques:*

"..."

5. *Especificitats*

"..."

5.2 S'estableixen les següents subzones:

- *La subzona R23r1, que correspon a la definida com "conservació de l'edificació" del Pla Especial de Protecció i de Reforma Interior de Llofriu, s'aplicaran els següents paràmetres:*

    - *Es mantindrà la parcel·lació actual.*
    - *El volum edificable correspon a l'existent, dibuixat als plànols, essent acceptat un creixement del 30%, que es desenvoluparà, preferentment, en planta baixa.*

- *La subzona R23r2, que correspon a la definida com "eixample suburbà de la Barceloneta", del Pla Especial de Protecció i de Reforma Interior de Llofriu, s'aplicaran els següents paràmetres:*

    - *Superfície mínima de parcel·la: 400 m²*
    - *Front mínim de parcel·la: 10 m.*
    - *Situació de l'edificació: Alineada a vial. S'evitaran les mitgeres cegues aparents en les façanes que limiten lateralment amb un carrer o qualsevol espai públic.*
    - *Profunditat edificable: 15 metres, entenent-se aquesta línia com a límit d'edificació, sense que sigui possible l'ocupació de la totalitat de la franja inclosa en aquest espai.*
    - *Alçada reguladora: 7 metres. - Edificabilitat: 1,00 m² sostre / m² sòl, sempre que es pugui implantar dins de la fondària edificable fixada als plànols.*
    - *Ocupació complementària en l'espai lliure de parcel·la ~~respecte a la fondària edificable~~: 10% de l'ocupació màxima admesa.*
    - *Densitat màxima: 5 habitatges per parcel·la, però cada habitatge haurà de tenir una façana potencial mínima de 7 metres.*
    - *Eixample suburbà de la Barceloneta: La casa tindrà, al menys, una façana amb l'alineació del carrer, podent-ne retranquejar d'altres, formant patis interiors. En aquest cas, serà preceptiva la formació d'una tanca opaca i massissa amb obra, que serà de paredat comú o de totxo manual amb una alçada compresa entre 1,60 i 2,00 metres. No s'admeten cossos volats, solament balcons amb una volada màxima de 60 cm i amb una longitud equivalent a la meitat de la façana, deixant un mínim de 60 cm de separació amb les mitgeres. Aquests balcons tindran els laterals octogonals al pal de la façana i seran de pedra o de formigó vist, amb un gruix màxim de 15 cm.*
      Les façanes aniran amb paredat comú, totxo manual o arrebossades i pintades, essent admès a la planta baixa un sòcol de pedra amb una alçada compresa entre 0,80 i 1,00 metres.

- *La subzona R23r3, que correspon a la definida al Barri de l'Estació de Llofriu i al Paratge de Santa Margarida, s'aplicaran els següents paràmetres:*

  - *Front mínim de parcel·la: 7 m.*
  - *Situació de l'edificació: alineada a vial*
  - *Profunditat edificable: 15 metres.*
  - *Alçada reguladora: 7 m (PB+1PP)*
  - *Densitat: 1 habitatge per parcel·la*
  - *Ús: habitatge unifamiliar i els compatibles amb aquest".*

..."

2.6.- Art. 131 Regulació específica de la zona residencial d'ordenació tancada, subzona illa tancada. Clau R32.

Es corregeix l'errada material detectada en l'apartat setè de l'article, que estableix de forma genèrica que tota la planta baixa és edificable, mentre que de manera contradictòria, l'apartat tercer limita l'edificació de la planta baixa al 50% de l'espai interior d'illa que correspon a la parcel·la.

A l'especificitat R32p8 que prové del pla parcial El Bruguerol es proposa admetre l'ús d'habitatge a la planta baixa, entenent que l'ús comercial no hi té cabuda, com així queda constatat en el conjunt edificat de la resta de l'edificació de l'illa, i que és preferible l'existència d'habitatges que la imatge actual d'un conjunt de portes de garatge, i complementàriament també es promociona la construcció d'habitatges accessibles i/o adaptats vinculats a l'espai lliure d'edificació.

Igualment a l'especificitat R32p18 que prové del pla parcial de La Llanada es proposa suprimir l'obligació de destinar a usos comercials la totalitat de planta baixa de les edificacions en els fronts al carrers Andalusia, Huelva i Mestre Sagrera, entenent que no s'ajusta a les necessitats de l'entorn urbà, pel que no té sentit fixar una obligació que dificulta la materialització del seu desenvolupament. Aquesta planta baixa podria destinar-se a altres usos com seria el d'aparcament o també al d'habitatge sempre que es respecti la densitat fixada en aquesta subzona.

Cal dir que sí que té sentit i per tant es manté la franja de potenciació econòmica en el front del carrer Mestre Sagrera en els mateixos termes que la resta del carrer.

"Article 131. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació tancada, subzona illa tancada. Clau R32.

1. *Definició*

S'entén per illa tancada la que està edificada en règim d'alineació de vial de manera que té tots els seus fronts edificats.

2. *Paràmetres referits a la parcel·lació*

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

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

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

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

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

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

- *Edificació del pati d'illa*

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

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

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

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

5. *Paràmetres en relació a l'edificació*

Si no es fixa en els plànols d'ordenació, el nombre de plantes permeses són de PB+2, però s'estableix una alçada reguladora mínima de PB+1p

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

En aquells casos en que el resultat obtingut d'aplicar la mitjana no permet la remunta, es podrà acceptar una modificació del tram a estudiar o una remunta en aquells casos que cal conservar l'edificació de 2,50 metres d'alçada respecte l'últim forjat.

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

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

6. *Condicions d'ús.*

L'ús preferent d'aquesta subzona és de l'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

Es limita una densitat resultant en cada promoció, consistent en un habitatge per cada 90 m² edificables sobre rasant, sense comptabilitzar l'edificació auxiliar permesa al fons dels patis d'illa, ni l'espai sota coberta.

S'admeten, en qualsevol situació, la residència col·lectiva i l'establiment hoteler, l'habitatge d'ús turístic, l'apartament turístic, equipaments i dotacions públiques, d'oficines i serveis.

S'admeten els usos recreatius i d'espectacles de tipus I en situació 2ª, en locals de menys de 400 m². S'admeten els usos comercials i restauració en situació 2ª.
S'admet l'ús industrial de 1ª i 2ª categoria en situació 2ª, sempre que la seva localització a la ciutat ho permeti, segons les normes de l'article 315.

7. *Especificitats*

En aquesta subzona R32, hi ha les següents especificitats:

~~*Tota la planta baixa és edificable i s*~~*S'admet l'ús comercial.en tota la planta baixa.*

"..."

7.8. A la subzona R32p8, que prové del Pla parcial El Bruguerol II, s'aplicaran els següents paràmetres:

- *Façana mínima de parcel·la en tota la seva fondària: 8 m*
- *Fondària mínima parcel·la: 16 m.*
- *Les parcel·les de cantonada tindran una fondària superior als 4 m per cada una de les profunditats edificables d'aplicació.*
- *El perfil natural del terreny no podrà ser modificat en cada punt +/- 30 cm, a excepció de la zona de contacte de l'edificació i en forma que es reguli per la planta soterrani.*

- *Ús: únicament s'admetran:*
  - *Planta Baixa: Habitatge, Comercial, establiment hoteler, oficines i serveis i aparcament privat.*
  - *Planta pis: Habitatge, residència col·lectiva, oficines i serveis, establiment hoteler i habitatge d'ús turístic.*
- ~~*La superfície mínima d'habitatge serà de 100 m².*~~ *La densitat serà la resultant d'un habitatge cada 100 m² de sostre edificable sobre rasant.*
- *Els edificis que donen front a la zona verda, s'estableix una línia de forjats obligatòria del paviment de la planta primera a 3,50 m sobre la rasant més alta de cada front d'edificació entre vies.*
- *S'estableix una línia de cornisa, situada a 9,50 m sobre la rasant anterior.*
- *Les cobertes seran inclinades amb un ràfec de 0,40 m, situat a una altura de 9,50 m.*
- *On sigui obligatori la construcció del porxo en planta baixa, aquest caldrà que quedi obert lateralment.*
- *S'estableix un inter-eix per als pilars que formen els pòrtics del porxo, de 4 m. Aquests seran de formigó abuixardat, de secció cilíndrica i diàmetre 30 cm.*
- *No es permet la realització d'arcades en els porxos.*
- *La volada màxima dels balcons serà de 0,80 m, que no ocupin més de 50% de la façana en cada pis. Es separaran de la mitgera i de les cantonades la mateixa distància de volada.*
- *No es permetrà l'edificació dels patis d'illa a excepció de la planta soterrani que no podrà excedir més de 5 m des de la profunditat edificable màxima.*
- *Es prohibeix expressament, la utilització d'aquests espais per l'emmagatzematge a l'aire lliure de qualsevol tipus de materials, productes o similars.*

"..."

7.18. A la subzona R32p18, que prové del Pla parcial del sector Pa 1.4 "La Llanada", s'aplicaran els següents paràmetres:

- *Façana mínima de parcel·la: 5 m.*
- *Alçada reguladora màxima: 9,5 m (PB+2) i 13 m (PB+3)*
- *Densitat habitatge: 1 habitatge cada 100 m² construïts.*
- ~~*Serà obligatori per l'illa delimitada per els carrers Andalusia, Huelva i Mestre Sagrera destinar la totalitat de la planta baixa a usos comercials. En el cas de l'illa delimitada per els carrers Mestre Sagrera, Huelva, Cementiri i Màlaga, únicament serà obligatori la planta baixa comercial per el front del carrer Mestre Sagrera.*~~
- *La planta baixa es destinarà a activitats econòmiques d'acord amb les determinades als plànols d'ordenació i de la normativa"*

2.7.- Art. 137 Regulació específica de la zona residencial d'ordenació oberta, subzona de parcel·la mínima de 2.000 m². Clau R42

A la subzona R42 és suprimeix l'obligació que les piscines tinguin una superfície mínima de 100 m² i de 200 m² en coherència amb l'ordenança d'estalvi d'aigua aprovada per l'Ajuntament de Palafrugell pel Ple de 25 de març de 2025, i publicada la BOPG de data 5/05/2025.

"Article 137. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació oberta, subzona subzona de parcel·la mínima de 2.000 m². Clau R42

1. Definició

En aquesta subzona es recullen aquelles edificacions producte de promocions d'habitatges en blocs aïllats en parcel·la de grans dimensions.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- *Parcel·la mínima: 2.000 m²*

3. Paràmetres en relació a la parcel·la

- *Edificabilitat neta màxima: 0,65 m²sostre/m²sòl.*
- *Ocupació de parcel·la: 25% sobre rasant.*
  30% sota rasant.
- *La separació mínima de l'edificació respecte a les partions serà de 5 metres sobre rasant, però s'admetrà que la part sota rasant que no doni a vial es separi 3 metres de les partions a veïns, i que els cossos sortints de la façana que doni a carrer es separin 3 metres.*
- *Descripció de paràmetres específics de la configuració flexible*

Es denominen espais comuns els espais enjardinats o destinats a la pràctica de l'esport, en règim de comunitat de propietaris i amb caràcter d'ús col·lectiu, que quedin inclosos en una unitat parcel·laria, sempre que compleixin les següents condicions:

1) *Hauran d'agrupar, com a mínim, una superfície equivalent al 50% de la parcel·la.*
2) *Les seves proporcions hauran de permetre la inscripció d'un cercle de superfície equivalent a 1/3 de la superfície mínima.*
3) *La disposició de les edificacions haurà de permetre la correcta solellada dels espais comuns.*

4) *Haurà de contenir, com a mínim, l'equipament següent:*

   a) *Àrea de jocs infantils.*
   b) *Instal·lacions esportives dotades, almenys, d'una piscina ~~de 100m² com a mínim.~~*
   c) *Quan el nombre d'apartaments sigui superior a 40, es construirà, com a mínim, una piscina i una pista de joc de qualsevol tipus (poliesportiva, tennis, frontó o alguna altra de semblant).*

En sòl lliure d'edificació, les construccions auxiliars, les tanques i l'adaptació topogràfica i el moviment de terres de la parcel·la, es regularan d'acord amb el que estableixen els articles que regulen la ordenació de volumetria flexible.

…"

2.8.- Art. 145 Regulació específica de la zona residencial de cases agrupades, subzona de configuració unívoca. Clau R53

A l'especificitat 7.3 corresponent a la subzona R53 que prové del pla parcial Grup Gregal s'elimina la regulació referida a la fondària edificable des de la línia de façana, ja que es sobrera i genera confusió quan la regulació de l'edificació possible queda clarament definida per les altres determinacions dels paràmetres urbanístics.

"Article 145. Regulació específica de la zona residencial de cases agrupades, subzona de configuració unívoca. Clau R53

1. Definició

L'ordenació de la forma de l'edificació adoptarà la configuració d'un sol mòdul, definint en el Pla les alineacions obligatòries i el nombre de plantes, de manera que resulti univocant l'envolvent màxima de l'edificació resultant i, en conseqüència, l'aprofitament urbanístic del solar.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

La parcel·la fixada en els plànols d'ordenació tindrà caràcter d'un sol mòdul indivisible, però s'admetran aquelles segregacions justificades mitjançant un pla de millora urbana on es garanteixi una correcta integració a l'entorn i on es garanteixi que no apareixeran mitjanes vistes.

3. Paràmetres en relació amb la parcel·la

L'envolvent màxima resulta univocant en funció del nombre de plantes i alineacions obligatòries fixades.

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

El Pla defineix alineacions obligatòries.

Com a pla de referència de planta baixa, es podrà adoptar la cota natural del terreny, permetent-se una modificació de la configuració natural del terreny, sense ultrapassar els 0,60 metres, quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un reajustament, o quan una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació.

Hi podrà haver diferents cotes de referència per a un mateix edifici. Sigui quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa, les cotes de referència fixen la base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

El nombre de plantes, amb caràcter general, és de PB+2, exceptuant els casos assenyalats en els plànols i quan l'ordenació de plans parcials i especials ho contempli.

L'alçària reguladora màxima ve condicionada pel nombre de plantes que es preveuen:

PB + 1 = 7 metres
PB + 2 = 10 metres
PB + 3 = 13 metres
PB + 4 = 16 metres

6. Condicions d'ús

L'ús preferent d'aquesta subzona és el d'habitatge unifamiliar.

Es limita una densitat resultant en cada promoció, consistent en un habitatge per cada 90 m² edificables sobre rasant.

S'admeten, en qualsevol situació, la residència col·lectiva, l'establiment hoteler, l'habitatge d'ús turístic. Els usos d'oficina i serveis, els d'equipaments i dotacions públiques, a excepció dels religiosos, limitats a una superfície màxima de 100 m².

S'admeten els usos comercials en situació 2ª, limitats a una superfície màxima de 100 m².

7. Especificitats

7.1. A la subzona R53p1, que prové del Pla de millora urbana carrer Vicenç Vives núm. 10, s'aplicaran els següents paràmetres:

- *Densitat d'habitatges: 1 habitatge cada 160,40 m²*
- *Edificabilitat total: 641,60 m²*
- *Fondària edificable del volum alineat a vial: 12 m.*
- *Profunditat edificable del volum edificatori: 12,55 m.*
- *Nombre màxima d'habitatges del sector: 4 habitatges.*
- *Separació mínima de l'edificació a vial: 2,50 m.*
- *Retranqueig de les façanes entre els habitatges: 2,50 m.*
- *Caldrà donar un tractament paisatgístic al pati que limita l'habitatge amb la via pública, i al pati posterior, amb espècies autòctones arbòries i arbustives. Caldrà que es justifiqui en la sol·licitud de llicència d'obres.*

7.2. A la subzona R53p2, que prové del Pla parcial del sector residencial La Cruïlla Pa 1.10, s'aplicaran els següents paràmetres:

- *Parcel·la mínima: 120 m²*
- *Façana mínima de parcel·la: 8 m.*
- *Planta baixa: S'atendrà el què contempla la tipologia alineada a vial.*
- *Fondària edificable de la planta baixa: En planta baixa es podrà edificar fins el fons de la parcel·la, però únicament computaran els primers 5 metres de profunditat a comptar de l'alineació a vial.*

7.3. A la subzona R53p3, que prové del Pla parcial del "Grup Gregal", s'aplicaran els següents paràmetres:

- *Edificabilitat màxima: 132 m²*
- ~~*Fondària edificable des de la línia de façana: 10 m.*~~
- *Ocupació màxima en planta: 7 m amplada x 10 m fondària.*
- *Separacions: A veïns 3 m / A carrer 4 m.*

..."

2.9.- Art. 270 Espai lliure de la parcel·la

Es complementa l'apartat 6 introduint que en el càlcul de les limitacions de pavimentació regulades no computaran les superfícies pavimentades per accessos de vianants i de vehicles en les seves dimensions mínimes necessàries.

Igualment s'incorpora un nou apartat ~~7~~ per admetre que es pugui substituir la pavimentació existent que supera el percentatge admès per altres elements construïts, com podrien ser piscines, escales, dipòsits.

"Article 270. Espai lliure de parcel·la

1. *L'espai lliure de la parcel·la és l'espai no ocupat per l'edificació resultant, principal i auxiliar regulades en l'article 284, a partir d'aplicar els paràmetres corresponents a cada zona.*

2. *Els moviments de terres i instal·lacions de l'espai lliure de parcel·la venen regulats, amb caràcter general, en els articles 272 i 284.3, respectivament, independentment que zones o subzones regulin aspectes específics o complementaris.*

3. *En el tipus d'edificació situada en relació amb el vial, els espais lliures de parcel·la s'anomenen patis, i es regulen en els articles 281 i 282.*

4. *En cas de zones enjardinades, i especialment en la zona dels nuclis costaners, en el disseny dels espais lliures de parcel·la, s'atendrà per a l'elecció d'espècies al que s'indica en l'Annex 2 de la present normativa.*

5. *Amb l'objecte d'evitar un incendi de capçades que es propagui per l'interior de la urbanització, els arbres adults (de més de 15 cm de diàmetre normal) la copa dels quals sobrepassi el límit de les parcel·les podran ser tallats si poden originar risc d'incendi i no és possible el seu control amb la tala de branques. Les aclarides s'efectuaran de manera que la cobertura vegetal màxima admesa de coníferes i espècies mediterrànies del total de matollar, bosc de rebrot i arbrat serà del 35% de la superfície de la parcel·la, evitant la continuïtat vertical entre l'arbrat adult i el matollar i amb una separació mínima de 3 metres entre peus.*

6. *Per reduir els efectes de la impermeabilització del sòl i evitar una excessiva escorrentia superficial, es limitaran les àrees pavimentades de l'espai lliure d'edificació de les parcel·les a un màxim d'un 25% en les parcel·les de superfície superior a 1.500 m², d'un 30% en les parcel·les de superfície entre 1.500 i 400 m², i d'un 40% en les parcel·les de superfície inferior a aquesta.*

7. *Pel còmput de la part alterada del sòl lliure d'edificació no seran considerades les superfícies pavimentades dels accessos de vianants i de vehicles, en les seves dimensions mínimes necessàries.*

8. *En les parcel·les edificades que superin els percentatges màxims d'impermeabilització del sòl s'admetrà la substitució de part de la pavimentació existent per altres elements construïts (escales, murs, piscines, dipòsits, etc), sense incrementar la seva superfície inicial ni distribuir diferent les àrees afectades".*

2.10.- Art. 273 Tanques a espai públic i entre veïns.

S'incorpora un apartat 3 per regular l'alçada i distància dels armaris de comptadors, en coherència amb les exigides de les companyies subministradores, així com de les portes d'accés de vianants i de vehicles. S'imposen les condicions que no poden envair la

separació a llindars laterals per garantir les visuals en les parts del front que no estarà ocupat per l'edificació, així com que la seva longitud sigui inferior al 50 % de la façana de la parcel·la, afavorint que s'unifiquin en un sol cos.

"Article 273. Tanques a espai públic i entre veïns.

1. *Són els paraments verticals, amb obra o altres materials, situats sobre els límits de la parcel·la entre espais públics o privats, que tenen la funció d'evitar l'accés lliure a la parcel·la.*

2. *Cada zona i subzona regula el tipus i condicions de les tanques. Si no s'especifica, amb caràcter general, les tanques a espais públics podran tenir una alçada, amb material opac, d'1 metre respecte a la rasant del vial, i podran aixecar-se fins a una alçada de 2 metres amb un material que sigui visualment permeable en un mínim d'un 40%. En el cas del supòsit de l'article 272, pel cim del mur de contenció només s'admetrà la tanca visualment permeable, d'1 metre d'alçada, sobre una base de 40 centímetres d'obra opaca. Les alçades de les tanques de les partions entre parcel·les podran ser opaques, en una alçada màxima de 1,50 metres respecte la cota natural del terreny, i podran arribar a l'alçada de 2 metres, amb material visualment permeable.*

3. *En el límit a vial, s'admet unificar els armaris de companyia i les portes d'accés de vianants i de vehicles en un mateix pany de 2 metres d'alçada màxima i material visualment no permeable. En cap cas s'admetran ubicades en la separació a llindars laterals, a una distància del llindar veí inferior a 1/5 del front de la parcel·la, ni ocupant una longitud superior al 50% de la façana a vial".*

2.11.- Art. 281 Pati d'illa.

En l'apartat 2 de l'articulat vigent apareix la distinció en diferents tipus de patis d'illa, tanmateix aquestes referències no s'utilitzen en els plànols normatius, i en pocs casos en els articles reguladors de cada zonificació urbanística. S'eliminen les referències i la nomenclatura a dites tipologies, i s'estableix una regulació general per a l'aprofitament del subsol dels patis per a les previsions mínimes d'aparcament, compatible amb la limitació de les àrees pavimentades que es fa per a les parcel·les amb qualificacions referides a alineació a vial. En aquest sentit, es reprodueix de nou el redactat de l'article 270.6, fent-lo extensiu a tot tipus de pati, entenent supletòria l'aplicació d'altres normatives d'integració paisatgística que puguin regular aquests aspectes.

També s'afegeix la regulació sobre implantació de piscines en l'espai lliure de parcel·la, en coherència amb l'ordenança d'estalvi d'aigua aprovada per l'Ajuntament de Palafrugell pel Ple de 25 de març de 2025, i publicada al BOPG de data 5/05/2025.

"Article 281.Pati d'illa

1. *És l'espai delimitat entre les alineacions posteriors de l'edificació definides per les diferents fondàries edificables màximes, i també entre els límits de l'illa en els costats on no es preveu edificació.*

2. *En els plànols d'ordenació detallada i/o en la normativa, s'ordenen els patis d'illa, depenent de la zona i de la naturalesa de cada pati i segons les preexistències~~, en els tipus següents~~:*

   ~~*a) Pati lliure d'edificació: 0*~~
   ~~*b) Pati només ocupable en planta soterrani: 0s*~~
   ~~*c) Pati edificat en planta baixa: 1*~~
   ~~*d) Pati edificat en un % segons reguli cada zona: %*~~

Quan no quedi específicament detallat, s'admetrà l'ocupació dels patis d'illa en subsol per ubicar la reserva d'aparcament, sense perjudici dels requeriments per mantenir l'espai en condicions d'enjardinament i arbrat.

3. *En relació amb la configuració d'un nou pati d'illa, quan no hi hagi planejament derivat de detall que justifiqui altres solucions s'aplicaran, amb caràcter general, els mateixos paràmetres regulats en els articles 264 -Terreny i pendent d'una parcel·la i 272 - Modificacions de la topografia del terreny, sobre l'àmbit de l'illa o part d'aquesta i en relació amb els seus límits, prenent de referència d'aplicació el terreny homogeni definit en l'article 264.4. D'acord amb l'article 272.5 els murs que es poden generar en l'interior de l'illa entre patis posteriors de parcel·les confrontants, poden ser de fins a 3 metres i, si hi ha més diferència de cotes entre patis, es resoldrà amb solucions diverses segons cada cas, sobre plans inclinats no superiors a 45º, respecte del fons de la parcel·la confrontant.*

4. *En qualsevol cas, l'edificació principal i la façana posterior vinculada a la cota del pati d'illa o al pati posterior d'una parcel·la s'atendrà al regulat en els articles següents i paràmetres de l'edificació amb el relació al vial:*

    a) S'aplicarà el que regula l'article 290.3.2 i 290.3.3, en relació amb possibles aprofitaments diferents provinents de la diferència de cotes entre la planta baixa i el pati posterior d'illa, el nombre de plantes i la seva alçada reguladora màxima.

    b) L'article 285.3, que regula el sostre urbanístic d'un edifici en edificis en fort pendent.

5. *Les edificacions permeses en els patis d'illa venen regulades en l'article 283 d'aquestes Normes.*

6. *Per reduir els efectes de la impermeabilització del sòl i evitar una excessiva escorrentia superficial, es limitaran les àrees pavimentades de l'espai lliure no edificable de les parcel·les a un màxim d'un 25% en les parcel·les de superfícies superior a 1.500 m², d'un 30% en les parcel·les de superfície entre 1.500 i 400 m², i d'un 40% en les parcel·les de superfície inferior a aquesta.*

    Només s'admetrà la instal·lació de noves piscines quan es mantingui com a mínim el 50% de la superfície de l'espai lliure no edificable amb el terreny natural, on no s'hi s'admetran pavimentacions de cap tipus, però si la col·locació de graves, sauló, o altres granulometries que mantinguin el terreny inalterat i no en modifiquin la seva capacitat drenant.

7. *En les parcel·les edificades que superin els percentatges màxims d'impermeabilització del sòl s'admetrà la substitució de part de la pavimentació existent per altres elements construïts (escales, murs, piscines, dipòsits, etc), sense incrementar la seva superfície inicial ni distribuir diferent les àrees afectades".*

2.12.- Art. 330 Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions.

S'introdueix un apartat 2 amb l'objectiu de clarificar que s'admet implantar les places d'aparcament exigides a la normativa en o bé la part d'edificable o bé en el 50% de la superfície lliure d'edificació amb la condició d'incorporar un tractament paisatgístic global de la parcel·la i de respectar la limitació de la superfície pavimentada.

"Article 330. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions

1. *En totes les edificacions de nova planta, i en les ampliacions que suposin un increment de més d'un 50% de sostre o volum sobre el construït ~~del 50%~~, es destinarà l'espai suficient per a les places d'aparcament que es disposa en les presents Normes, ~~ja sigui a l'interior~~*

~~de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar o de parcel·les adjacents, i~~ que s'haurà de preveure en el projecte com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència.

2. Les places d'aparcament es podran situar en la part de la parcel·la edificable en planta baixa i en el 50% de la superfície de l'espai lliure d'ocupació admissible sobre rasant, amb la condició que es faci un tractament paisatgístic global del conjunt dels espais lliures de la parcel·la i que es respectin les limitacions sobre la superfície pavimentada.

3. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats a l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos concrets no estan especificats s'aplicarà per analogia l'assenyalat a l'esmentat article.

4. Mitjançant plans especials que comprenguin un sector urbà significatiu i amb suficient extensió, es podran ajustar les exigències d'aparcament als usos, edificis i carrers que conformin l'àmbit del pla especial, tot garantint els mínims determinats per aquest Pla.

5. Les condicions tècniques que han de reunir els locals destinats a aparcament vindran regulades per l'ordenança municipal corresponent així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

6. L'ús obligatori d'aparcament que es regula a l'article 332 s'admeten a les respectives qualificacions urbanístiques".

2.13.- Art. 332 Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries

S'incorpora a l'apartat 1a) la regulació conforme a les promocions d'habitatges de protecció oficial, el nombre mínim de places d'aparcament es redueix en un 50%. Aquesta regulació és independent de la que contempla la DA 28a. del TRLU, la qual permet excloure de l'obligació de preveure places d'aparcament a les promocions d'habitatges de protecció oficial amb qualificació permanent en règim de lloguer o cessió d'ús i en sòl qualificat de sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional.

Es redueix l'exigència de places d'aparcament en l'ús industrial i de magatzem de superfície superior a 400 m², en detectar que la tipologia d'indústries que s'implanten al municipi tenen una ratio de treballadors per superfície edificada inferior al requeriment establert per la normativa vigent, havent de destinar el que seria sostre productiu a places d'aparcament que queden infrautilitzades.

"Article 332. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries

1. Aquest POUM determina la necessitat de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament en funció dels usos i dels sostres permesos a cada zona, d'acord amb el detall següent:

   a) Ús d'habitatge:

      Una plaça per cada habitatge de superfície igual o inferior a 110 m² de superfície útil; dues places per cada habitatge de superfície superior a 110 m² de superfície útil.

      En les promocions d'habitatges amb protecció oficial s'admet la reducció del 50% de les places resultants, sense perjudici de l'aplicació de l'article 3 de la Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme, pel qual afegeix una DA 28ª al Text refós de la Llei d'urbanisme.

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

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

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

c) *Ús comercial de superfície de venda total inferior a 800 m²:*

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

d) *Ús comercial de superfície de venda igual o superior a 800 m²*

Tipus d'establiment	*Superfície de venda (m²)*	*Places/100 m² Superfície de venda*
Comerç mitjà	*800 ≤ m² < 1.300*	*10*
Comerç gran	*1.300 ≤ m²*	*14*

Les superfícies comercials especialitzades a les zones A22p1 i A22p2, es regularan per la normativa específica dels articles 167.3.1. i 167.3.2:

e) *Ús d'establiment hoteler i similars:*

Un lloc per cada 8 places

f) *Ús recreatiu i d'espectacle:*

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

g) *Ús de restauració:*

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

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

Un lloc per ~~100~~ 200 m² de superfície construïda.

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

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

j) *Hospitals:*

Una plaça per cada 10 llits.

k) *Instal·lacions esportives i culturals:*

Una plaça per cada 15 persones a partir de 60 persones d'aforament.

En aquests tipus d'activitats i en les que siguin assimilables, no serà obligatori el compliment d'aquesta previsió d'aparcament si en un radi de 300 metres hi ha un aparcament públic d'una capacitat superior a 30 places.

2. *Quan una activitat comprengui més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultant d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.*

3. *Quan de l'aplicació de les determinacions anteriors en resulti un nombre fraccionat de llocs, si la fracció és més petita que la meitat, es descomptarà, si és superior es preveurà un lloc de més.*

4. *En aquelles activitats, existents o de nova implantació, que per la seva situació i/o localització fa inviable disposar de places d'aparcament se'ls podrà eximir d'aquest compliment previ acord de la Junta de Govern Local".*

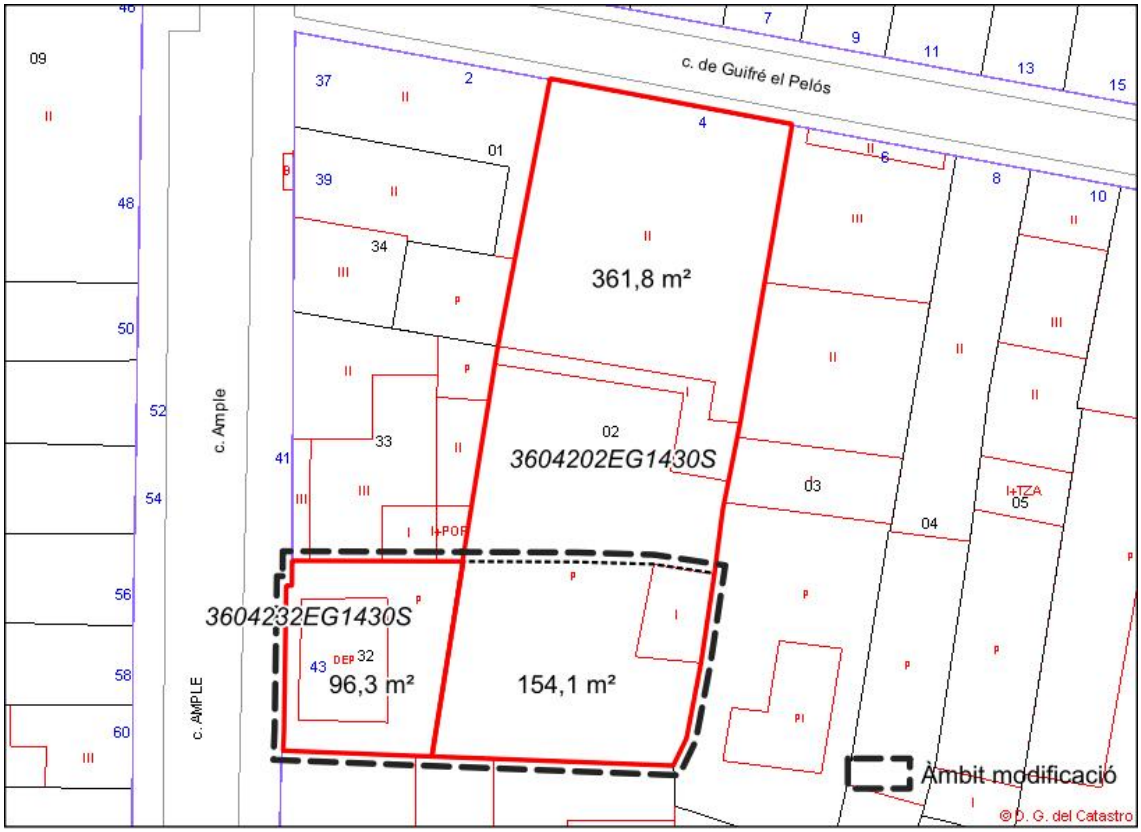
3 - MODIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ

Com s'ha expressat a la memòria, en aquesta modificació núm. 22 del POUM, s'incorporen dues ~~2~~ modificacions gràfiques, ~~una~~ la primera es refereix a l'afectació de la finca situada al carrer Guifré el Pelós, núm. 4 de Palafrugell, i la segona referida ~~al~~ a la delimitació del "cul de sac" del carrer Cala de Vedell a Calella de Palafrugell.

3.1.- Modificació 1. Afectació dels terrenys colindants al safareig del c/Ample

Àmbit

L'àmbit és el que es grafia a la imatge adjunta, que inclou les finques amb referències cadastrals 3604232EG1430S i 3604202EG1430S



Ref. Cadas. : 3604202EG1430S Sup. finca: 515,9 m² Sup. Modificació : 154,1 m²

Ref. Cadas. : 3604232EG1430S Sup. finca: 96,3 m²

TOTAL Àmbit Modificació . 154,1 m² + 96,3 m² = 250,4 m²

Estat actual

Al carrer Ample núm. 43 hi ha la finca de titularitat municipal on hi ha el safareig. La finca té una configuració trapezoidal i una fondària entre 8 i 9 metres respecte del c/ Ample. El safareig existent ocupa la major part de la finca i només deixa un pas a tot el seu perímetre.





La finca del C/ Gifré el Pelós nº 4, està qualificada pel POUM vigent de R22p1 de zona residencial urbà tradicional, subzona illa tancada. S'inclou en l'àmbit cautelar del PEPIPH i està construïda en el front del carrer en planta baixa i pis en una fondària de 16 metres i en part del pati en planta baixa.

El pati arriba fins a la delimitació de la finca del carrer Ample número 45, si bé la part final d'aquest pati on hi ha una construcció auxiliar de planta baixa està qualificada de ST1, Serveis Tècnics



Imatge del la façana del carrer Gifré el Pelós nº 4

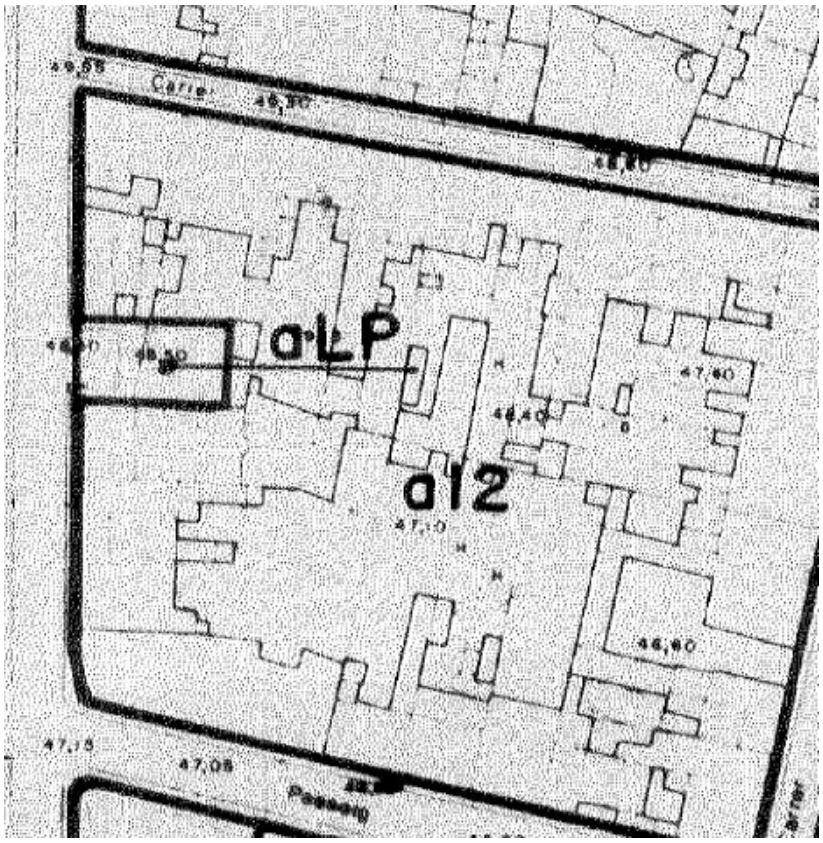
Planejament vigent

El planejament general vigent qualifica la finca municipal de ST1 serveis tècnics però la delimitació no és limita a la finca del safareig sinó que inclou una fondària complementària que correspon al fons de la finca amb front al carrer Guifré el Pilós, afectant de manera innecessària una part important de la parcel·la.

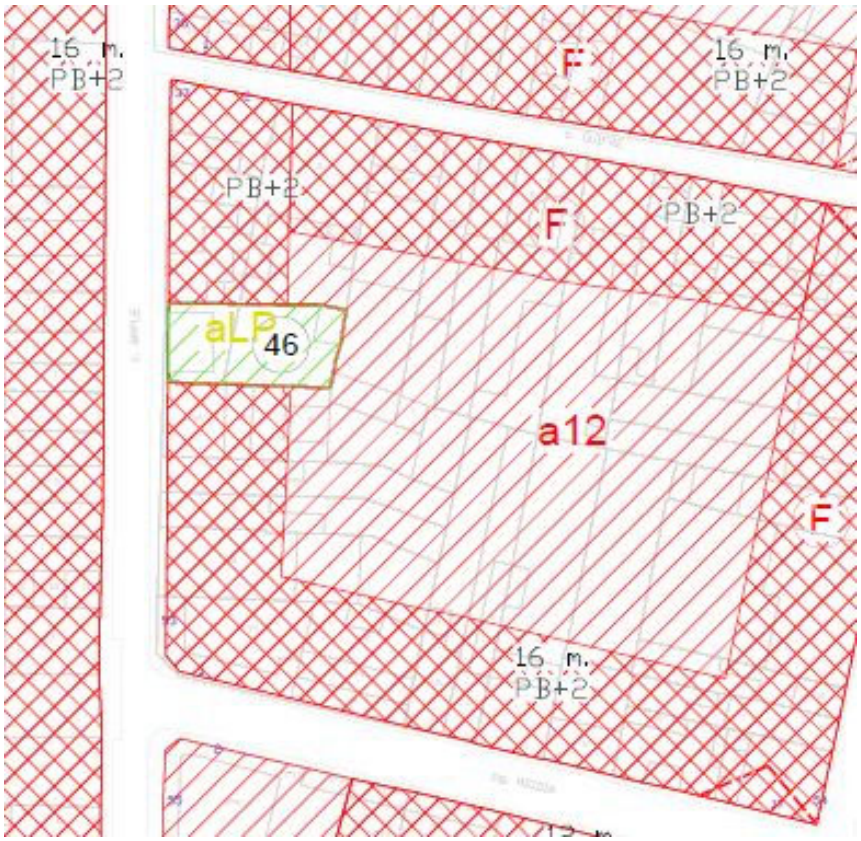


Sup. actual ST1 : 250,4 m²

Aquesta delimitació vigent té el seu origen en el Pla general d'Ordenació Urbana de l'any 1983 i que, de manera automàtica, s'ha anat recollint en els planejaments posteriors sense valorar la conveniència d'aquesta delimitació.



Imatge PGOU 83



Imatge AC i MPG 99

El safareig està protegit amb el nivell 2 i s'identifica en la fitxa 46 de la relació de bens singulars del PEPIPHP, que en la darrera revisió en tramitació corregeix la seva delimitació reconeixent la seva situació física real i pel que estableix les següents determinacions:

AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL
REVISIÓ DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I D'INTERVENCIÓ EN EL PATRIMONI HISTÒRIC
FITXES CATÀLEG



EMPLAÇAMENT E:1/1000





CARRER AMPLE Nº43

ajuntament de palafrugell

ELEMENT - Safareig

NÚM. D'IDENTIFICACIÓ	046
DENOMINACIÓ	SAFAREIG DE LA FONT
ADREÇA	c. Ample, 43
PARCEL·LA	3604202, 3604232
NUCLI	La Vila
ÈPOCA	s. XIX
ESTIL	popular
AUTOR	
ESTAT DE CONSERVACIÓ	bo

DESCRIPCIÓ / VALORACIÓ

Gran safareig públic situat en un eixamplament d'un dels costats del carrer Ample. Hi brolla un raig d'aigua que prové de la mina de la deu subterrània situada a l'actual Casal Popular (antiga horta Vergonyós o Jonama) la qual alimentava també la font que donà nom al carrer de la Font, avui anul·lada.
Aquest safareig, al segle XIX, va substituir el safareig que hi havia fins llavors adossat a l'antiga font, avui soterrada i situada a la confluència dels carrers Ample i de la Font.

NOTÍCIES HISTÒRIQUES

BIBLIOGRAFIA / DOCUMENTACIÓ

QUALIFICACIÓ SEGONS POUM

SU - ST 1 Serveis tècnics i ambientals. Aigua

ORDENACIÓ SECTORIAL

NIVELL I NORMATIVA DE PROTECCIÓ

TIPUS DE BÉ PROTEGIT	BCIL	
TIPUS DE PROTECCIÓ	NIVELL 2	Protecció del Tipus
TIPUS D'INTERVENCIÓ	Rehabilitació	
DINS DE L'ÀMBIT	Conjunt Ample C-11	

ASPECTES A PROTEGIR

REHABILITACIÓ, RESTITUCIÓ O ADEQUACIÓ

- Possibilitat elements lleugers de glorieta o pèrgoles i de tractament de mitgeres.

Proposta de la modificació

La proposta d'aquesta modificació corregeix la delimitació de la finca qualificada de ST1 per ajustar-la a la realitat de l'espai ocupat pel safareig, doncs no hi ha necessitat de disposar de més terrenys destinats a serveis tècnics, entenent que per posar-los en servei caldria intervenir sobre el safareig actual afectant significativament les seves característiques entrant en conflicte amb la protecció establerta pel PEPIPH.



Sup. proposta modificació ST1 : 96,3 m² Sup. proposta modificació R22p1 : 154,1 m²

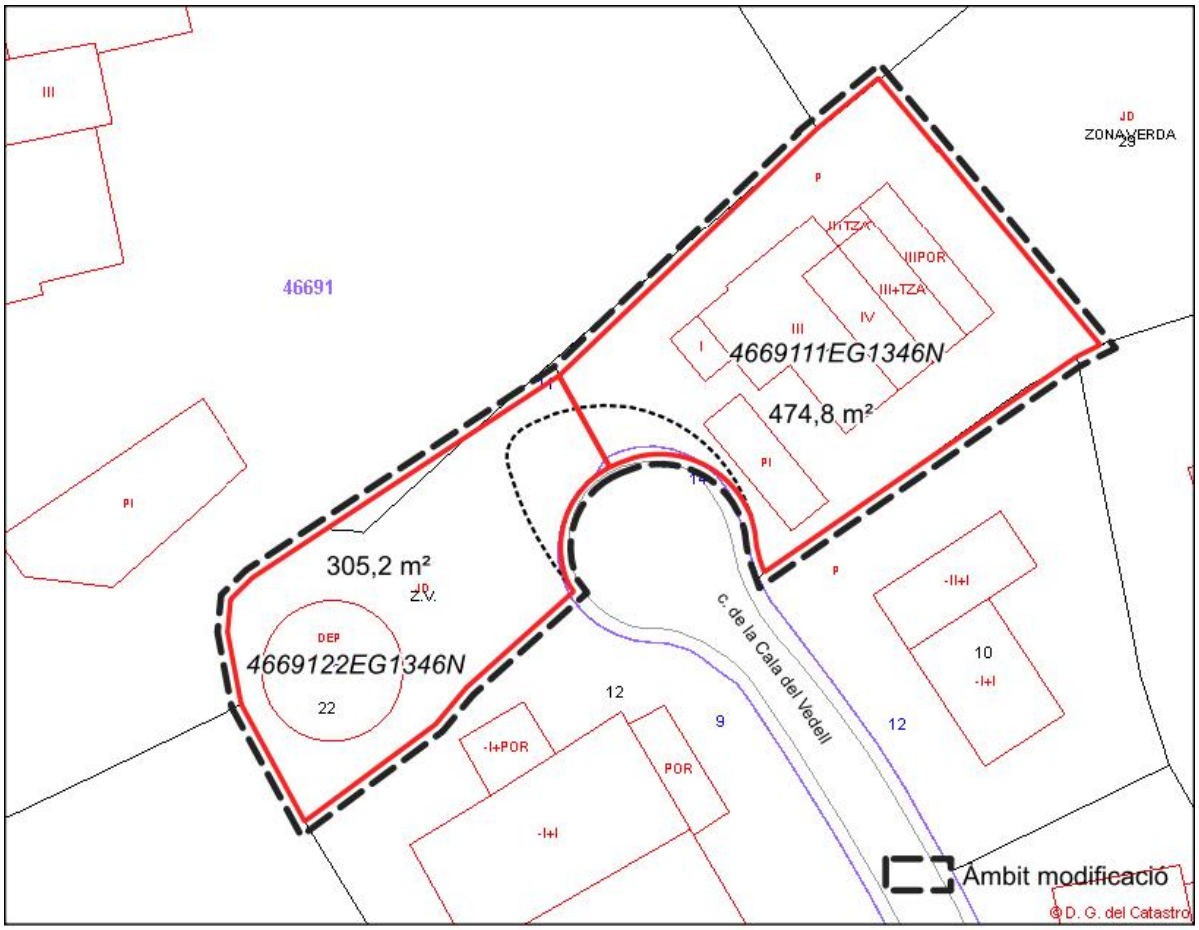
Quadre Comparatiu:

	ST1	R22p1	
Planejament Vigent	250,4 m²	-	250,4 m²
Proposta	96,3 m²	154,1 m²	250,4 m²

3.2.- Modificació 2. Afectació del cul de sac del carrer Cala del Vedell

Àmbit

L'àmbit és el que es grafia a la imatge adjunta, que inclou les finques amb referències cadastrals 4669111EG1346N i 4669122EG1346N



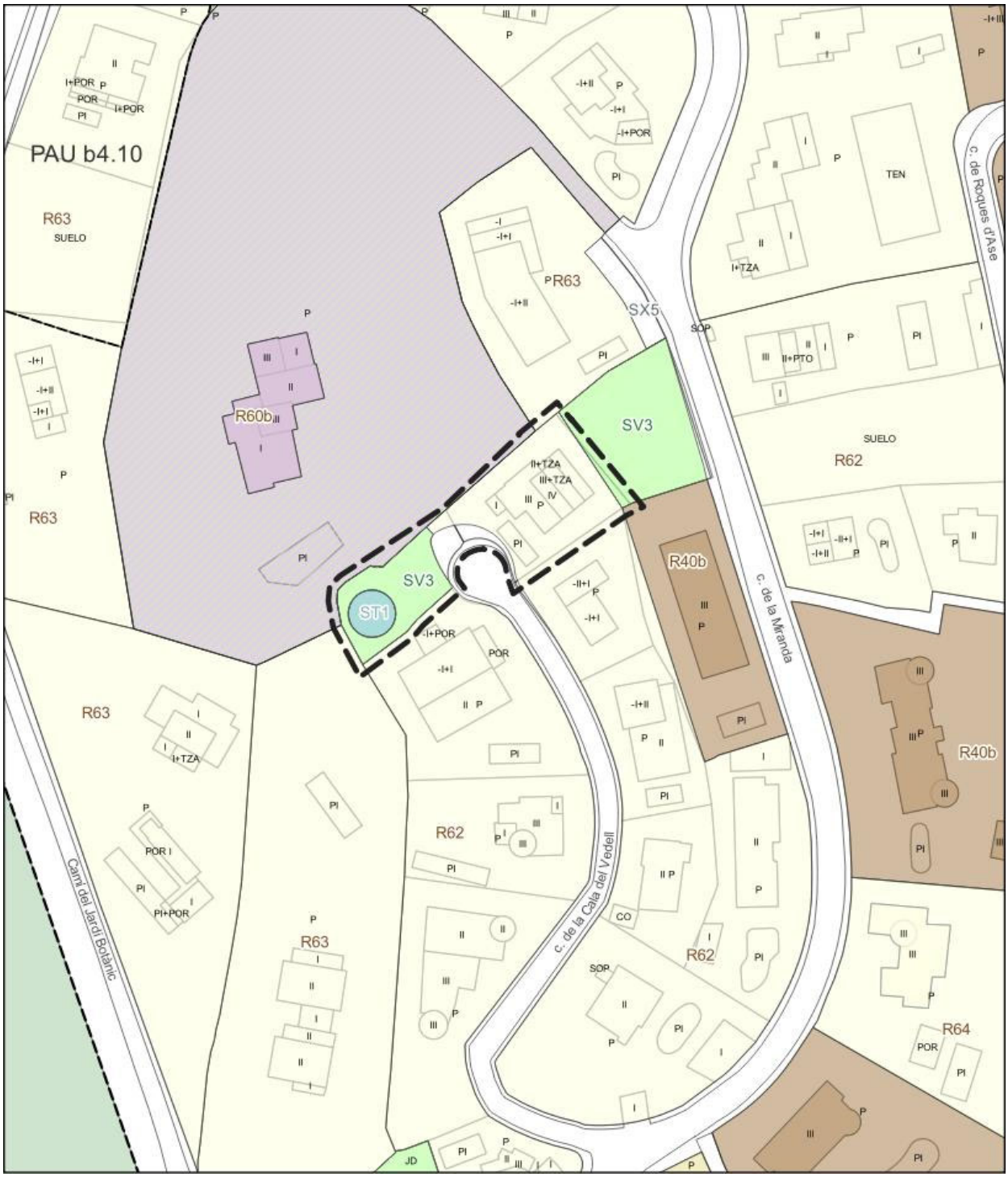
Ref. Cadas. : 4669111EG1346N Superfície : 474,8 m²

Ref. Cadas. : 4669122EG1346N Superfície : 305,2 m²

Estat actual

Aquesta modificació gràfica es refereix al "cul de sac" del carrer Cala del Vedell a Calella. Al paratge de el Golfet, en una cota alta, hi ha el carrer de la Miranda que connecta el paratge de Mont-fina amb l'accés al Cap Roig, del que surt un ramal anomenat Cala del Vedell que dona façana a 7 habitatges unifamiliars aïllats i que finalitza en un "cul de sac".

ajuntament de palafrugell



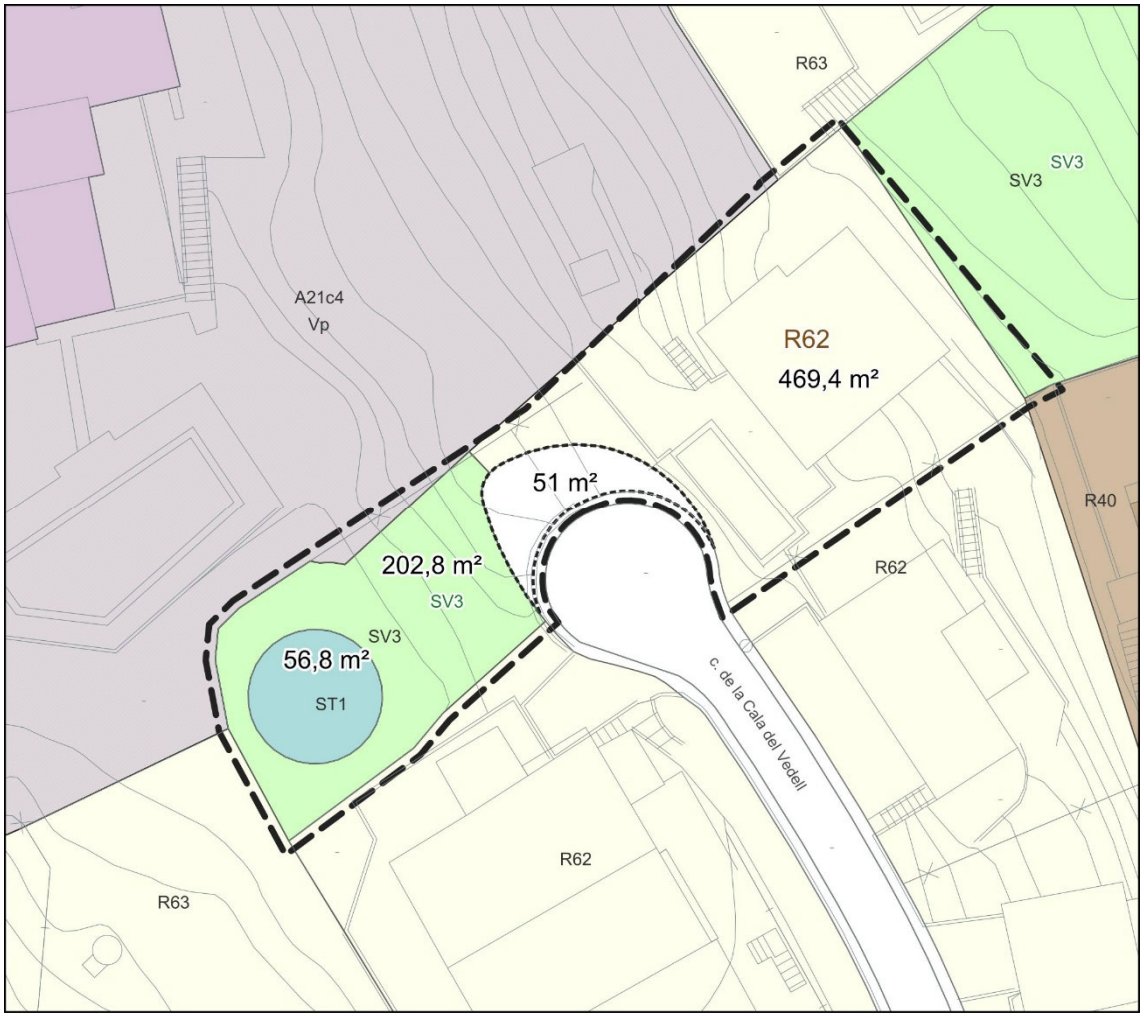
ajuntament de palafrugell





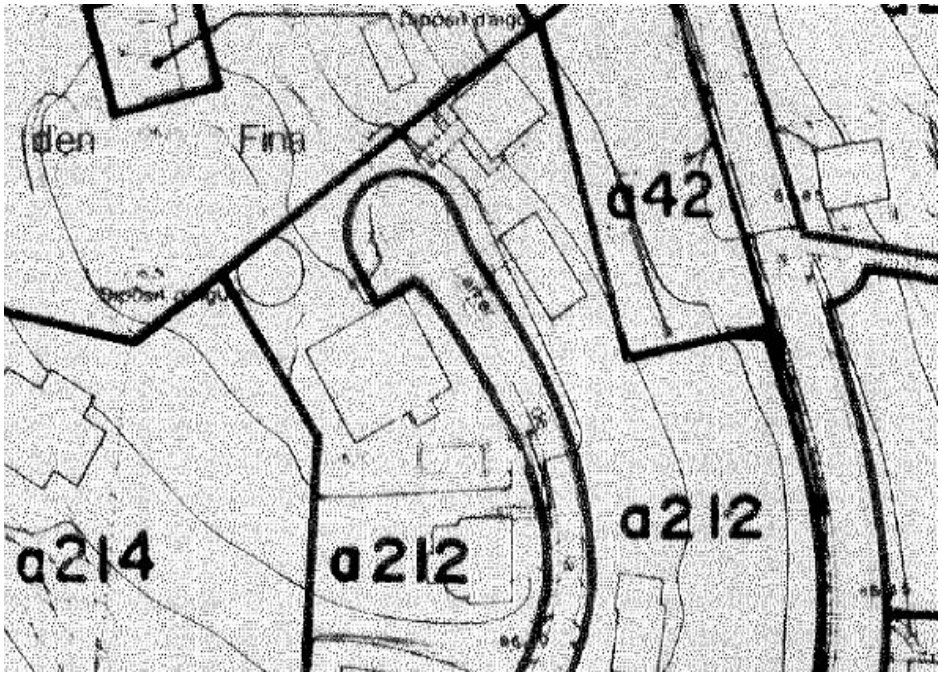
Planejament vigent

El planejament general vigent contempla una configuració del “cul de sac” irregular en la part més al nord del final del carrer Cala de Vedell. A l’est hi ha una parcel·la unifamiliar aïllada qualificada de R62 ja edificada i a l’oest hi ha un espai lliure públic SV3 on hi ha també un dipòsit d’aigua qualificat de serveis tècnics ST1. Aquesta configuració del “cul de sac” envaeix les tanques existents: tant la de l’espai públic com la de la propietat privada, sense que aquestes afectacions representin una millora de la mobilitat ni d’aspectes ambientals respecte a la realitat construïda. El traçat gràfic del cul de sac en el plànol normatiu “o2.2.8d2 Qualificació del sòl urbà i urbanitzable” és erroni, doncs no reflecteix la realitat ni respon a una necessitat de nova ordenació del sòl.

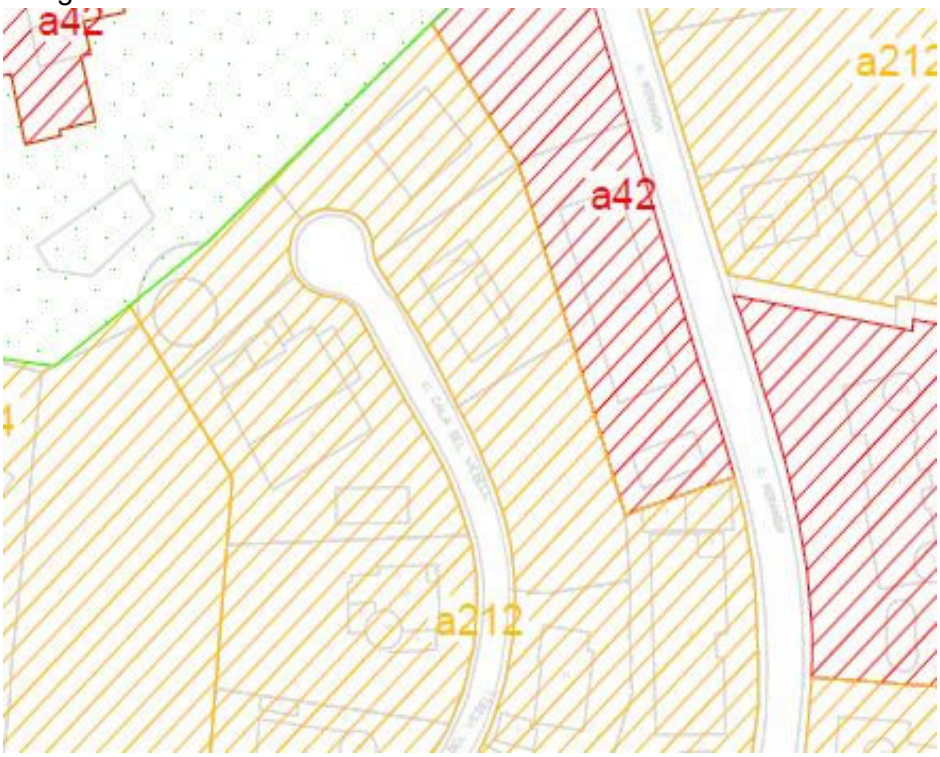


ST1	56,8 m²
SV3	202,8 m²
R62	469,4 m²
Viari	51 m²
TOTAL	780 m²

Aquest final del carrer Vedell en el PGU del 83 es contemplava d'una configuració diferent, afectant finques privades, que es va construir de manera diferent que el document de Adaptació Cartogràfica i Modificació del Pla General de 1998 ja ~~es~~ va recollir la realitat construïda.



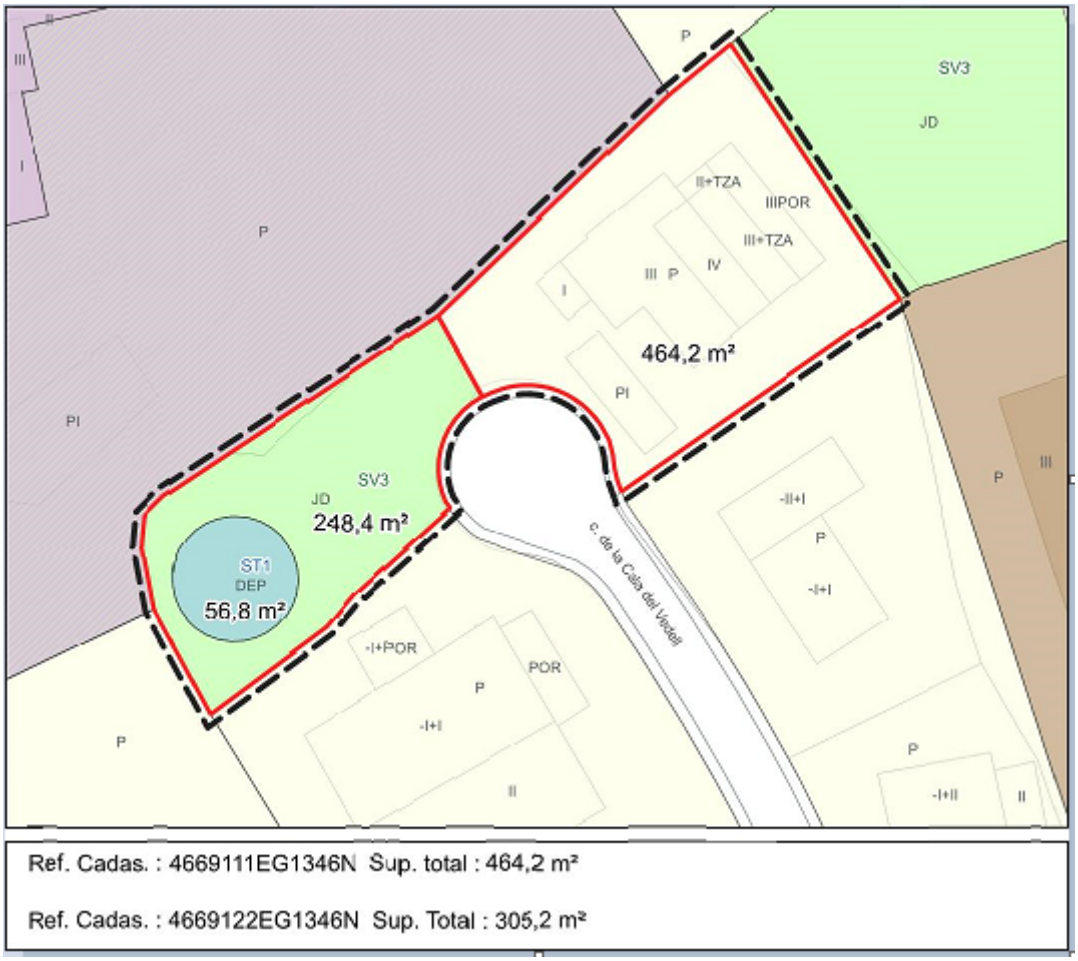
Imatge PGOU 83



Imatge AC i MPG 99

Proposta de modificació

Per tant, contemplar una ordenació que s'ajusti amb la realitat construïda es la solució més racional i adequada, que aporta una major superfície d'espai lliure públic i que alhora representa un estalvi significatiu en evitar tenir que expropiar una part de la finca privada, les obres d'enderroc de les tanques existents i la posterior construcció de l'ampliació del viari, sense que tot suposi cap benefici efectiu sobre l'existent.



Quadre comparatiu:

	ST1	SV3	R62	Viari	TOTAL
Planejament Vigent	56,8 m²	202,8 m²	464,6 m²	51 m²	775,2 m²
Proposta	56,8 m²	248,4 m²	464,2 m²	0 m²	769,4 m²

Es redueix la superfícies destinada a viari en 51 m², que 31,4 m² passen a SV3 i 19,6 m² a R62

4 - NORMATIVA

Article 1. Es modifica l'article 53.3 i s'afegeixen els apartats 4 a 6, amb el redactat següent:

3. En les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres imperatius d'un nou planejament urbanístic, però que no quedin fora d'ordenació, se subjecten al règim següent, sempre que no estiguin situades en espais naturals protegits, en què no es poden autoritzar aquestes actuacions:

a) S'hi han d'autoritzar obres de consolidació i obres de rehabilitació, incloses les de gran rehabilitació, sempre que el planejament urbanístic no les limiti.

b) S'hi han d'autoritzar els usos i les activitats que siguin conformes amb el nou planejament.

c) S'hi han d'autoritzar les obres d'increment del volum o del sostre construït d'acord amb els nous paràmetres reguladors del planejament urbanístic, sempre que no comportin un major grau de disconformitat.

d) S'hi han d'autoritzar els increments d'habitatges o establiments sempre d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic sobre densitat o nombre màxim d'habitatges o d'establiments aplicables als edificis disconformes.

4. En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació o que tenen un volum disconforme també s'hi han d'autoritzar les obres necessàries per a enretirar elements perillosos per a la salut pública i substituir-los per altres de condicions funcionals similars. Amb relació a les construccions i instal·lacions fora d'ordenació, les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor ni en el cas d'expropiació ni en el cas de reparcel·lació.

5. Si la construcció està fora d'ordenació perquè està afectada parcialment per una nova alineació de vial subjecte a cessió gratuïta, però no està inclosa en cap sector de planejament derivat ni en cap polígon d'actuació urbanística, se li aplica el règim que estableix l'apartat 3.

6. Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic es poden mantenir sempre que no estiguin situats en espais naturals protegits i mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest, i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació.

Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic que no siguin conformes amb el règim d'usos que aquest estableix es consideren en situació de fora d'ordenació quan el nou planejament els declari incompatibles i els subjecti a cessament de forma expressa. Els usos en situació de fora d'ordenació no poden ésser objecte de canvis de titularitat ni de renovació de les llicències d'ús o altres autoritzacions sotmeses a termini, i se n'ha d'acordar, en aquests supòsits, el cessament immediat.

Quan l'autorització d'aquests usos no està sotmesa a termini, es poden revocar les autoritzacions corresponents, sens perjudici de les indemnitzacions que corresponguin d'acord amb la legislació aplicable.

En la resta de casos de disconformitat, excepte les construccions i instal·lacions situades en espais naturals protegits, els usos preexistents es poden mantenir i poden ésser objecte de canvis de titularitat.

Article 2. Es modifica l'article 118.6 amb el redactat següent:

6. Condicions d'ús

S'admetrà un habitatge per cada 100 m² de superfície edificable sobre rasant.

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

Tenen la consideració d'usos compatibles, el de residència col·lectiva, el d'establiment hoteler, habitatge d'ús turístic, apartament turístic, oficines i serveis, els equipaments i dotacions públiques a excepció del religiós. El comercial, el de restauració, i recreatiu i espectacles tipus I, condicionats a la situació 2ª, en locals de menys de 400 m² i els industrials de 1ª categoria.

Article 3. Es corregeix l'article 123.6 amb el redactat següent:

6. Condicions d'ús

Als edificis que no tinguin cap nivell de protecció serà admès un habitatge cada 90 m² edificables sobre rasant.

Als edificis amb nivell de protecció s'admetrà un habitatge per cada 100 m² de superfície edificable sobre rasant.

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

Tenen la consideració d'usos compatibles, el de residència col·lectiva, el d'establiment hoteler, habitatge d'ús turístic, apartament turístic, oficines i serveis, els equipaments i dotacions públiques a excepció del religiós. El comercial, el de restauració, recreatiu i espectacles tipus I, condicionats a la situació 2ª, en locals de menys de 400 m² i els industrials de 1ª categoria.

Article 4. Es modifiquen els apartats 6 i 7.1 de l'article 124 amb el redactat següent:

6. Condicions d'ús

Es limita una densitat resultant en cada promoció, consistent en un habitatge per cada 90 m² edificables sobre rasant, sense comptabilitzar l'edificació auxiliar permesa al fons dels patis d'illa ni l'espai sota coberta.

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

Tenen la consideració d'usos compatibles, el de residència col·lectiva, el d'establiment hoteler, habitatge d'ús turístic, apartament turístic, oficines i serveis, els equipaments i dotacions públiques a excepció del religiós. El comercial, el de restauració, recreatiu i espectacles tipus I, condicionats a la situació 2ª, en locals de menys de 400 m² i els industrials de 1ª categoria.

7. Especificitats

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

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

- Quan es tramiti un Pla de millora urbana, les seves determinacions prevaldran sobre el conjunt de les normatives d'aquestes especificitats, tanmateix no podrà comportar increment d'edificabilitat ni de densitat.

- Igualment, prevaldran les determinacions de la Comissió de Patrimoni de l'Ajuntament sobre les especificitats d'aquesta normativa en aspectes compositius i de materials, sense que puguin generar increments ni d'edificabilitat ni de densitat.

- Els criteris compositius i de materials regulats en els apartats següents, sempre que no siguin de nivell 1 i 2, no serà obligatori el seu compliment a les façanes interiors que donen als patis.

- Fondària edificable: La fondària edificable ve indicada en el plànol normatiu d'ordenació amb els ajustos i precisions que se'n deriven de l'aplicació del contingut d'aquest article o bé per adaptacions a preexistències absolutament consolidades.

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

En cas d'ampliació de l'edificació protegida ocupant el pati interior, el nou volum resultant d'aplicar la fondària edificable genèrica de l'illa contemplada als plànols d'ordenació, es concebrà com espai intermedi, tipus galeria, porxo o terrassa coberta. La nova façana serà paral·lela a la façana històrica I tindrà un domini del buit sobre el ple no inferior, al 60%.

En els casos en que la fondària edificable inclou tota la parcel·la, per tal d'evitar l'aparició de parets mitgeres de grans dimensions dins el pati d'illa, es fa retrocedir l'edificació de les plantes pis en 1 metre.

- El tractament de l'espai interior d'illa: Aquest espai es considera d'un gran valor per tal de preservar la qualitat de vida del teixit històric. Caldrà mantenir-lo net i endreçat, en les adequades condicions d'enjardinament i arbrat, procurant pel manteniment i millora de la vegetació existent i la preservació, sense intervencions que en modifiquin l'aspecte

original, de tots els elements d'interès: safareigs, pous, basses, paviments, tanques, arbres i jardins històrics, etc.

L'edificació auxiliar presentarà uns acabats de qualitat i en consonància amb l'edificació principal. En cap cas s'admetran les parets de totxana o gero sense revestir, ni els teulats d'uralita. En cas d'existir aquest tipus d'edificacions s'hauran d'adequar en el moment de sol·licitar qualsevol tipus de llicència d'obra.

Les tanques de separació entre veïns podran ser d'obra fins a una alçada d'1,80 metres i presentaran els mateixos acabats que si es tractés d'una façana.

En tots els casos, els patis de parcel·la es dotaran d'un arbre cada 30 m² de superfície en el moment de sol·licitud de nova edificació o de reforma o rehabilitació de l'existent, també quan el seu ús sigui el d'aparcament. Les espècies vegetals seran les que històricament s'han vingut plantant en aquest tipus d'espai. Caldrà fer l'adequat manteniment de l'arbrat i la vegetació, mantenint-los saludable i en bon estat. En cas contrari, caldrà reposar els exemplars malmesos.

- L'edificació auxiliar: L'edificació auxiliar es situarà adossada a l'alineació interior d'illa i/o al Fons de parcel·la, d'acord amb el plànol d'ordenació.

En el primer cas tindrà una limitació d'ocupació d'una franja paral·lela a l'edificació principal, situada a una distància de 5 m de la delimitació de la fondària edificable del front d'illa corresponent. Podrà ser destinada a habitatge i la seva alçada s'ajustarà a la de la planta baixa, no podent superar els 3,50 metres d'alçada total. Serà de coberta plana.

El pati preexistent a carrer es mantindrà amb unes dimensions mínimes de 6x6 metres, quan aquesta és inferior a 6. La resta de parcel·la, dins la profunditat edificable, es podrà edificar en planta baixa.

Als plànols d'ordenació es fixen els patis proposats en aquest article però es poden ajustar en funció d'adaptacions a preexistències i a parcel·lari, sempre que es garanteixi la superfície destinada a espai lliure d'edificació.

- Testeres: Les testeres dels Nivells 2 i en les del 3, excepte que la intervenció sigui una gran rehabilitació i no hi hagi cap element significatiu, mantindran la fondària preexistent, encara que sigui inferior o superior a l'admesa pel POUM. En cas de ser superior, les remuntes s'ajustaran a la fondària regulada.

Les testeres de Nivell 4 podran edificar la fondària fixada pel POUM pel carrer principal. La resta de parcel·la es podrà edificar en planta baixa i amb coberta plana. El pati preexistent a carrer es mantindrà amb unes dimensions mínimes de 4x4 metres, allà on encara aquestes dimensions es troben sense edificació.

- Alçada reguladora:

a) L'alçada reguladora serà:

- Planta baixa i un pis (PB+1): 7 metres
- Planta baixa i dos pisos (PB+2): 10 metres

b) Les alçàries d'edificació es conservaran, sempre que sigui possible, anàlogues a les de les edificacions veïnes de nivell de protecció superior, d'acord amb les determinacions de l'apartat 5 d'aquest article.

c) En aquelles edificacions que als plànols d'ordenació es limiten a PB+1PP, s'admetrà que s'aprofiti l'espai sota coberta. Als efectes que aquest espai sota coberta assoleixi condicions d'habitabilitat, s'admet que la part superior del pla estructural de la coberta inclinada s'iniciï a 50 centímetres de la part superior del sostre de la planta pis, i que el carener de la coberta es situï desplaçat del centre de la fondària edificable fins a una distància de 4 metres respecte de l'alineació anterior.

- Cobertes i coronaments:

a) La coberta de l'edificació principal es construirà amb dos pendents únics de teula àrab del tipus, color i mides predominants en el front homogeni, amb un pendent comprès entre el 25 i el 30%, respectant l'estil de les cobertes històriques, i només s'admetran interrupcions per a la col·locació d'elements tècnics d'instal·lacions.

b) En aquells edificis que presentin una planta menys que l'alçada reguladora, s'admet la coberta plana en un 30% de la superfície de coberta, i situada a la façana interior d'illa.

c) Els coronaments formaran una cornisa igual a la de l'edifici original o, en el seu defecte, una cornisa similar a les originals dels edificis veïns. Serà de desenvolupament simple, amb un màxim de 14 cm de cantell i 40 cm de vol. En cas de tractar-se d'una cornisa de formigó no presentarà motlluracions i serà continua, sense esglaonaments ni canvis de material.

d) En els edificis amb nivell de protecció o amb nivell 4 d'adequació, Les canaleres podran ser de tortugada ceràmica, sense esmaltar, de zenc o de coure. Els baixants seran de secció circular, de zenc, de coure o de fosa, i els 2 m inferiors seran de fosa.

- Composició de les façanes dels fronts homogenis seran les determinades pel PEPIPH

- Composició de les façanes a la resta de l'àmbit cautelar seran les determinades pel PEPIPH

- Usos: Pel que fa a l'ús d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar, s'estableixen les següents precisions i limitacions:

a. L'ús dominant dins l'Àmbit cautelar és el d'habitatge unifamiliar i bifamiliar.

b. En les parcel·les amb front a dos carrers oposats s'admet l'habitatge unifamiliar o bifamiliar en ambdós fronts de carrer.

c. Els habitatges històrics diferenciats dins d'una mateixa parcel·la es podran mantenir.
En cas de trobar-se en un front de PB+2 cadascun d'ells podrà ser unifamiliar o bifamiliar.

d. En els grans casals amb nivell 1, 2 i 3 de protecció, de planta baixa i dues plantes pis, s'admet un habitatge per planta. No es podran alterar les obertures originals, només per l'argument de la creació de nous habitatges.

e. S'admeten els edificis plurifamiliars existents.

f. L'ús d'habitatge plurifamiliar juntament al soterrani per ús d'aparcament, s'admet únicament per les finques incloses en l'àmbit cautelar sense nivell de protecció.

g. En les parcel·les de Nivell 4, quan la façana té una amplada igual o superior a 9 m s'admet la construcció d'habitatges en filera, unifamiliars o bifamiliars, cada 4,5 metres de façana, amb l'obligatorietat de reflectir la parcel·lació tradicional tant en el seu interior com en el seu exterior, també pel que fa als accessos.

2. Es respectaran les determinacions de l'article relatives a la promoció econòmica: a l'àrea de potenciació d'activitat econòmica és obligatori destinar una franja de 8 m paral·lela a la façana de les plantes baixes a aquest ús.

Article 5. Es modifica l'article 125.5.2 amb el redactat següent:

5.2. S'estableixen les següents subzones:

- La subzona R23r1, que correspon a la definida com "conservació de l'edificació" del Pla Especial de Protecció i de Reforma Interior de Llofriu, s'aplicaran els següents paràmetres:

  - Es mantindrà la parcel·lació actual.
  - El volum edificable correspon a l'existent, dibuixat als plànols, essent acceptat un creixement del 30%, que es desenvoluparà, preferentment, en planta baixa.

- La subzona R23r2, que correspon a la definida com "eixample suburbà de la Barceloneta", del Pla Especial de Protecció i de Reforma Interior de Llofriu s'aplicaran els següents paràmetres:

  - Superfície mínima de parcel·la: 400 m²
  - Front mínim de parcel·la: 10 m.
  - Situació de l'edificació: Alineada a vial. S'evitaran les mitgeres cegues aparents en les façanes que limiten lateralment amb un carrer o qualsevol espai públic.
  - Profunditat edificable: 15 metres, entenent-se aquesta línia com a límit d'edificació, sense que sigui possible l'ocupació de la totalitat de la franja inclosa en aquest espai.
  - Alçada reguladora: 7 metres.
  - Edificabilitat: 1,00 m² sostre / m² sòl, sempre que es pugui implantar dins de la fondària edificable fixada als plànols.
  - Ocupació complementària en l'espai lliure de parcel·la: 10% de l'ocupació màxima admesa.
  - Densitat màxima: 5 habitatges per parcel·la, però cada habitatge haurà de tenir una façana potencial mínima de 7 metres.
  - Eixample suburbà de la Barceloneta: La casa tindrà, al menys, una façana amb l'alineació del carrer, podent-ne retranquejar d'altres, formant patis

interiors. En aquest cas, serà preceptiva la formació d'una tanca opaca i massissa amb obra, que serà de paredat comú o de totxo manual amb una alçada compresa entre 1,60 i 2,00 metres. No s'admeten cossos volats, solament balcons amb una volada màxima de 60 cm i amb una longitud equivalent a la meitat de la façana, deixant un mínim de 60 cm de separació amb les mitgeres. Aquests balcons tindran els laterals octogonals al pal de la façana i seran de pedra o de formigó vist, amb un gruix màxim de 15 cm.

Les façanes aniran amb paredat comú, totxo manual o arrebossades i pintades, essent admès a la planta baixa un sòcol de pedra amb una alçada compresa entre 0,80 i 1,00 metres.

- La subzona R23r3, que correspon a la definida al Barri de l'Estació de Llofriu i al Paratge de Santa Margarida, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Front mínim de parcel·la: 7 m.
- Situació de l'edificació: alineada a vial
- Profunditat edificable: 15 metres.
- Alçada reguladora: 7 m (PB+1PP)
- Densitat: 1 habitatge per parcel·la
- Ús: habitatge unifamiliar i els compatibles amb aquest.

Article 6. Es modifica l'article 131.7 amb el redactat següent:

7. Especificitats

En aquesta subzona R32, hi ha les següents especificitats:

Tota la planta baixa és edificable i s'admet l'ús comercial.

[...]

7.8. A la subzona R32p8, que prové del Pla parcial El Bruguerol II, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Façana mínima de parcel·la en tota la seva fondària: 8 m
- Fondària mínima parcel·la: 16 m.
- Les parcel·les de cantonada tindran una fondària superior als 4 m per cada una de les profunditats edificables d'aplicació.
- El perfil natural del terreny no podrà ser modificat en cada punt +/- 30 cm, a excepció de la zona de contacte de l'edificació i en forma que es reguli per la planta soterrani.
- Ús: únicament s'admetran:
  - Planta Baixa: Habitatge, Comercial, establiment hoteler, oficines i serveis i aparcament privat.
  - Planta pis: Habitatge, residència col·lectiva, oficines i serveis, establiment hoteler i habitatge d'ús turístic.
- La densitat serà la resultant d'un habitatge cada 100 m² de sostre edificable sobre rasant.
- Els edificis que donen front a la zona verda, s'estableix una línia de forjats obligatòria del paviment de la planta primera a 3,50 m sobre la rasant més alta de cada front d'edificació entre vies.
- S'estableix una línia de cornisa, situada a 9,50 m sobre la rasant anterior.

- Les cobertes seran inclinades amb un ràfec de 0,40 m, situat a una altura de 9,50 m.
- On sigui obligatori la construcció del porxo en planta baixa, aquest caldrà que quedi obert lateralment.
- S'estableix un inter-eix per als pilars que formen els pòrtics del porxo, de 4 m. Aquests seran de formigó abuixardat, de secció cilíndrica i diàmetre 30 cm.
- No es permet la realització d'arcades en els porxos.
- La volada màxima dels balcons serà de 0,80 m, que no ocupin més de 50% de la façana en cada pis. Es separaran de la mitgera i de les cantonades la mateixa distància de volada.
- No es permetrà l'edificació dels patis d'illa a excepció de la planta soterrani que no podrà excedir més de 5 m des de la profunditat edificable màxima.
- Es prohibeix expressament, la utilització d'aquests espais per l'emmagatzematge a l'aire lliure de qualsevol tipus de materials, productes o similars.

[...]

7.18. A la subzona R32p18, que prové del Pla parcial del sector Pa 1.4 "La Llanada", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Façana mínima de parcel·la: 5 m.
- Alçada reguladora màxima: 9,5 m (PB+2) i 13 m (PB+3)
- Densitat habitatge: 1 habitatge cada 100 m² construïts.
- La planta baixa es destinarà a activitats econòmiques d'acord amb les determinades als plànols d'ordenació i de la normativa

Article 7. Es modifica l'article 137.3 amb el redactat següent:

3. Paràmetres en relació a la parcel·la

- Edificabilitat neta màxima: 0,65 m²sostre/m²sòl.
- Ocupació de parcel·la: 25% sobre rasant.
  30% sota rasant.
- La separació mínima de l'edificació respecte a les partions serà de 5 metres sobre rasant, però s'admetrà que la part sota rasant que no doni a vial es separi 3 metres de les partions a veïns, i que els cossos sortints de la façana que doni a carrer es separin 3 metres.
- Descripció de paràmetres específics de la configuració flexible

Es denominen espais comuns els espais enjardinats o destinats a la pràctica de l'esport, en règim de comunitat de propietaris i amb caràcter d'ús col·lectiu, que quedin inclosos en una unitat parcel·laria, sempre que compleixin les següents condicions:

1) Hauran d'agrupar, com a mínim, una superfície equivalent al 50% de la parcel·la.
2) Les seves proporcions hauran de permetre la inscripció d'un cercle de superfície equivalent a 1/3 de la superfície mínima.
3) La disposició de les edificacions haurà de permetre la correcta solellada dels espais comuns.
4) Haurà de contenir, com a mínim, l'equipament següent:

   a) Àrea de jocs infantils.
   b) Instal·lacions esportives dotades, almenys, d'una piscina.

c) Quan el nombre d'apartaments sigui superior a 40, es construirà, com a mínim, una piscina i una pista de joc de qualsevol tipus (poliesportiva, tennis, frontó o alguna altra de semblant).

En sòl lliure d'edificació, les construccions auxiliars, les tanques i l'adaptació topogràfica i el moviment de terres de la parcel·la, es regularan d'acord amb el que estableixen els articles que regulen la ordenació de volumetria flexible.

Article 8. Es modifica l'article 145.7.3 amb el redactat següent:

7.3. A la subzona R53p3, que prové del Pla parcial del "Grup Gregal", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat màxima: 132 m²
- Ocupació màxima en planta: 7 m amplada x 10 m fondària.
- Separacions: A veïns 3 m / A carrer 4 m.

Article 9. S'afegeixen a l'article 270 els apartats 7 i 8 amb el redactat següent:

7. Pel còmput de la part alterada del sòl lliure d'edificació no seran considerades les superfícies pavimentades dels accessos de vianants i de vehicles, en les seves dimensions mínimes necessàries.

8. En les parcel·les edificades que superin els percentatges màxims d'impermeabilització del sòl s'admetrà la substitució de part de la pavimentació existent per altres elements construïts (escales, murs, piscines, dipòsits, etc), sense incrementar la seva superfície inicial ni distribuir diferent les àrees afectades".

Article 10. S'afegeix a l'article 273 l'apartat 3 amb el redactat següent:

3. En el límit a vial, s'admet unificar els armaris de companyia i les portes d'accés de vianants i de vehicles en un mateix pany de 2 metres d'alçada màxima i material visualment no permeable. En cap cas s'admetran ubicades en la separació a llindars laterals, a una distància del llindar veí inferior a 1/5 del front de la parcel·la, ni ocupant una longitud superior al 50% de la façana a vial".

Article 11. Es modifica l'article 281.2 i s'afegeixen els apartats 6 i 7 amb el redactat següent:

2. En els plànols d'ordenació detallada i/o en la normativa, s'ordenen els patis d'illa, depenent de la zona i de la naturalesa de cada pati i segons les preexistències.

Quan no quedi específicament detallat, s'admetrà l'ocupació dels patis d'illa en subsol per ubicar la reserva d'aparcament, sense perjudici dels requeriments per mantenir l'espai en condicions d'enjardinament i arbrat.

[...]

6. Per reduir els efectes de la impermeabilització del sòl i evitar una excessiva escorrentia superficial, es limitaran les àrees pavimentades de l'espai lliure no edificable

de les parcel·les a un màxim d'un 25% en les parcel·les de superfícies superior a 1.500 m², d'un 30% en les parcel·les de superfície entre 1.500 i 400 m², i d'un 40% en les parcel·les de superfície inferior a aquesta.

Només s'admetrà la instal·lació de noves piscines quan es mantingui com a mínim el 50% de la superfície de l'espai lliure no edificable amb el terreny natural, on no s'hi s'admetran pavimentacions de cap tipus, però si la col·locació de graves, sauló, o altres granulometries que mantinguin el terreny inalterat i no en modifiquin la seva capacitat drenant.

7. En les parcel·les edificades que superin els percentatges màxims d'impermeabilització del sòl s'admetrà la substitució de part de la pavimentació existent per altres elements construïts (escales, murs, piscines, dipòsits, etc), sense incrementar la seva superfície inicial ni distribuir diferent les àrees afectades".

Article 12. Es modifica l'article 330.1 i s'afegeix l'apartat 2 amb el redactat següent:

1. En totes les edificacions de nova planta, i en les ampliacions que suposin un increment de més d'un 50% de sostre o volum sobre el construït es destinarà l'espai suficient per a les places d'aparcament que es disposa en les presents Normes, que s'haurà de preveure en el projecte com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència.

2. Les places d'aparcament es podran situar en la part de la parcel·la edificable en planta baixa i en el 50% de la superfície de l'espai lliure d'ocupació admissible sobre rasant, amb la condició que es faci un tractament paisatgístic global del conjunt dels espais lliures de la parcel·la i que es respectin les limitacions sobre la superfície pavimentada.

Article 13. Es modifica l'article 332.1 amb el redactat següent:

1. Aquest POUM determina la necessitat de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament en funció dels usos i dels sostres permesos a cada zona, d'acord amb el detall següent:

a) Ús d'habitatge:

Una plaça per cada habitatge de superfície igual o inferior a 110 m² de superfície útil; dues places per cada habitatge de superfície superior a 110 m² de superfície útil.
En les promocions d'habitatges amb protecció oficial s'admet la reducció del 50% de les places resultants, sense perjudici de l'aplicació de l'article 3 de la Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme, pel qual afegeix una DA 28ª al Text refós de la Llei d'urbanisme.
Als nuclis costaners, els habitatges de superfície igual o inferior a 90 m², hauran de disposar d'una plaça i mitja, i als de superfície superior a 90 m², de dues places.

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

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

c) Ús comercial de superfície de venda total inferior a 800 m²:

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

d) Ús comercial de superfície de venda igual o superior a 800 m²

Tipus d'establiment	Superfície de venda (m²)	Places/100 m² Superfície de venda
Comerç mitjà Comerç gran	800 ≤ m² < 1.300	10
	1.300 ≤ m²	14

Les superfícies comercials especialitzades a les zones A22p1 i A22p2, es regularan per la normativa específica dels articles 167.3.1. i 167.3.2:

e) Ús d'establiment hoteler i similars:

Un lloc per cada 8 places

f) Ús recreatiu i d'espectacle:

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

g) Ús de restauració:

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

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

Un lloc per 200 m² de superfície construïda.

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

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

j) Hospitals:

Una plaça per cada 10 llits.

k) Instal·lacions esportives i culturals:

Una plaça per cada 15 persones a partir de 60 persones d'aforament.
En aquests tipus d'activitats i en les que siguin assimilables, no serà obligatori el compliment d'aquesta previsió d'aparcament si en un radi de 300 metres hi ha un aparcament públic d'una capacitat superior a 30 places.

5 - PLÀNOLS

I.1 Plànol de situació

I.2.1 Plànol emplaçament Safareig

I.2.2 Plànol emplaçament Cala del Vedell

I.3.1 Ortofotomapa Safareig

I.3.2 Ortofotomapa Cala del Vedell

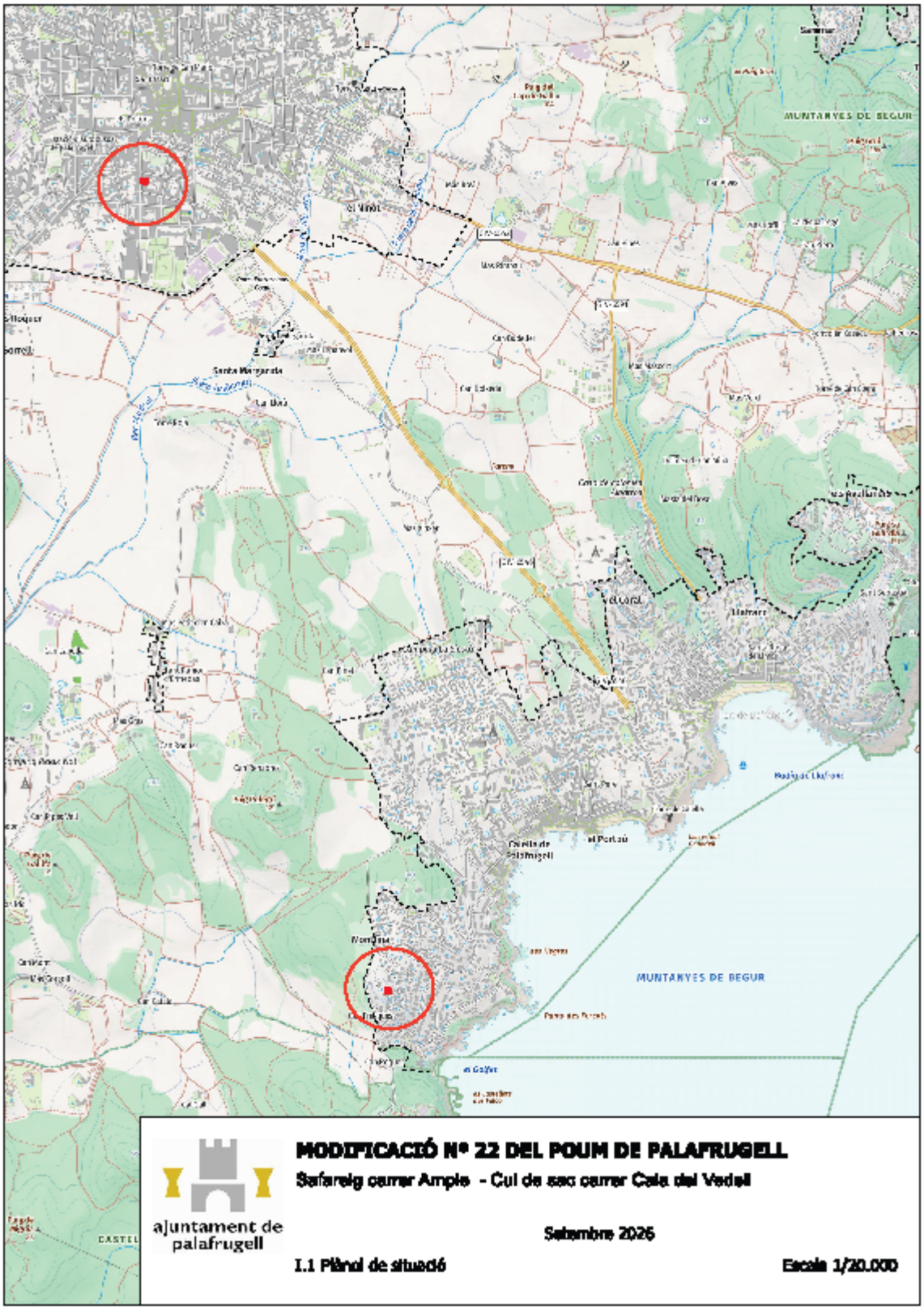
I.4.1 Planejament vigent Safareig

I.4.2 Planejament vigent Cala del Vedell

O.1.1 Planejament proposta modificació safareig

O.1.2 Planejament proposta modificació Cala del Vedell

ajuntament de palafrugell



ajuntament de palafrugell

MODIFICACIÓ Nº 22 DEL POUM DE PALAFRUGELL

Safareig carrer Ample - Cul de sac carrer Cala del Vedell

Setembre 2026

I.1 Plànol de situació

Escala 1/20.000

ajuntament de palafrugell



ajuntament de palafrugell

MODIFICACIÓ Nº 22 DEL POUM DE PALAFRUGELL

Safareig carrer Ample - Cul de sac carrer Casa del Vedat

Setembre 2026

I.2.1 Plànol d'emplaçament safareig

Escala 1/5.000

ajuntament de palafrugell



ajuntament de palafrugell

MODIFICACIÓ Nº 21 DEL POUM DE PALAFRUGELL

Safareig carrer Ample - Cul de sac carrer Cala del Vedell

Setembre 2026

I.2.2 Plànol d'emplaçament carrer Cala del Vedell **Escala 1/5.000**

ajuntament de palafrugell



ajuntament de palafrugell

MODIFICACIÓ Nº 22 DEL POUM DE PALAFRUGELL

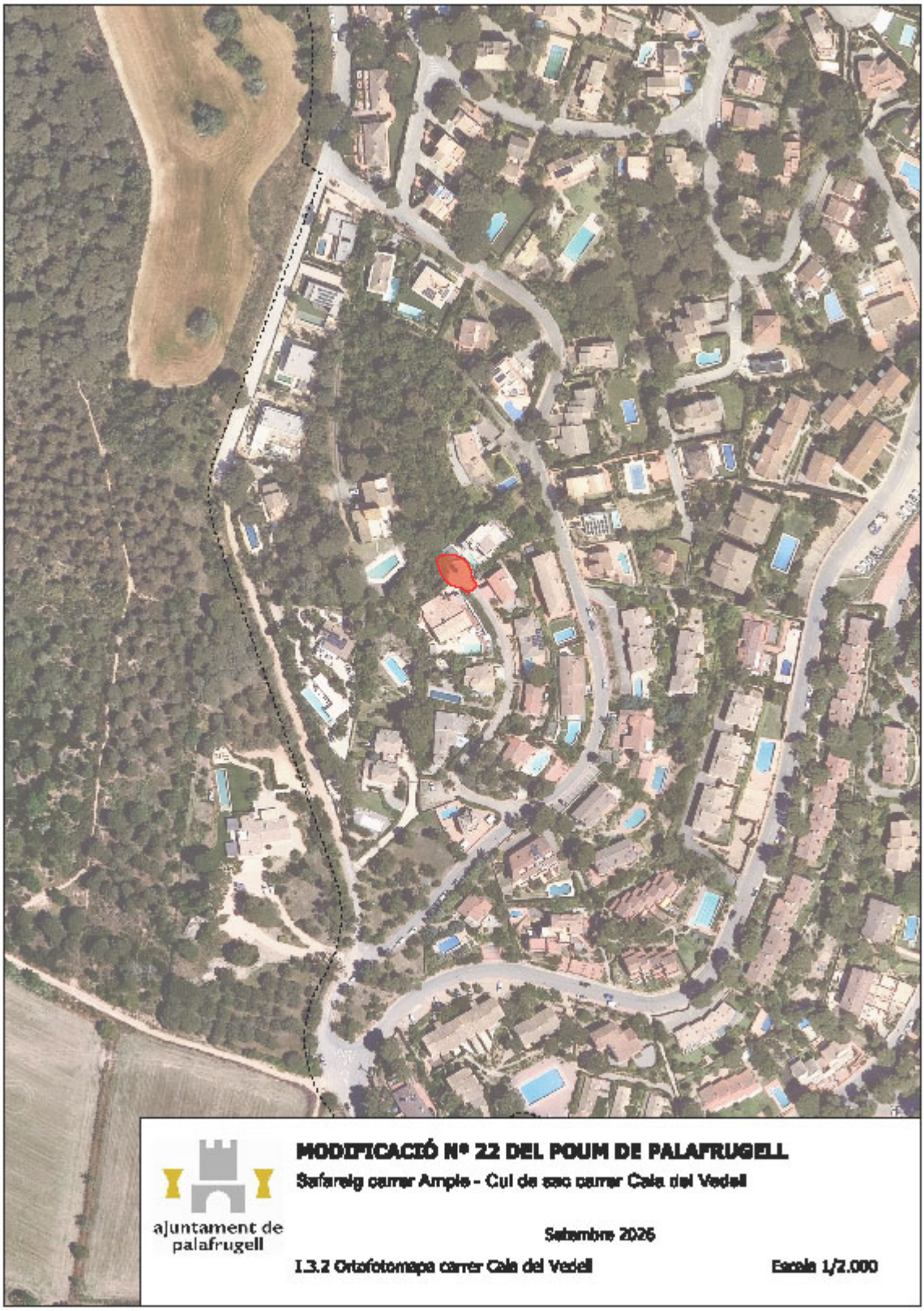
Safareig carrer Ample - Cul de sac carrer Casa del Vedell

Setembre 2025

I.3.1 Ortofotomapa safareig

Escala 1/2.000

ajuntament de palafrugell



ajuntament de palafrugell

MODIFICACIÓ Nº 22 DEL POUM DE PALAFRUGELL

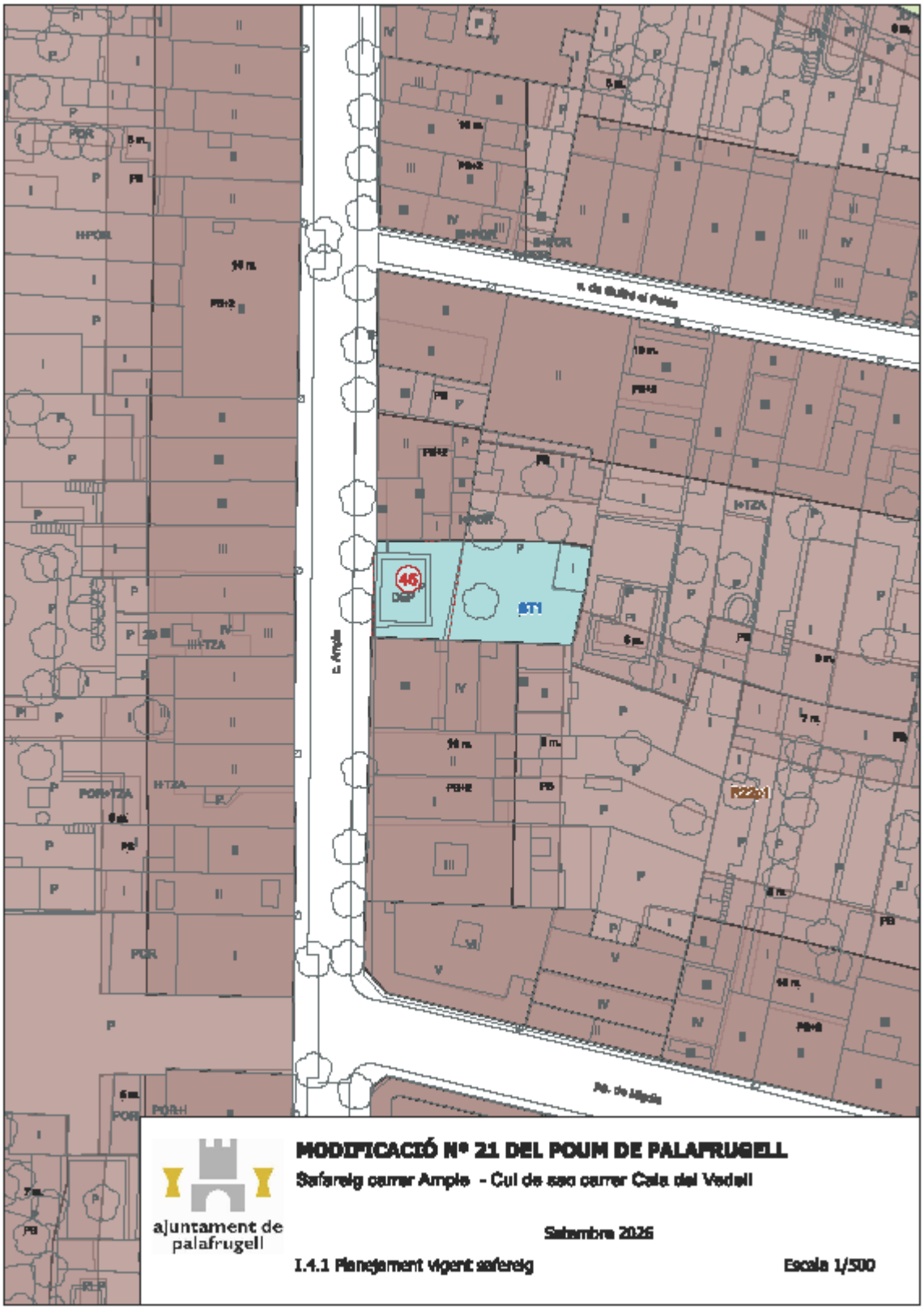
Safareig carrer Ample - Cul de sac carrer Cala del Vedell

Setembre 2026

I.3.2 Ortofotomapa carrer Cala del Vedell

Escala 1/2.000

ajuntament de palafrugell



ajuntament de palafrugell

MODIFICACIÓ Nº 21 DEL POUM DE PALAFRUGELL

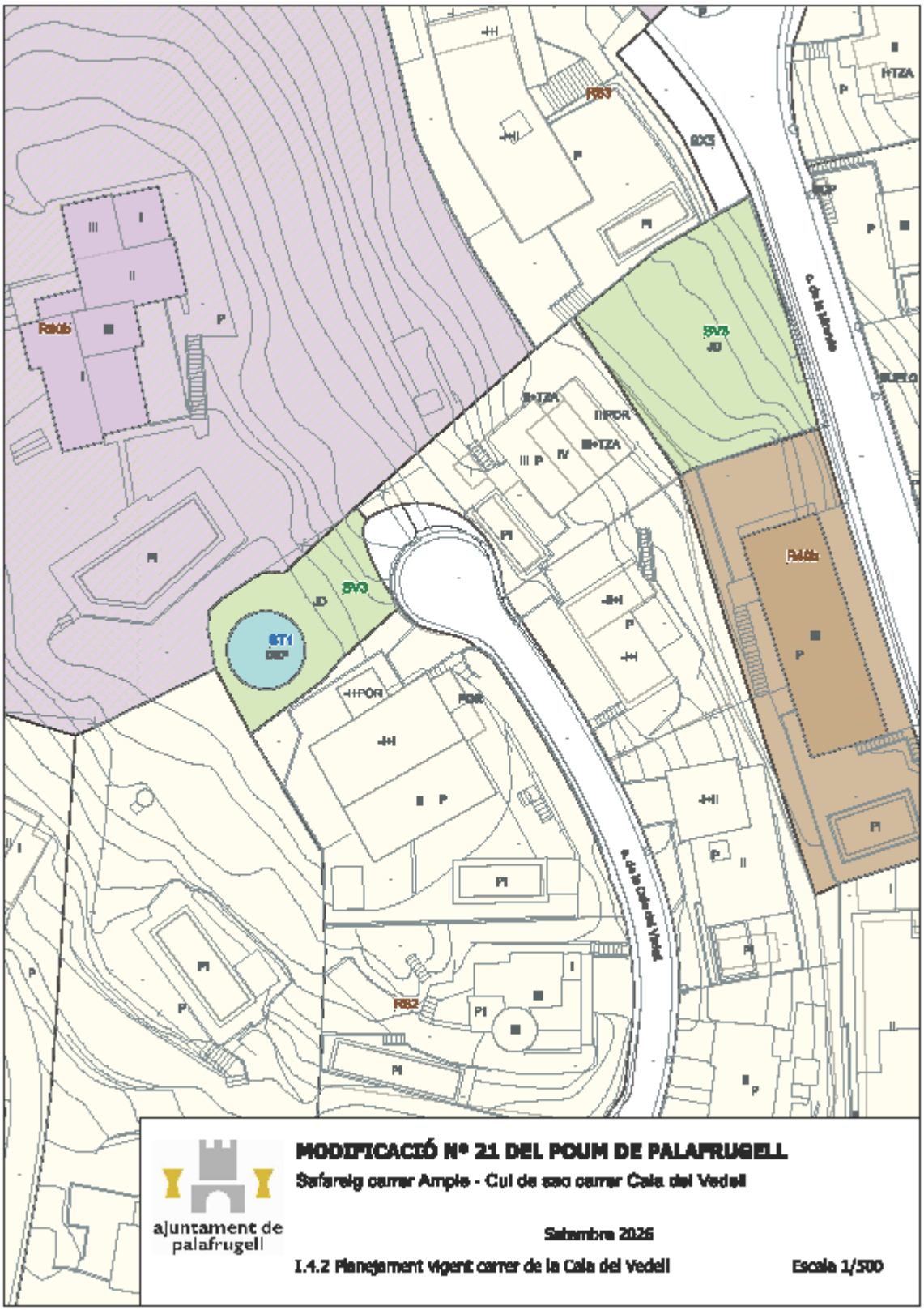
Safareig carrer Ample - Cul de sac carrer Cala del Vedell

Setembre 2026

I.4.1 Planejament vigent safareig

Escala 1/500

ajuntament de palafrugell



ajuntament de palafrugell

MODIFICACIÓ Nº 21 DEL POUM DE PALAFRUGELL

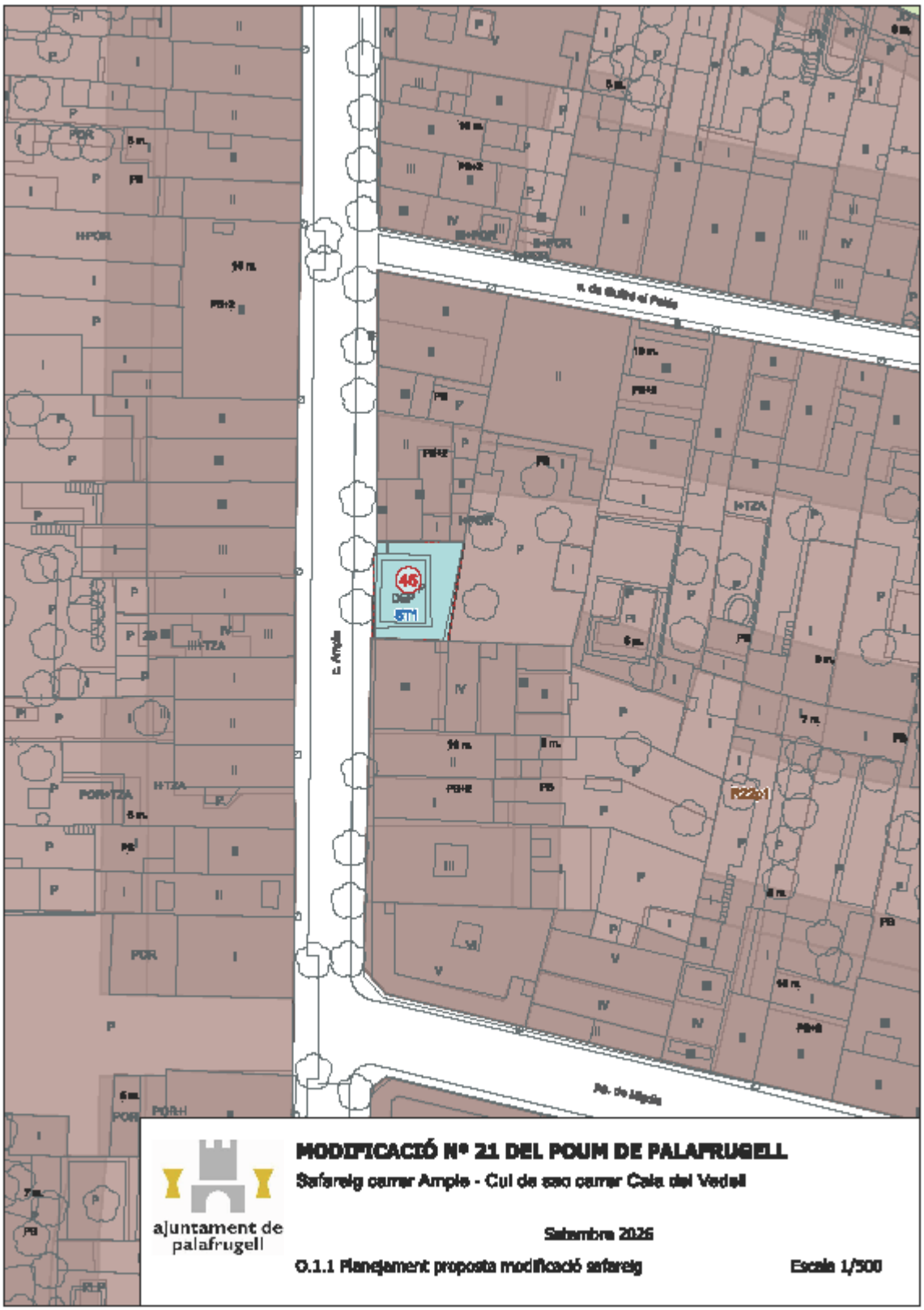
Safareig carrer Ample - Cul de sac carrer Cala del Vedell

Setembre 2026

I.4.2 Planejament vigent carrer de la Cala del Vedell

Escala 1/500

ajuntament de palafrugell



ajuntament de palafrugell

MODIFICACIÓ Nº 21 DEL POUM DE PALAFRUGELL

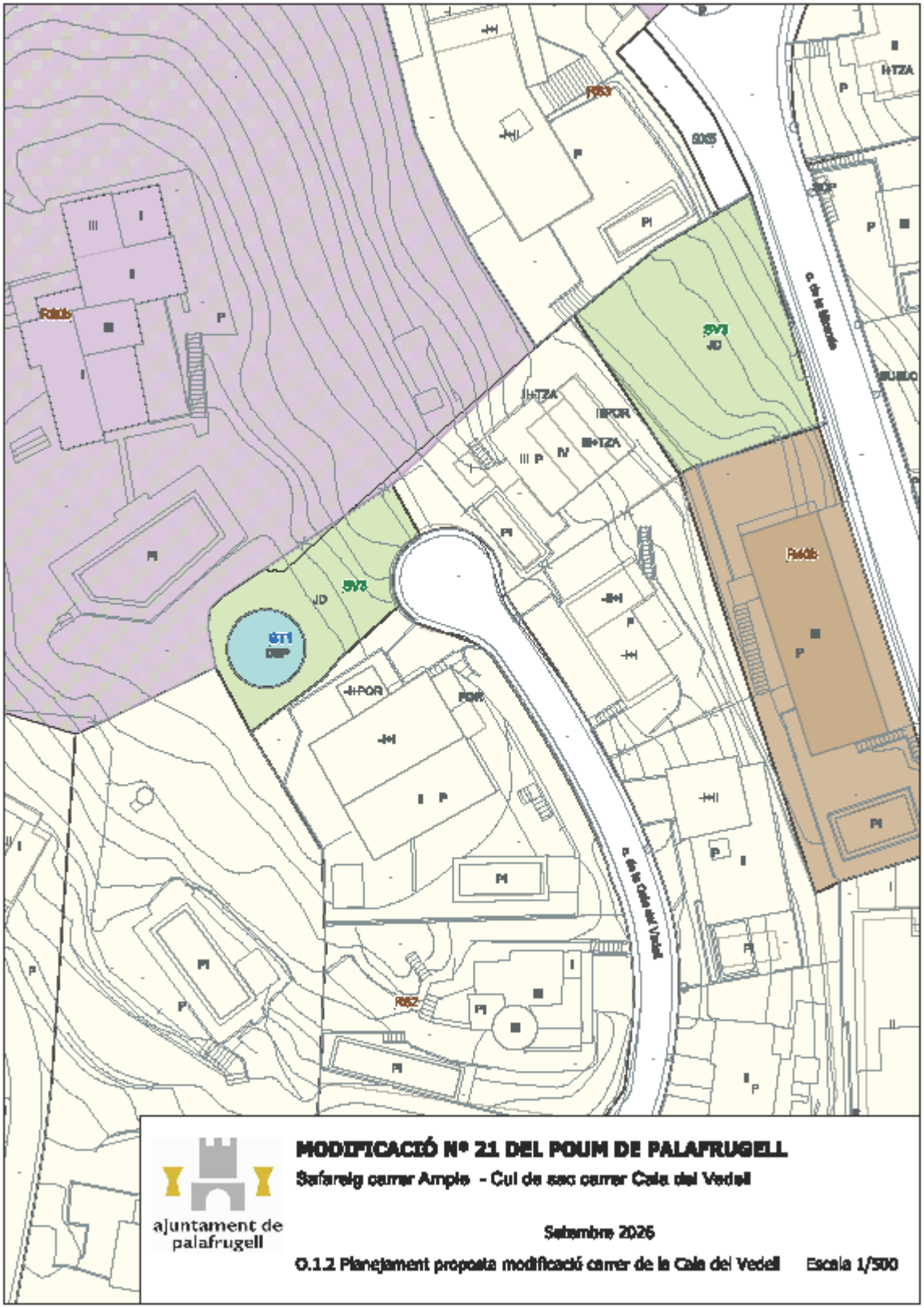
Safareig carrer Ample - Cul de sac carrer Casa del Vedat

Setembre 2026

O.1.1 Planejament proposta modificació safareig

Escala 1/500

ajuntament de palafrugell



ajuntament de palafrugell

MODIFICACIÓ Nº 21 DEL POUM DE PALAFRUGELL

Safareig carrer Ample - Cul de sac carrer Cala del Vedell

Setembre 2026

O.1.2 Planejament proposta modificació carrer de la Cala del Vedell Escala 1/500