



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PEU2
FAÇANA SUD DEL NUCLI DE
PALAFRUGELL

Ricard A. Casademont, arquitecte
Aqustí Fiqueras, advocat

octubre de 2016

ÍNDIX

1. MEMORIA DE LA INFORMACIÓ	2
1. ANTECEDENTS I OBJECTIUS	2
2. SITUACIÓ I ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC.....	2
3. TOPOGRAFIA, ESTAT ACTUAL I USOS.....	3
4. PLANEJAMENT VIGENT	5
4.1 Unitats de paisatge.....	6
4.2 Zonificació	8
5. INFRAESTRUCTURES I SERVEIS ACTUALS	8
6. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	9
2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ	11
1. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DEL PLA	11
2. CRITERIS DE L'ORDENACIÓ.....	11
2.1 VIALITAT.....	13
2.2 ELS HORTS.....	13
2.3 FRONT OEST AVINGUDA D'ESPANYA.....	14
2.4 LA RELACIÓ AMB LA PLANA	14
2.5 EL PARC TERRITORIAL	15
3. PROPOSTA D'ORDENACIÓ.....	15
4. INICIATIVA I GESTIÓ DEL PLA ESPECIAL.....	16
3. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA	18
4. QUADRES DE DADES	19
QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DEL PPU.....	19
5. NORMES URBANÍSTIQUES.....	20
1. DISPOSICIONS GENERALS	20
2. RÈGIM URBANÍSTIC	22
3. REGULACIÓ DE ZONES I SISTEMES.....	23
4. GESTIÓ DEL SÒL	32
5. CONSIDERACIONS AMBIENTALS I D'ECOFICIÈNCIA	33
6. PLA D'ETAPES.....	35
7. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....	36
8. LLISTAT DE PLÀNOLS.....	39

1. MEMORIA DE LA INFORMACIÓ

1. ANTECEDENTS I OBJECTIUS

El Pla General d'Ordenació Urbana de Palafrugell (d'ara en davant POUM) fou aprovat de manera definitiva per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 22 de gener de 2015. L'article 213, dins el capítol 5 "Plans especials en sòl no urbanitzable previstos" del títol VII "Sòl no urbanitzable", defineix el Pla Especial Urbanístic MR2 – Façana Sud i en fixa els seus objectius i característiques.

Els objectius globals del pla especial són l'ordenació de la Façana Sud del Nucli de Palafrugell al voltant de l'avinguda Espanya, tot definint uns recorreguts per a vianants i cicloturisme, preveure un espai d'aparcament per als usuaris d'aquests recorreguts i regular les edificacions, els usos i les activitats, tant els actuals com els futurs, prioritzant i fomentant la transformació cap a usos lúdics.

Palafrugell és una important ciutat comercial, en expansió contínua però també és un territori ric i fèrtil i d'un passat agrícola esplendorós: masos, granges, rieres i una extensa xarxa de camins rurals sovint ocults al ciutadà, són elements del nostre paisatge que encara existeixen i que cal preservar. Aquest és el marc de referència del document.

El present Pla Especial Urbanístic es redacta d'acord a les tres legislacions bàsiques aplicables:

- Text refós de la Llei d'urbanisme DL 1/2010, de 3 d'agost; i el Reglament que la desenvolupa D 305/2006, de 18 de juliol.
- Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl.

Tanmateix, en allò que no reguli aquest pla especial urbanístic, s'estarà al que les Normes Urbanístiques del POUM senyalin pel mateix.

2. SITUACIÓ I ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

L'àmbit delimitat pel PEU 2 – Façana Sud es troba situat al sud del sòl urbà del nucli de Palafrugell, dins el sòl no urbanitzable.

L'àmbit abasta un territori ocupat de forma molt heterogènia per activitats econòmiques compatibles amb el medi rural i al servei del nucli urbà, i per activitats pròpies del sòl no urbanitzable. No obstant i això i des d'un punt de vista territorial, sobre l'àmbit es poden delimitar dues àrees molt diferenciades. Una situada a ponent, delimitat entre l'Avinguda de Palamós i el carrer de la Creu de Roquinyola on els assentaments de l'entorn de caràcter urbà i el nombre d'activitats legalment establertes dona un caràcter més urbanitzat i on cal cercar mecanismes d'ordre capaços de generar una major permeabilitat entre el sòl rústic i l'avinguda d'Espanya. L'altra àrea abasta els terrenys situats entre el carrer de la Creu de Ronquinyola i la Plaça de Josep Pallach, on el paisatge esdevé obert lligat amb els camps de conreu situats més al sud, únicament trencat per activitats al servei de l'avinguda d'Espanya a ressituar en el marc d'aquest planejament.

L'àmbit, de forma allargassada es desenvolupa al llarg de l'avinguda Espanya, entre la cruïlla amb el carrer de Palamós i la plaça de Josep Pallach. Tal com el seu nom indica l'àmbit constitueix la façana sud del nucli urbà i forma la seva frontera amb la plana de l'Aubí, i es desenvolupa entre l'antic camí de Palamós, actual carrer del Carrilet; i l'antiga carretera a Ermedàs i Calella GI P-6543.

Diferents elements conformen el límits de l'àmbit. El límit nord el defineix l'avinguda Espanya que està inclosa dins el pla especial i que el separa del sòl urbà i el sòl urbanitzable del **SUD 1.14 "Creu Roquinyola Est"** i del **SUD – 1.15 "Creu Roquinyola Oest"**. En aquesta part, el nucli urbà s'esponja de manera significativa. Per un costat el POUM defineix en els objectius d'aquests SUD que els espais lliures i les dotacions públiques es situïn en la franja en contacte amb l'avinguda Espanya i al costat est, s'han concentrat al llarg del temps un reguitzell d'equipaments esportius i educatius: **el Pavelló de Patinatge, l'Estadi, la Piscina, el Pavelló Poliesportiu i l'IES Baix Empordà**.

En la cantonada nord-est del pla es situa la rotonda de Josep Pallach que constitueix un dels punts de la xarxa viària més importants de la ciutat atès que enllaça el passeig del Migdia amb les avingudes del Mar, Espanya i Josep Vergés i Matas. Les dues darreres formen part del vial de circumval·lació de Palafrugell.

A la banda sud del pla, els seus límits ressegueixen i deixen fora un seguit de masies, d'est a oest:

- les dues masies adossades de Can Vilà i Can Ferrer, també anomenades Can Fiego pel nom del seu darrer estadant.
- els tres conjunts de les hortes més antigues del Cap d'Avall, del Mig, i del Cap d'Amunt o d'en Frigola.
- les tres masies més recents d'en Roure, de Can Pinet i de Ca la Rosalia.

La superposició de l'àmbit definit pel planejament vigent sobre la cartografia actualitzada suposa la incorporació de finques que en la seva major part se situen fora de l'àmbit del PE o sòls que no s'ajusten a elements físics del territori, a tal efecte, el present PE preveu reajustar a l'àmbit en base als criteris del POUM. En concret s'ha reajustat el límit del PE pel que fa al límit est de la finca 46 i s'ha exclòs la finca 63. Aquests ajustos resten justificats per les determinacions del POUM sobre la delimitació dels àmbits i no suposa cap canvi amb el règim del sòl de les esmentades finques. En la superfície de l'àmbit del PE amidada sobre plànol, s'ha produït una reducció corresponent al seu 3%.

3. TOPOGRAFIA, ESTAT ACTUAL I USOS

Aquest sector està caracteritzat per la seva naturalesa fronterera entre l'àrea urbana i la zona agrícola de la plana dominada per la riera de l'Aubí. El seu naixement es situa al pont del Dimoni, en aquest punt conflueixen un conjunt de rieres i rierols que porten les aigües de pluja de la meitat sud de Palafrugell. Les més significatives són la riera de Mas Roquer que ve de Mont-ras i la riera de Santa Margarida. Més amunt la riera de la Feneia, que també aboca a l'Aubí, divideix en dos l'àmbit del pla especial.

La topografia existent és la pròpia dels camps del pla de l'Aubí, i per tant és molt plana, amb uns lleugers pendents que, seguint la direcció de les rieres conflueixen al centre de l'àmbit. Els nivells es situen entre els 42 i els 37 m en relació al mar.

De manera molt encertada, ja el POUM va establir un àmbit de planejament derivat, copsant la complexitat territorial d'aquesta zona del municipi que s'ajusta a les característiques del sòl periurbà. Una multiplicació desordenada en el sòl no urbanitzable d'usos molt heterogenis que genera un cert grau de conflictivitat entre ells. Cal tenir en compte que els trets comuns dels territoris periurbans s'expliquen entenent que són generats pel fet metropolità i urbà amb la precarietat territorial, ambiental i social com a principi generador. En aquest tipus d'espais cal situar les funcions i els valors segons l'escala territorial que els correspon. A l'escala local, condicionen la intervenció de l'administració en l'ordenació i són rellevants pel desenvolupament de certes funcions socials,

educatives, lúdiques, productives i comercials. A escala superior, aquests espais són determinants per aconseguir un equilibri a tots els nivells territorials; amb un alt valor ambiental producte de la biodiversitat de les espècies de fauna i flora que els habiten, i formats en ecosistemes, corredors biològics i connectors ecològics.

La configuració morfològica de l'àmbit es pot descriure com una alternança d'activitats i usos, amb un caràcter mes o menys rústic, associats i aguantats per l'avinguda Espanya. A aquesta estructura mes o menys lineal cal superposar un teixit ramificat de rieres (detallades a l'inici del capítol) i camins en sentit nord - sud. Els principals camins són el que porta del carrer de la Creu Roquinyola al pont del Dimoni i el que comunicava Palafrugell amb el nucli d'Ermedàs.

Els usos més significatius que es desenvolupen dins l'àmbit i d'oest a est són:

Els horts del Límit.- Conjunt de petites finques, entre 400 i 800 m², destinades bàsicament a conreu de petita escala amb construccions vinculades a l'activitat d'horta. Provenents de la divisió de finques rústiques més grans. Es distribueixen al llarg del carrer del Límit, que els dona accessibilitat i alguns serveis.

Pistes Club Tennis Palafrugell.- Conté tres pistes de tennis de terra, un edifici vestidor i un espai d'aparcament.

Magatzem de l'empresa Antic Oliver.- Finca ocupada per diverses naus i coberts dedicada a la venda d'antiguitats i material reciclat de construcció.

"Gardens".- Dos comerços dedicats a la venda de plantes i material per jardineria: "Quercus" i "Centre de Jardineria Clavaguera".

Centre de jardineria Palafrugell.- Destinat a la comercialització de plantes, arbustos, arbres i material de jardineria. A més, ofereix un servei dedicat a la construcció i manteniment de jardins tant d'obra privada com pública.

Centre Tramuntana.- Centre ocupacional i especial de treball, amb serveis de viver i cultiu de plantes ornamentals de tots tipus, de serveis de manipulats industrials, serveis de senyalització vial i mobiliari urbà, i serveis de jardineria. Gestionat pel Consell Comarcal del Baix Empordà.

Parc d'atraccions Coqui.- Parc infantil amb atraccions per a totes les edats: castells i tobogans inflables, trenet, zona de jocs per als més menuts, circuit de minigolf, zona de boles estil "chiqui-parc", llits elàstics i un "junping" de cordes i arnés, circuit de cars.

Tren de rentat Master Servei 24h.- Un negoci de rentat de cotxes situat a l'extrem nord de l'àmbit.

Bar Lolailo.- Local de restauració emplaçat a l'edificació catalogada de l'Horta d'en Lluent, recentment restaurada.

Els dos darrers es situen al voltant d'un espai de propietat municipal i amb una superfície aproximada de 15.000 m² que es destina a aparcament sobre tot de grans vehicles i com a espai firal de les diferents festes locals.

Per completar la caracterització morfològica del lloc cal descriure la façana del costat urbà de l'av. Espanya, que forma el vertader límit de tangència entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable; i que tal com veurem, és un dels principals condicionants de la proposta de l'ordenació. Les parts en que es pot dividir aquesta façana està marcada pels diferents carrers de la trama urbana que desemboquen a l'avinguda. A l'inici i pel costat oest, hi ha el carrer de Palamós, original camí a la vila veïna i configurat per cases de cos. Entre aquest i el carrer del Daró, el POUM preveu dos sectors de sòl urbanitzable, SUD 1.14 "Creu Roquinyola Est" i SUD 1.15 "Creu Roquinyola Oest". Es proposa

conservar l'edificació del Mas Oliver per que pugui destinar-se a equipament privat o a zona de serveis. En la cruïlla amb el carrer Daró i paral·lel a aquest, cal destacar la presència de l'aqüeducte de l'Horta d'en Caixa: construcció d'àmplies arcades de totxo a sardinell que conduïa l'aigua del pou situat al sud de l'avinguda d'Espanya fins a la part més elevada de l'horta des d'on es distribuïa per tots els seus racons, l'obertura de l'avinguda n'arrabassà els primers arcs. Entre els carrers Daró i Ample es situen dos blocs d'habitatges de B+5 amb una zona d'aparcament entremig. La zona esportiva més important del municipi es situa entre el carrer Ample i el carrer d'Àngel Guimerà, i inclou l'Estadi Josep Pla Arbonès, la Piscina Municipal i el Pavelló de Patinatge. Per acabar, entre la zona esportiva i la plaça de Josep Pallach, al voltant d'un espai lliure en forma d'U, es desenvolupa un altre grup d'edificacions. L'IES Baix Empordà, el Pavelló Municipal d'Esports i el bloc d'habitatges Super Stop.

En canvi, la façana sud de l'avinguda d'Espanya es caracteritza per dos àmbits molt marcats, un situat a l'extrem de ponent on l'entorn edificat i les activitats legalment implantades atorguen al paratge d'una àrea d'activitat econòmica compatible amb el medi rural. Mentre que a l'extrem de llevant, els terrenys estan oberts a la plana agrícola empordanesa de gran valor paisatgístic i agrícola. En el punt d'unió dels dos àmbits podem situar el final del carrer de la Creu de Ronquinyola i la creació d'una nova rotonda en forma d'Hipòdrom on s'incorporen béns patrimonials, en aquest punt l'Avinguda es converteix en un gran balcó de la ciutat en vers els camps de conreu.

4. PLANEJAMENT VIGENT

El Pla d'Ordenació Urbana Municipal de Palafrugell, aprovat definitivament el 22 de gener de 2015, defineix pel Pla Especial Urbanístic per la Millora d'Àmbits Rurals PEU 2 "Façana sud del Nucli de Palafrugell" les següents condicions:

1. Àmbit:

*Situat al Sud del límit del Sòl Urbà del Nucli de Palafrugell, paral·lelament a l'Avinguda Espanya, l'àmbit delimitat als plànols i d'**extensió superficial 17 ha**, està format per un seguit d'edificacions i activitats, en general no compatibles amb el planejament vigent i impròpies del Sòl No Urbanitzable, en part degut a la naturalesa comercial d'aparador de la pròpia Avinguda. Inclou des dels Horts del Límit, a la vora del Terme Municipal de Mont-Ras, les activitats comercials lligades a la jardineria, fins a les activitats lúdiques en la intersecció amb l'Autovia del Mar, passant per la gran zona d'aparcament/fira situada a mig camí. Totes aquestes activitats conformen una imatge urbana de vora absolutament desendreçada i en contradicció amb les prescripcions de les Unitats de Paisatge U1 i U3, de Lladres i del Pla de Santa Margarida.*

2. Objectius:

Ordenar la Façana Sud del Nucli de Palafrugell. Definir un recorregut per a vianants, dins dels itineraris senyalitzats i per a cicloturisme en paral·lel a l'Avinguda que reforci la connexió amb les Unitats de Paisatge U1 i U3. S'haurà de preveure un espai d'aparcament al servei dels usuaris d'aquest recorregut i de la via verda.

Regular la situació de les edificacions, la parcel·lació i, en especial, de les activitats, prioritant i fomentant la transformació de les mateixes a usos lúdics, culturals i els que tinguin interès públic.

Ordenar i limitar les edificacions i els usos d'acord amb les prescripcions de les Unitats de Paisatge U1 i U3.

3. Sistema d'actuació :

Cooperació

4. Tempteig i retracte :

L'administració exercirà en aquest sector el dret de tempteig i retracte.

Tant la delimitació concreta d'aquesta àrea subjecta a tanteig i retracte, com estructura de la propietat que conté, es grafia en els plànols d'aquest POUM.

5. Règim transitori fins a la redacció del pla especial :

Fins que no es redacti el pla especial, a les activitats existents implantades legalment se'ls aplicarà el règim d'ús disconforme i no s'admetrà transformacions ni noves implantacions fins l'aprovació del pla especial, a excepció que es destinin als usos lúdics, culturals o que tinguin interès públic.

En aquest àmbit, amb independència que hi hagi zones amb activitats autoritzades qualificades de N4, no podran tramitar per iniciativa privada, un pla especial urbanístic fins que s'hagi tramitat aquest PEU 2, que abasta tota la façana sud de Palafrugell.

4.1 Unitats de paisatge

Pel sòl no urbanitzable, la normativa del POUM delimita i regula un seguit d'unitats de paisatge amb els objectius de reconeixement, ordenació i protecció dels seus valors. Aquests venen regulats també per la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge i el decret 343/2006 que la desenvolupa.

L'àmbit del pla està inclòs dins de dues unitats de paisatge. La part est, que inclou els dos centres de jardineria i el parc infantil, forma part de la unitat UP3 Pla de Sant Margarida. La resta de l'àmbit s'integra a la UP1 Paratge dels Lladres. Les seves principals característiques es descriuen a continuació.

UP1 Paratge dels Lladres

La seva regulació be definida en l'article 229 de les NNUU del POUM:

1 Mosaic paisatgístic: Paratge inserit en la unitat fisiogràfica "Corredor de Palafrugell", format per la plana agrícola, travessada per la riera Aubí, i que s'estén al sud-oest del terme municipal.

2. Regulació

a) Es mantindrà la uniformitat paisatgística tot evitant la implantació d'edificacions i/o

usos aliens a les característiques paisatgístiques i ambientals de la unitat

b) Es preservarà la Torre Roja com a element patrimonial identitari

c) Es procurarà l'homogeneïtzació dels estils constructius de la zona

d) Es potenciarà la vegetació de ribera sobre l'Aubi

e) Es prohibeix la tala d'arbres i arbustos

f) Es limitarà l'expansió del canyar

g) Es minimitzarà l'impacte de les sitges existents

3. Classificació

Aquesta unitat està classificada dins la Categoria B

De la seva fitxa descriptiva i relacionats amb el present pla cal senyalar el següents:

Punts forts:

1) Paisatge agrícola d'elevada qualitat per la inexistència d'elements pertorbadors.

2) La distribució de la vegetació de ribera que ressegueix la riera Aubí augmenta la qualitat ambiental i paisatgística de la unitat. A nivell ambiental esdevé un important corredor biològic per a les espècies animals i vegetals. A nivell paisatgístic harmonitza la unitat.

3) Masia Torre Roja i barraques d'eines tradicionals enmig dels camps de conreu atorguen personalitat al conjunt de la unitat.

Impactes / Amenaces:

1) La franja més septentrional, adjacent a la carretera, resta alterada per usos aliens a la vocació agrícola de la unitat (parc lúdic infantil, rentat cotxes, aparcament camions, etc.).

2) Algunes barraca de pagès (d'eines) i una granja amb un parell de sitges molt aparents són els únics elements constructius presents als sectors centre i sud de la unitat.

3) Destaca negativament la combinació d'estils constructius molt diferents i molt propers entre ells.

Recomanacions

1) Mantenir la uniformitat paisatgística tot evitant la penetració d'edificacions i/o usos aliens a les característiques paisatgístiques i ambientals de la unitat.

2) Preservar l'edificació de Torre Roja com a element patrimonial d'identitat.

3) Homogeneïtzar els estils constructius entre parcel·les properes per evitar discordances.

4) Potenciar la vegetació que ressegueix la riera tot prohibint la tala d'arbres i arbustos. Limitar l'expansió del canyar (planta introduïda).

5) Integrar les sitges existents tot envoltant-les d'un perímetre verd.

UP3 Paratge del Pla de Santa Margarida

La seva regulació ve definida en l'article 231 de les NNUU del POUM:

1 Mosaic paisatgístic: L'autovia separa en dos àmbits diferenciats una mateixa plana que s'estén al peu dels baixos relleus que es desprenen des de les muntanyes costaneres.

L'ús del sòl predominant és l'agrícola, esquitxat però en la seva part nord i més propera al nucli urbà de Palafrugell per tot un conjunt d'instal·lacions diverses –carpes d'oci nocturn i estival, magatzems, viviers / centres de jardineria, rentat de cotxes, parc infantil, .. – que constitueixen paisatges híbrids, els quals agreguen desordre espacial (incoherències en la ubicació i en l'adjacència dels usos) i percepció de deixadesa derivada de la seva inutilització tres quartes parts de l'any (carpes – discoteca).

Dins aquest paratge es troben el Plàtan de Santa Margarida i l'Alzina del Mas Xinxer, d'especial interès dins el marc dels elements que conformen el patrimoni biològic de Palafrugell.

2. Regulació

a) Ordenar els sectors perimetrals més degradats de la unitat recuperant la integritat formal del territori, i anul·lar els usos no adequats a la normativa de POUM mitjançant la figura prevista de Pla especial de millora rural.

b) Arranjar les instal·lacions de serveis encara que es mantinguin tancades, per evitar la seva major degradació.

c) Prohibir l'abocament de deixalles o dipòsit d'equipaments obsolets a l'aire lliure, encara que sigui en propietat privada. Si aquesta acumulació fos necessària per al desenvolupament de l'activitat econòmica caldrà envoltar la parcel·la d'un perímetre verd arbrat i dens.

d) Es protegiran el Plàtan de Santa Margarida i l'Alzina del Mas Xinxer.

3. Classificació

Aquesta unitat està classificada dins la Categoria C

De la seva fitxa descriptiva i relacionats amb el present pla cal senyalar el següent:

Punts forts:

1) Manteniment de les característiques pròpies dels paisatges de plana agrícola en alguns sectors.

2) Existència de marges de conreus arbrats i ben constituïts.

Impactes / Amenaces

- 1) Proliferació de construccions i d'activitats alienes al caràcter agrícola de la unitat que introdueixen forts signes de degradació ambiental i paisatgística i desordre espacial.
- 2) Disposició caòtica d'usos dispars.
- 3) Infraestructures obsoletes i acumulació de residus en espais oberts creen un molt negatiu impacte visual i transmeten una sensació de paisatge mal endreçat.

Recomanacions

- 1) Ordenar els sectors perimetrals més degradats de la unitat a partir bé de l'anul·lació dels usos no adequats a la normativa de SNU bé a partir de la reclassificació urbanística de la zona.
- 2) Arranjar les instal·lacions de serveis encara que es mantinguin tancades, per evitar la seva major degradació.
- 3) Prohibir l'abocament de deixalles o dipòsit d'equipaments obsolets a l'aire lliure, encara que sigui en propietat privada. Si aquesta acumulació fos necessària per al desenvolupament de l'activitat econòmica caldrà envoltar la parcel·la d'un perímetre verd arbrat i dens.

4.2 Zonificació

El POUM qualifica aquells sòls en millor estat de conservació i lliures d'activitats periurbanes, amb la subclau d'espais agrícoles subjectes a **protecció territorial agrícola clau N2PTa**. El POUM també reconeix els sòls amb activitats autoritzades existents que qualifica d'**activitat autoritzada clau N4**. El tercer cas és el dels terrenys ocupats pel Centre Tramuntana, qualificats com a **sistema d'equipament cultural clau SE4**.

Per altra banda, l'àmbit del PEU està creuat per un seguit de camins qualificats de sistema viari. El principal, el camí al Pla de Carreres, que recull els carrers del Daró i de la Creu Roquinyola i comunica la xarxa viària urbana amb el sòl no urbanitzable. Altres són els camins a l'Horta del Mig i al Centre Tramuntana. El límit est del PEU el forma el Camí Vell a Calella, carretera GIP 6543, que forma part de la xarxa viària bàsica.

El Camí Vell a Calella, les avingudes del Mar i de Josep Vergés formen part de la xarxa de cicloturisme que assenyala el POUM en el SNU. Aquest també inclou l'avinguda Espanya i tot el vial de circumval·lació en la xarxa de senders i excursionisme.

El sistema hidrogràfic està representat per les rieres de Mas Roquer i de la Feneia entre d'altres elements de menor envergadura.

El planejament vigent resta recollit en el plànol I8 que integra el present Pla. Per altra banda, el quadre comparatiu d'aquesta memòria (3.QUADRES DE DADES) recull les superfícies d'aquests sòls.

5. INFRAESTRUCTURES I SERVEIS ACTUALS

El sector, donat que es troba confrontant amb el sòl urbà consolidat, té serveis urbans en el seu límit. L'avinguda Espanya és una banda de serveis que nodreix les finques situades al seu entorn.

Un cop consultades les companyies dels diferents serveis, hem representat la informació facilitada en el plànol I.8 serveis existents. Les xarxes existents són les següents:

Aigua potable: aquesta xarxa es concentra bàsicament al voltant de les cruïlles de l'avinguda amb el carrer de Palamós i el carrer Ample. També prop de l'IES Baix Empordà, una canonada PE Ø 63. creua l'avinguda fins el Centre Tramuntana.

Telefonia: formada per un caixó de 12c PVC Ø 110 soterrat pel costat sud de l'avinguda, entre el carrer de Palamós i el carrer d'Àngel Guimerà.

Gas: formada per un conducte de PE Ø 200 soterrat pel costat nord de l'avinguda, des del carrer Palamós fins el carrer Ample.

Xarxa elèctrica: Hi ha dues casetes transformadores dins l'àmbit del pla. Una situada al costat del club de tennis, i l'altre a la cantonada sud de l'aparcament de camions. La xarxa de mitja tensió que les subministra està tota ella soterrada. No així la xarxa de baixa tensió que és aèria, i que es desenvolupa al voltant dels horts, dels centres de jardineria i dels habitatges existents.

No hi ha coneixement d'altres serveis al sector.

6. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La divisió parcel·laria presenta una heterogeneïtat marcada pels diferents usos del sòl. En la zona d'hortes hi ha unes 25 finques, fruit de la parcel·lació inicial, que tenen una superfície al voltant dels 350 m² o del seus múltiples de 700 m² o 1.050 m². La resta de finques es reparteixen entre els 1.500 m² i 8.500 m². Les més grans corresponen als centres de jardineria i als magatzems agrícoles.

Dues finques destaquen dins l'àmbit. La del parc d'atraccions amb una superfície de 19.534 m² i la que ocupa el Centre Tramuntana i l'aparcament, propietat de l'Ajuntament de Palafrugell, amb 38.725 m². La taula següent recull les superfícies de les finques afectades:

Pol.	Par.	Sup Incl.	Descripció
30002	01	2.353,51	Camp rotonda C. Palamós
30002	02	5.087,35	Camp rotonda C. Palamós
30002	03	19,67	Transformador
30002	04	2.911,02	Club Tennis Palafrugell
4	15	8.558,39	Centre jardineria Quercus
4	16	3.196,85	Magatzem material construcció
4	17	2.125,04	Magatzem material construcció
4	18	1.991,80	Camp erm
4	19	2.297,42	Camp erm
4	20	861,06	Hort del Límit
4	21	734,77	Hort del Límit
4	22	729,31	Hort del Límit
4	23	362,95	Hort del Límit
4	24	371,82	Hort del Límit
4	25	362,90	Hort del Límit
4	26	712,58	Hort del Límit
4	27	378,05	Hort del Límit
4	28	715,20	Hort del Límit
4	29	354,73	Hort del Límit
4	30	1.089,20	Hort del Límit
4	31	375,35	Hort del Límit
4	32	811,31	Hort del Límit
4	33	252,31	Hort del Límit
4	34	395,50	Hort del Límit
4	35	429,00	Hort del Límit
4	36	717,23	Hort del Límit
4	37	5.256,09	Hort del Límit
4	38	711,42	Hort del Límit
4	39	731,32	Hort del Límit
4	40	559,93	Hort del Límit
4	41	562,23	Hort del Límit
4	42	1.114,58	Hort del Límit
4	43	701,56	Hort del Límit
4	44	373,25	Hort del Límit
4	45	766,03	Hort del Límit
4	46	8.548,86	Magatzem material construcció
4	47	79,28	Camp erm
4	49	2.942,46	Centre de Jardineria Clavaguera
4	50	7.241,48	Horta d'en Sagrera
4	58	3.604,26	Camp costat horta del Mig
4	60	19.534,42	Parc Coqui
4	61	5.850,92	Camp ctra. Calella
4	65	11.670,78	Centre Jardineria Palafrugell
4	161	206,37	Camp sud-est
4	169	1.528,98	Erm costat tennis

El límit del pla s'ajusta en la mida del possible a l'estructura de la propietat i ressegueix en la seva major part els límits de les finques. Les excepcions es donen en les finques 47 i 161 de les quals s'inclou una petita porció, així com en la finca ocupada pel Centre de Jardineria Palafrugell.

La base cartogràfica digital utilitzada per elaborar tots els plànols que conformen el present document es va aixecar al maig de 2009 a escala 1/500.

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

1. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DEL PLA

Aquest pla especial s'engloba dins del desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell que dins la classificació de sòl no urbanitzable va definir aquest àmbit com a pla especial urbanístic PEU 2 – Façana Sud. Les determinacions urbanístiques aplicables pel desenvolupament del Pla són les fixades pel POUM, aprovat definitivament el 22 de gener de 2015, i s'ajusta al que preveu el Text refós de la Llei d'urbanisme DL 1/2010, de 3 d'agost; i el Reglament que la desenvolupa D 305/2006, de 18 de juliol; i la Llei del sòl 8/2007, de 28 de maig.

La proposta comporta la redefinició de la forma urbana en el límit de la població, completant de manera ordenada la façana sud, i la protecció del sòl no urbanitzable d'ús majoritàriament agrícola situat entre la vila i la plana de l'Aubi. L'ordenació prevista comporta també la millora de l'accessibilitat al sector sud de la vila i els nuclis de la costa. L'ampliació de l'avinguda Espanya permetrà incorporar un tram més al vial de circumval·lació del nucli urbà, que en els darrers anys s'ha consolidat amb el desenvolupament de diferents sectors. La nova urbanització de l'avinguda, amb un increment de la seva capacitat i la redefinició de les connexions amb la xarxa interior, també ha de millorar la circulació a l'interior del nucli urbà.

La formalització de la nova avinguda permet establir amb claredat el límit del sòl urbà. Per sota de la mateixa únicament es preveuen sòls destinats a parc urbà i equipaments, així com la permanència dels usos periurbans existents (activitats autoritzades pel planejament vigent i que el PE ha de concretar l'ordenació) regulades específicament per a la seva total integració dins d'aquest àmbit de naturalesa rural i per tal que la seva presència suposi una millora qualitativa dels valors d'aquesta peça de sòl tan particular i de la seva relació amb l'entorn tant rural com urbà.

Segons tot l'exposat, la conveniència i oportunitat del pla es sustenta en tres criteris generals:

- L'ordenació capaç de conjugar la relació directa amb el nucli urbà i les necessitats de preservació de l'espai natural.
- L'ordenació capaç d'ordenar les activitats existents respectant les característiques generals del territorial, emfasitzant els elements més significatius a fi de garantir la permeabilitat de la ciutat al medi rural de l'entorn. D'aquesta manera el pla ha de conjugar la situació existent amb les possibilitats futures, així com les necessitats específiques de cada finca amb altres requeriments d'escala global.
- La definició d'una gestió flexible capaç d'adaptar-se a les necessitats tan públiques com privades i a l'evolució del propi àmbit al llarg del temps.

2. CRITERIS DE L'ORDENACIÓ

La proposta d'ordenació s'ha basat en l'anàlisi detallada de la configuració del terreny, tant des del punt de vista de la topografia, com des del punt de vista de les preexistències i del paisatge, degut a la intervenció que proposa el POUM en el límit de la població amb els camps de conreu i, també, en l'intercanvi de criteris mantingut amb els Serveis Tècnics Municipals.

Com ja s'ha exposat anteriorment, dins el territori que s'ordena, es poden diferenciar clarament tres àmbits territorials força diferenciats:

- Àmbit ponent: correspon a un espai tancat pel creixement del municipi veí, on el carrer de l'Ermedas propi del medi urbà veí serveix de base als Horts urbans inclosos a l'àmbit, mentre l'Avinguda d'Espanya aglutina les activitats econòmiques compatibles amb el medi com la venda de plantes o els equipaments esportius. Atès el caràcter d'aquest espai és un territori idoni per poder ressituar altres activitats situades dins de l'àmbit, ordenar les activitats existents prioritzant la permeabilitat cap el sòl rústic i implantar noves àrees d'horts urbans que donin servei social al municipi.
- Àmbit central: correspon al final dels carrers del Daró i de la Creu Ronquinyola, on es preveu una nova plaça recollint els elements més significatius del patrimoni cultural d'aquest àmbit. Aquest espai té un paper urbà significatiu al ser un gran balcó sobre el sòl no urbanitzable, en aquest punt es preveu un possible equipament al servei de la ciutat.
- Àmbit llevant: correspon als espais oberts al medi rural de gran valor paisatgístic on se situen gran nombre de sòls públics i activitats agràries. Així mateix se situen un seguit d'activitats econòmiques legalment establertes, entre les quals activitats a l'aire lliure que cal reconsiderar. A tal efecte, el present pla especial haurà d'explorar i proposar el mecanismes de gestió que permetin recol·locar activitats no compatibles amb l'ordenació proposada, ja sigui articulant els mecanismes necessaris que facilitin acords entre la propietat, ja sigui mitjançant la intervenció de l'administració.

El Pla Especial manté l'estructura prevista pel planejament general incorporant dues línies d'actuació diferenciades una vinculada a àrees de transformació que permeti la compatibilitat entre l'ús actual de les finques i el desenvolupament futur de l'àmbit i la delimitació de l'ordenació específica de les àrees amb activitat que es preveu mantenir. D'altra banda, es proposa adaptar certes qualificacions de POUM a les necessitats del PEU com és el cas dels horts existents, la zona per a la implantació dels horts intensius.

Dins d'aquestes propostes de qualificació urbanística destaca la zona de transformació d'ús que permet el manteniment de l'activitat privada existent mentre es mantinguin les condicions d'ús de la zona de sòl no urbanitzable i/o els usos legalment establerts, però que admeti la transformació a sistemes quan es produeixi un canvi en els usos del sòl establerts. Aquest procediment s'efectuarà per part de l'administració actuant quan l'actuació en el medi rústec es vegi alterada o no s'acompleixin els objectius del present Pla Especial. Es proposen les qualificacions N2-ST (Serveis Tècnics), N2-SE (Equipaments) i N2-SV1f (Parc territorial)

En aquests àmbits s'admeten els usos de lleure i esbarjo relacionats a la qualificació de SNU, N2 i aquells provinents dels usos de serveis tècnics, equipaments i parc definits per cadascuna de les zones. A tal efecte es proposa mantenir la qualificació general de N2 i per tant de zona a aquests àmbits de futura transformació a sistemes no obligatòriament públics.

Les accions que proposa el present PEU són les següents:

- Urbanització de l'avinguda Espanya i millora de la vialitat de la zona sud del nucli urbà.
- Compleció de les xarxes de bicicletes i vianants, i la seva connexió amb la trama urbana, i creació d'un aparcament per als usuaris de cicloturisme i la via verda.
- Rotonda singular per resoldre el nus viari central.
- L'ordenació, millora i extensió dels horts del límit per la seva millor integració i funcionament.

- La creació d'un parc d'horts socials de gestió integrada. A tal efecte es redactaran projectes d'adequació i implantació de la zona d'Horts a fi d'integrar-los a l'estructura del medi rural.
- La recuperació de la relació entre la vila i l'espai rural.
- El reconeixement d'aquelles activitats existents susceptibles de participar d'aquesta vessant lúdica, cultural i d'interès públic que es vol implementar.
- Un nou parc territorial destinat al lleure i les activitats socials.

2.1 VIALITAT

Primer va ser l'afany d'aconseguir un vial que desviés el trànsit a la costa de l'interior de Palafrugell, i posteriorment d'una via completa de circumval·lació del nucli de Palafrugell. Aquest objectiu proposat en el planejament general s'ha anat consolidant en els darrers anys.

L'avinguda que es proposa és una via de tràfic local i amb una reserva suficient per a encabir-hi quatre carrils, que completa la xarxa de carrers i distribueix els recorreguts urbans, dona suport a les activitats i ordena l'aparcament.

Es constitueix, a més, com a element definidor del límit urbà de la vila en el seu creixement cap el Sud: un element de tancament que permet donar forma a la façana urbana al Sud i establir clarament el límit del pas al sòl no urbanitzable. És una via de vora, d'acabament del nucli urbà.

2.2 ELS HORTS

La divisió en horts d'una antiga finca agrícola i la posterior construcció d'habitatges i barraques de lleure en ells, ha provocat la concentració d'edificacions allunyades dels seus inicials usos agrícoles. El pla proposa reconduir aquesta situació anòmala cap a una zona d'horts urbans amb la millora de la seva imatge i el control dels usos, tal com s'ha realitzat en altres municipis com Barcelona, Girona amb les Hortes de Santa Eugènia o Salt.

El pla proposa la ordenació d'aquest espai com a zona d'horts, per un costat eradicant les construccions alienes a l'horta i per l'altre propiciant la creació d'àrees d'horts socials.

Com a millora de l'espai el pla assenyalava la continuació del carrer de l'Ermedas amb un vial de vianants fins a l'avinguda Espanya pel costat del rec existent. Aquesta zona d'horts que respon a una parcel·lació històrica es qualifica de forma diferent d'aquella on es preveu la implantació d'horts socials, en tant les necessitats funcionals de les dues tipologies d'horts són radicalment diferents.

En la primera cal cercar mecanismes d'uniformitat d'edificacions per eines així com una gestió integrada del cercle de l'aigua i de la gestió de la comunitat.

En canvi els segons requereixen, sense cap mena de dubte, d'una gestió única i integral on l'administració ha de garantir la gestió, funcionalitat i ordenació de la peça. En aquest sentit cal:

- Un òrgan gestor on l'administració, propietat i possibles usuaris o llogaters puguin garantir la gestió adequada de l'aigua de reg mitjançant els acords corresponents amb la comunitat de regants existent o les administracions competents en matèria d'aigua.
- El manteniment la indivisibilitat de la totalitat de la zona prevista a fi i efecte de garantir una gestió comuna i impossibilitar la fragmentació del territori.

- L'establiment de normes concretes sobre la implantació de serveis comuns com armaris per a la maquinària, safarejos i serveis.
- L'establiment d'una reserva mínima del 20% dels horts per a actuacions públiques encaminades a la inserció de persones amb problemes de la població

2.3 FRONT OEST AVINGUDA D'ESPANYA

Es proposa recuperar l'espai comprès entre el club de tennis, l'avinguda i el carrer de Palamós, en estat d'abandonament, per destinar la major part a equipament esportiu per permetre l'ampliació del mateix, regular específicament aquests sòls per a garantir l'activitat existent i la seva possible ampliació.

La part més propera a la rotonda es proposa destinar-la a serveis tècnics en sòl no urbanitzable mitjançant una clau específica de sòls de transformació que permeti la recol·locació d'activitats afectades per àrees de transformació en altres àmbits del Pla.

A partir de les instal·lacions esportives es proposa la reordenació de les activitats existent, mitjançant la concreció d'un gàlib d'ocupació de l'edificació i la preservació d'uns espais lliures d'edificació per la preservació de visuals.

Es completa l'ordenació amb una peça de transformació, amb ús d'equipament, a l'alçada del carrer Daró com element representatiu al costat de l'espai obert vers al sòl rústic.

En concret, i d'esquerra a dreta:

- Una peça de transformació a serveis tècnics amb capacitat per acollir activitats afectades en altres àmbits del Pla.
- Una peça de transformació a equipaments amb capacitat per acollir l'activitat existent sota els nous criteris d'aquest front.
- Dos grans peces abocades al front de la nova Avinguda d'Espanya, regulades segons uns gàlibs d'ocupació de l'edificació.
- Una altra peça de transformació a equipaments amb capacitat per acollir l'activitat existent ja afectada per la nova traça de l'Avinguda d'Espanya.

Per aquest tram es regulen unes eines d'ordenació que permetin establir un front ordenat i amb entitat que, a la vegada, garanteixi una relació qualitativa amb el paisatge rural que s'estén per sota.

2.4 LA RELACIÓ AMB LA PLANA

El pla busca de manera molt especial recuperar la relació del nucli de Palafrugell amb la plana de l'Aubí i el seu paisatge.

La relació de la vila de Palafrugell amb la plana es tan vella com la pròpia ciutat. La implantació històrica de masies i hortes és prova de la seva riquesa agrícola. Els vells camins a Palamós, Ermedàs i la costa n'eren el nexa. Aquesta situació però s'estroncà amb l'obertura de la variant que enllaça l'entrada de la vila amb la nova autovia del Mar.

El pla especial vol recuperar i protegir aquesta relació pel seu valor de referència històrica i per la seva qualitat ambiental. La millora de la continuïtat del carrer del Daró amb el camí rural de la plana és condició indispensable per la recuperació de la relació entre la vila i l'espai rural.

El model de via proposada per l'avinguda en el tram central, que coincideix amb l'horta d'en Sagrera, s'obre cap a la plana i està lliure d'arbrat al costat sud per permetre una millor relació amb el camp.

2.5 EL PARC TERRITORIAL

La delimitació precisa del sòl urbà, coincidint amb la traça de l'avinguda, permet a la vegada establir amb claredat el sòl no edificable destinat a espais de lleure i usos agrícoles.

L'actual descampat situat entre l'avinguda i el parc d'atraccions Coqui gaudeix d'un emplaçament massa privilegiat. En aquest punt de la vila, la façana està formada per l'IES Baix Empordà, el Pavelló municipal d'esports i el singular bloc d'habitatges Super Stop; tots ells relligats per un passeig arbrat, lateral a l'avinguda.

És aquí on el pla proposa la creació d'un parc territorial, amb notables valors paisatgístics i socials. Un nou espai per activitats, concerts, fires, mostres i exposicions a l'aire lliure, i lleure en general. L'accés a aquest nou espai es preveu amb un vial de 12 m. d'amplada des de l'antiga carretera a la Costa fins l'entrada del Centre Tramuntana.

La configuració del Parc permet també la definició d'una zona per l'aparcament de vehicles. Aquest aparcament es conforma en l'esplanada definida per la intersecció del nou vial d'accés, del camí d'accés a l'Horta del Cap d'Amunt i del camí a la torre de Can Ferrer i Ermedàs.

3. PROPOSTA D'ORDENACIÓ

- Estructura general de l'ordenació: L'ordenació que es proposa ve definida per l'estructura viària fonamentada en l'avinguda Espanya i la seva remodelació, i la reordenació de les zones i sistemes que hi donen front. L'actuació més significativa que el pla proposa és la nova definició de l'avinguda Espanya per adaptar-la a les noves necessitats i la seva integració a la trama urbana.
- Sistema viari: El vial remodelat, tal com hem dit, forma part de l'eix de circumval·lació del nucli urbà de Palafrugell, i en aquest tram comunica la carretera C-31 i la GI 654 amb l'avinguda del Mar GIV-6546. La nova avinguda tindrà una amplada de 14,5 m destinada a la circulació de vehicles formada.

L'esquema previst, tot i que serà el projecte d'urbanització posterior el que concretarà la solució final, és el següent:

- Dos carrils per cada direcció amb un voral central. Les voreres laterals varien la seva configuració en funció de les necessitats: passeig arbrat al costat de l'IES Baix Empordà i l'estadi, carril bici en la part sud, aparcament en el tram del SUD – 1.3 "Creu Roquinyola", mota elevada de separació al costat del nou parc.
- El punt més significatiu de la nova proposta per l'avinguda és la singular rotonda situada en la seva confluència amb els carrers Creu Roquinyola, del Daró i Ample; i el camí rural de l'Aubí. En la part central i com a testimoni de la història de la vila, es conserva el pou i el molí de l'Horta d'en Caixa. Aquesta edificació, inici de l'aqüeducte de l'horta, estava situada antigament en la confluència dels carrers Creu Roquinyola i del Daró, i assenyalava l'inici del camí rural a la plana de l'Aubí. L'obertura de l'avinguda Espanya obligà a l'enderroc del primers arcs.

La trama viària es completa, tal com hem dit, amb el nou vial d'accés al Parc territorial. A la part central del pla, es recullen els camins existents: el camí a l'horta del Cap d'Avall i el camí a la plana

de l'Aubí. En la zona dels horts, es proposa la continuació del carrer del Límit amb un vial de vianants fins a l'avinguda Espanya pel costat del rec existent.

- Sistema d'espais lliures (Sistema de parcs territorials - Façana sud. subclau SV1f)

La forma i situació del nou parc permet el desenvolupament de nombroses activitats a l'aire lliure: fires, mostres, concentracions, exposicions, circ, trobades, festes populars, i de manera temporal l'aparcament de cotxes.

La proposta d'ordenació del parc vol respondre en les seves diferents parts a les característiques del seu entorn. Camps en la part sud més propera a les hortes del Cap d'Amunt i del Cap d'Avall. Arbreda en la part central al front de l'institut i el pavelló.

- Sistema d'equipaments: Es conserva la qualificació d'equipament cultural pel Centre Tramuntana tal com proposa el POUM .
- Sistema hidrogràfic: El pla segueix les determinacions del POUM en l'assenyalament del sistema hidrogràfic, en concret: el rec del Mas Oliver, el rec de Ca la Rosalia, la Riera de Santa Margarida i el rec de la Feneia.
- Sòl d'ús privat: L'ordenació defineix les qualificacions de sòl privat següents:

N2PTa	Protecció territorial Agrícola.
N2PTa-h	Protecció territorial Agrícola. Manteniment horts existents
N2h	Horts intensius comunitaris
N2-ST	Transformació a Serveis Tècnics
N2-SE	Transformació a Equipaments
N2-V1f	Transformació a Parc Territorial
N43	Activitat autoritzada. Industrial/Serveis
N46	Activitat autoritzada. Dotacions Lúdiques
N43f	Activitat autoritzada. Industrial/Serveis. Regulació façana sud

4. INICIATIVA I GESTIÓ DEL PLA ESPECIAL

La iniciativa del present pla especial és de caràcter públic per la seva pròpia naturalesa. No obstant i, independentment de que l'ajuntament sempre pot executar justificadament el sistema expropiatori, el present Pla estableix una sèrie de recursos normatius per tal de donar la possibilitat a un desenvolupament mitjançant gestió pública sense obligar necessàriament a actuacions expropiatòries. S'estableix una ordenació global de l'àmbit, deixant la gestió concreta de cada zona bé a les actuacions públiques bé a la gestió entre privats. Alguns dels recursos previstos són:

- L'establiment d'un marge temporal a les actuacions de caràcter eminentment públic, de manera que l'obtenció dels sòls resta posposada a canvis en les instal·lacions o activitats legalment implantades que obliguen necessàriament a la reubicació de les instal·lacions i/o activitats a altres àmbits delimitats a aquest ús. Això es regula mitjançant unes qualificacions adaptables a les necessitats del territori.
- L'establiment d'uns criteris general per a la implantació de recorreguts de vianants i implantació de dotacions i sistemes.

— La regulació d'una estructura d'horts socials capaç de fer front a les necessitats de la població.

3. JUSTIFICIACIÓ JURÍDICA

Per aconseguir els objectius del PE definit en el POUM cal valorar les possibilitats de l'actuació de l'Administració tot evitant situar a aquesta en una situació que no pugui complir.

L'àmbit objecte d'actuació està format per un seguit d'edificacions i activitats amb llicència concedida, algunes compatibles amb el planejament i altres impròpies del sòl no urbanitzable. L'objectiu del PE es regular la situació de les edificacions, la parcel·lació i, en especial, les activitats, prioritant i fomentant la transformació de les mateixes a usos lúdics, culturals i els que tinguin interès públics.

El mateix POUM fixa un règim transitori pels usos no compatibles fins a la redacció del present Pla Especial. Fins que no es redacti aquest Pla Especial a les activitats implantades legalment se'ls aplicarà el règim d'ús disconforme i no s'admetrà transformacions fins a l'aprovació del primer.

En aquest àmbit, doncs, amb independència que hi hagi zones amb activitats autoritzades qualificades de N4, no es podrà tramitar per iniciativa privada un Pla especial urbanístic fins que s'hagi tramitat el PE-2 que abasta la façana sud de Palafrugell.

El Pla Especial que es tramita, als efectes de donar compliment a les determinacions del POUM, preveu dues línies d'actuació:

a) Una que es vincula a àrees de transformació amb l'objectiu de fer possible l'ús actual de les finques i el futur desenvolupament de l'àmbit.

b) La delimitació de l'ordenació específica de les àrees amb activitat que es preveu mantenir.

Respecte a la primera línia d'actuació, el Pla Especial preveu, en principi, que les transformacions siguin impulsades per la mateixa Administració però que, sens perjudici de poder optar per la via de la expropiació, també pugui actuar promovent un Pla Especial que permeti els objectius perseguits pel POUM, actuant en el medi rústic quan vegi que es pot veure alterat o no s'acompleixin els objectius d'aquest Pla Especial, tot ajustant-se a l'article 47 del Text Refós i a l'article també 47 del Reglament. En tant això no es dona i, en aquells sòls en que hi hagi llicència concedida, però que tenen la vocació obligada de transformació, es mantindrà la qualificació N2 i, per tant, de zona, sens perjudici que l'Administració, quan vegi amenaçat els objectius del Pla Especial o tingui capacitat d'actuar, pugui iniciar la tramitació d'un Pla Especial per transformar la qualificació a sistema, els quals, en funció de les necessitats podran ser públics o privats. Es contempla aquesta possibilitat de transformació en el moment que l'Administració vegi que pot actuar als efectes d'evitar veure's obligada a suportar una expropiació.

Així doncs, la iniciativa es preveu que sigui pública, poden actuar inclús per expropiació, però en el moment que l'Administració pugui actuar-hi aconseguint els objectius previstos pel planejament. Sens perjudici de la iniciativa pública, també es preveu la iniciativa entre privats encaminada a aconseguir la transformació dels sòls que no s'ajustin als objectius del Pla Especial.

Els sistemes d'actuació que es preveuen van encaminats al compliment de les exigències del POUM pel que fa al PEU 2 i tenen com objectiu ordenar aquelles activitats que són compatibles amb el sòl no urbanitzable i preveure els sistemes d'actuació per aquelles activitats que caldrà siguin transformades per no ajustar-se a les determinacions previstes per aquest tipus de sòl.

4. QUADRES DE DADES

QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DEL PPU

àmbit PEU		POUM vigent		PEU proposat	
		172.817,82		172.817,82	
snu		159.512,00	100,00%	159.512,00	100,00%
sistemes		39.158,70	24,55%	42.489,78	26,64%
SX2	Xarxa viària bàsica urbana (Av. d'Espanya)	12.786,27	8,02%	12.786,27	8,02%
SXr	Xarxa viària rural	7.881,65	4,94%	8.245,96	5,17%
ST1	Serveis tècnics i ambientals. Aigua	5.123,47	3,21%	0,00	0,00%
SE4	Equipament. Cultural-social-religiós	12.419,45	7,79%	14.726,74	9,23%
SH	Hidrogràfic	947,86	0,59%	947,86	0,59%
SV1f	Parcs territorials. Façana sud.			5.782,95	3,63%
zones		120.353,30	75,45%	117.022,22	73,36%
N2	Protecció Territorial Agrícola	55.558,67	34,83%	93.331,29	58,51%
N2PTa	Protecció Territorial Agrícola	55.558,67	34,83%	38.775,81	24,31%
N2PTa-h	Horts del límit			14.186,17	8,89%
N2-SE	Transformació d'ús equipament.			17.823,90	11,17%
N2-ST	Transformació d'ús serveis tècnics.			5.123,47	3,21%
N2-SV1f	Transformació d'ús parc territorial.			5.506,55	3,45%
N2h	Horts intensius			11.915,39	7,47%
N4	Activitat Autoritzada.	64.794,63	40,62%	23.690,93	14,85%
N43	Activitat Autoritzada. Indústria-serveis	41.527,19	26,03%	1.075,96	0,67%
N43f	Activitat Autoritzada. Indústria-serveis. Regulació front			11.571,96	7,25%
N44	Activitat Autoritzada. Aparcament-caravaning	5.539,63	3,47%		
N45	Activitat Autoritzada. Dotacions esportives	6.684,80	4,19%		
N46	Activitat Autoritzada. Dotacions lúdiques	11.043,01	6,92%	11.043,01	6,92%
su		13.305,82	100,00%	13.305,82	100,00%
sistemes		13.305,82	100,00%	13.305,82	100,00%
SX2	Xarxa viària bàsica urbana (Av. d'Espanya)	13.305,82	100,00%	13.305,82	100,00%

5. NORMES URBANÍSTIQUES

1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte

Els objectius del present Pla Especial són:

1. L'establiment de l'ordenació dels terrenys situats a la façana sud del Nucli de Palafrugell a fi i efecte de potenciar l'estructura urbana de Palafrugell.
2. L'establiment d'una estructura basada en les qualitats paisatgístiques del medi rural d'aquest àmbit.
3. L'establiment d'un seguit d'actuacions i estratègies de gestió que permeti la protecció dels elements més significatius del territori i el manteniment de les activitats legalment establertes històricament.

Article 2. Naturalesa i àmbit

1. Les presents normes urbanístiques han estat formulades a l'empara del que disposa l'article 67 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLU).
2. Aquestes normes complementen també les disposicions del POUM de Palafrugell, i desenvolupen la reglamentació urbanística del PEU-2 "Façana Sud del Nucli de Palafrugell".
3. El pla especial és d'aplicació al terme de Palafrugell, en concret als terrenys situats al sud del límit del sòl urbà del nucli de Palafrugell, paral·lelament a l'Avinguda d'Espanya i d'extensió superficial 17,28 hectàrees.

Article 3. Vigència

1. El PEU, com a pla derivat i document subsidiari del POUM, tindrà vigència indefinida; aquesta s'iniciarà el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el DOGC.
2. En cas d'estar justificat es podrà modificar qualsevol element del Pla d'acord amb el que preveu l'article 96 i es seguirà la tramitació segons l'article 85 del TRLU.

Article 4. Obligacions

1. Les disposicions contingudes en aquest Pla especial urbanístic obliguen al seu compliment per igual, tant a l'Administració com als particulars.
2. Els propietaris o propietàries del sòl no urbanitzable, per als quals s'autoritzi la implantació d'usos, construccions i obres admesos per la Llei d'urbanisme, per aquest Pla especial i pel Pla d'ordenació urbanística municipal de Palafrugell, tenen el deure de costejar i executar les obres i actuacions necessàries per a donar compliment a les mesures correctores que s'estableixin en aquest Pla

especial, així com el deure de complir les condicions de caràcter urbanístic que estableixi la llicència municipal.

Article 5. Interpretació

1. La interpretació d'aquest document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitats. Els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic, produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents d'igual rang normatiu, es resolen atenent a criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes. En el supòsit que es doni un conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic i que no pugui ésser resolt atenent als criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixi la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

2. En tot cas, i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'aplicarà allò que disposa el Pla d'ordenació urbanística municipal de Palafrugell i el Pla director territorial de l'Empordà.

Article 6. Modificacions

Les modificacions del present document hauran de respectar les determinacions per ordre de jerarquia urbanística. No seran supòsits de modificació els ajustos, d'alienació i rasants que no distorsionin l'estructura general del sector, ni modifiquin les superfícies en més d'un 5%. Tampoc, ho seran les petites variacions ocasionades per a la millor adaptació del terreny al projecte d'urbanització que no suposin modificacions en la superfície superior al 5%.

Article 7. Contingut

Les determinacions del present Pla especial es despleguen en els documents següents:

- Memòria
- Normes urbanístiques
- Plànols d'informació i d'ordenació urbanística
- Pla d'Etapes.

Article 8. Protecció del paisatge.

1. De manera general són d'aplicació les seccions 2a i 4a del Capítol II Catàleg de paisatge del Títol VIII de les Normes Urbanístiques del POUM.

2. En termes particulars, aquest Pla es troba dins dues unitats de paisatge: UP-1 Paratge dels Lladrers i UP-3 Paratge del Pla de Santa Margarida, que venen regulats pels articles 229 i 231 de les Normes Urbanístiques del POUM.

2. RÈGIM URBANÍSTIC

Article 9. Projectes d'urbanització

Per al desenvolupament del present Pla es podran redactar projectes d'urbanització, els quals respectaran les determinacions previstes per aquestes Normes i per les del POUM.

Article 10. Parcel·lacions

1. No són permeses les parcel·lacions urbanístiques. No es poden fer segregacions, divisions o fraccionaments de les zones urbanístiques en contra del que disposa la legislació agrícola o forestal ni en contra de les condicions del POUM.

2. A més de reunir els requisits exigits amb caràcter general per a les divisions de finques i els establerts en el POUM, no es podran autoritzar segregacions si en resulten finques d'extensió inferior a 4,50 ha. en conreu de secà, i per a conreu de regadiu, no es podran autoritzar finques d'extensió inferior a 1,25 ha. Resten fora d'aquesta determinació els sòls qualificats de sistemes.

3. Dins l'àmbit d'aquest Pla especial es situen terrenys de sòl agrícola d'alt valor (N2PTa) que són aquells sòls altament productius amb una estructura parcel·l·lària adequada per l'activitat així com els dels Horts del Límit (N2PTa-h), situats a la vora del terme de Mont-ras que presenten unitats de superfície inferior a la mínima establerta i els Horts intensius (N4h) que aglutinen el concepte d'horts intensius en parcel·la única i amb una gestió integrada.

Article 11. Estructura Territorial

1. Les determinacions del present Pla Especial van en la línia d'estructurar els sòls situats al sud del nucli urbà en coherència a les característiques paisatgístiques d'aquest territori, potenciant en especial els sòls lliures situats entre el Camí de la Creu Roquinyola i la carretera GIP-6543 Per aquest fet, s'estableixen un seguit de qualificacions de transformació d'ús a sistemes i qualificacions de zones que permeten una gestió eficaç per garantir els objectius d'aquest pla.

2. Les determinacions sobre usos es definirà en base a les característiques territorials dels àmbits on s'implanti. No obstant i això, en caràcter general el règim de les edificacions i instal·lacions existents és el següent:

a) Les barraques de lleure i edificacions residencials legalment implantades que no s'ajustin al supòsit d'usos permesos per aquest pla especial, pel POUM, ni per la vigent llei d'urbanisme, i que per tant actualment no serien autoritzables, podran romandre sobre el territori si es compleixen els requisits del POUM a què estiguin subjectes. Aquestes edificacions hauran de mantenir l'ús autoritzat en el seu moment, les barraques de lleure inventariades en el POUM no podran realitzar obres d'ampliació ni millora, ni tampoc tenir piscina ni obtenir nous subministres de les xarxes de serveis.

b) les edificacions legalment implantades per a usos diferent que l'habitatge o dels propis de la naturalesa agrària o ramadera que no s'ajustin al règim d'ús del present pla especial, del POUM i de la llei d'urbanisme, poden romandre sobre el territori en tant es mantingui l'ús concret que va ser objecte d'autorització, si el POUM no ho impedeix. No es permetran ampliacions ni millores d'aquestes edificacions i usos.

c) En el cas d'edificacions o usos existents implantats il·legalment, en els quals hagi prescrit l'acció de reposició, s'haurà d'aplicar estrictament el règim de fora d'ordenació, d'acord amb l'article 108.7 del DL 1/2010, Text refós de la llei d'urbanisme i l'article 119.4 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el text refós Reglament de la llei d'urbanisme. Si l'acció de reposició no ha prescrit, no es pot autoritzar cap tipus d'obra ni d'ús i s'han d'aplicar les mesures de protecció de la legalitat urbanística que preveu la llei d'urbanisme. Per les edificacions o usos fora d'ordenació, s'executaran les actuacions necessàries que dicti l'Ajuntament de Palafrugell per minimitzar els impactes que es produeixin. No s'admetran ampliacions d'aquestes edificacions ni intensificació, substitució o transmissió de les activitats. Amb l'objectiu de recuperar la integritat formal del territori rural, l'Ajuntament de Palafrugell adoptarà mesures per al desmuntatge o enderroc de les construccions no catalogades destinades a activitats subjectes a autorització ambiental quan aquestes cessin definitivament. S'entendrà que una activitat ha cessat definitivament quan es produeix un període d'inactivitat superior a un any.

Article 12. Usos i activitats incompatibles

Es consideren usos i activitat incompatibles en l'àmbit d'aquest Pla tots aquells que no es consideren admesos dins de la regulació de cada zona de les presents Normes.

Article 13. Règim transitori de les edificacions existents

Les edificacions i instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest pla que resultin en situació de fora d'ordenació o en volum disconforme, es regiran per les determinacions de les presents Normes, així com per les determinacions de les Normes del POUM a tals efectes.

3. REGULACIÓ DE ZONES I SISTEMES

Article 14. Qualificació en sistemes i zones

1. Als efectes de regular les seves actuacions, aquest pla especial qualifica el sòl no urbanitzable en sistemes i zones.

2. S'entén com sistemes el sòls que constitueixen l'estructura urbana del sector. Aquest Pla remet a la regulació genèrica d'aquests a les Normes del POUM. El Pla concreta els següents sistemes:

- Sistema de comunicacions xarxa viària bàsica urbana (clau SX2)
- Sistema de xarxa viària rural (clau SXr)
- Sistema hidrogràfic (clau SH)
- Sistema d'equipaments cultural-social-religiós (clau SE4)

També concreta les següents subclaus:

- Sistema de xarxa viària rural dels horts (subclau SXr-h)
- Sistema de parcs territorials - Façana sud (subclau SV1f)

3. S'entén per zona aquella part del sòl dins del qual, i atenint-se a les previsions d'aquest pla especial, es pot exercir el drets relatiu a l'aprofitament privat. El Pla, defineix diverses zones i subzones en el seu àmbit:

- Zones de Transformació d'ús (clau N2-sistema)

- Equipaments (N2-SE)
- Zona verda (N2-SV1f)
- Serveis Tècnics (N2-ST)
- Zones d'activitat econòmica compatible al medi rural (N4)
- Activitats en edificacions existents (claus N43* i N46*)
- Activitats de servei a la carretera (clau N43f)
- Protecció Territorial Agrícola (clau N2PTa)
- Horts del Límit (subclau N2PTa-h)
- Horts intensius (subclau N2h)

Article 15. Sistema viari (SX)

1. La xarxa viària bàsica (clau SX2) correspon a l'Avinguda d'Espanya i s'executarà d'acord amb les especificacions que es defineix en aquest Pla. El projecte d'urbanització d'obres bàsiques, definirà amb exactitud les rasants definitives així com la definició de la relació de béns i drets afectats.
2. La xarxa viària rural (clau SXr) s'atendrà al previst als articles 71 i següents de les normes del POUM i s'executarà amb les especificacions que defineix aquest Pla. El projecte d'urbanització definirà amb exactitud les rasants definitives i la relació de béns, drets i serveis afectats.
3. Pel que fa als camins que donen accés a les zones d'horts (claus N2PTa-h i N2h), el Pla determina el caràcter exclusiu de servei als horts, restant prohibit l'estacionament de vehicles i en general la circulació rodada fora de les operacions puntuals de subministrament i servei als horts.

Article 16. Sistema de Parcs territorials (SV1f)

1. Correspon als espais lliures de titularitat pública situats en front de l'Avinguda d'Espanya a llevant de l'àmbit del PE. Conjuntament amb la resta de sòl qualificat de N2PTa i N2-SV1f corresponen als sòls amb major valor paisatgístic tant per a les visuals que obren cap al sòl rústic com per la morfologia de passeig que constitueixen al sud de la nova avinguda. Aquestes sòls constitueixen un espai de lleure per a la ciutat i alhora una reserva d'aparcaments en la part sud a fi de garantir les reserves durant el període estival. A tal efecte s'urbanitzaran mantenint el caràcter obert prioritant la plantació d'espècies arbòries que facilitin la integració de l'aparcament ocasional en aquest paratge.
2. Els sòls qualificats de sistema de parcs s'hi admetran usos de lleure i activitats públiques al servei de la ciutat. En caràcter permanent es destinarà a usos d'esbarjo i només es permetran les edificacions destinades a usos comunitaris de caràcter públic que reuneixin les següents condicions:
 - a) El total d'edificacions a cada espai lliure no ocuparà més del 5% de la seva superfície, amb un màxim de 500 m² construïts.
 - b) L'alçada màxima de les instal·lacions o de les edificacions serà de 4 metres.
 - c) S'hi admetran ocupacions temporals amb instal·lacions mòbils, sempre que sigui en espais no enjardinats i amb finalitats exclusivament recreatives.
 - d) Hi podrà haver instal·lacions esportives de gestió pública a l'aire lliure amb una ocupació màxima del 10% de la superfície total de l'àrea, amb un màxim de 500 m² construïts.

Ocasionalment s'hi admetran àrees destinades a activitats que no poden implantar-se en altres àrees urbanes com per exemple circs, activitats lúdiques al cel obert, etc.

Igualment s'admetrà la implantació d'àrees d'aparcament destinades al servei de les activitats a tot l'àmbit i com a reserva d'aparcament a l'estiu l'àrea tramada al plànol de zonificació.

3. Els criteris d'urbanització de l'espai públic es basen a preservar aquest espai com a sistema verd dins del règim de sòl no urbanitzable, d'aquesta manera es pretén evitar l'urbanització de l'espai com a plaça o parc urbà. En concret:

a) Implantació d'espècies arbòries adequades a les característiques climàtiques, edafològiques i topogràfiques de l'àmbit.

b) Implantació de tractament superficial que evitin l'augment de l'escorrentia, i afavoreixin el drenatge. Les espècies ha implantar hauran de requerir baixes necessitats hídriques i simplicitat de manteniment.

c) No s'admeten espècies amb demostrat comportament invasor. La detecció d'espècies invasores requereix el seu control o la seva retirada immediata per evitar-ne la propagació, i la gestió dels residus vegetals es farà de manera que no generi noves dispersions.

d) A les àrees properes a zones boscoses, i tenint en compte que Palafrugell està considerat d'alt risc d'incendi, es recomana emprar plantes de baixa inflamabilitat (relacionades a l'annex 2 del Decret 123/2005).

e) A les àrees a restaurar, si s'escau, s'han d'emprar sempre espècies autòctones; s'ha d'estendre en primer lloc la terra vegetal, s'ha d'aplicar una hidrosembra o sembra (segons el pendent del terreny) i, si s'escau, es faran plantacions arbòries i/o arbustives.

f) En cas de substitució i /o la restauració d'espais afectats ha de contemplar el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment a les àrees a enjardinar o restaurar.

g) S'han de seleccionar les espècies considerant la seva capacitat de regulació climàtica i cal compaginar aquest criteri amb el consum hídric de l'espècie. Així s'ha de considerar:

- Quan la necessitat de refredar el microclima sigui compatible amb la capacitat hídrica del municipi, cal definir en els espais verds, especialment en vials, arbrat i vegetació amb alta evapotranspiració i capacitat d'ombreig, per tal de reduir la temperatura a l'interior de la ciutat.
- Es prioritzarà la plantació d'espècies caducifòlies prop de les façanes meridionals dels edificis, de tal manera que permetin la insolació a l'hivern, i protegeixin del sol a l'estiu.

h) Es contemplarà l'ús de materials i productes reciclats o reutilitzats. D'aquesta manera es considerarà la incorporació d'elements realitzats a partir de material reciclat (plàstic i vidre) com ara mobiliari urbà (bancs, papereres,...), panells de senyalització, pilones, paviments de carril bici, elements delimitadors de parterres, etc.

4. Aquests sòls resten inclosos dins d'un "Àmbit de tractament integratiu" definit al plànol O2.Ordenació. La inclusió en aquest àmbit implica, sense que això vagi en detriment d'una execució per fases, la implantació d'unes directrius generals de disseny, adaptades a les diferents naturaleses de cada sòl, que garanteixin la unitat del parc territorial i que es fixaran mitjançant un projecte d'urbanització unitari.

5. Aquests sòls inclouen una "Àrea d'aparcament integrada" definida al plànol O2.Ordenació. Aquesta àrea ha de rebre el tractament mínim necessari per acollir l'ús d'aparcament públic de rotació en

superfície sense que això vagi en detriment de la seva integració en el parc ni en la resta del seu entorn.

Article 17. Sistema hidrogràfic (SH)

Els espais pertanyents al sistema hidrogràfic inclosos en aquest Pla especial es regulen pel previst en els articles 94 a 97 de les NNUU del POUM.

Article 18. Sistema d'equipaments cultural-social-religiós (SE4)

1. Correspon als sòls destinats a equipaments comunitaris.
2. Condicions d'ordenació: En caràcter general les condicions d'edificació i ordenació dels sòls destinats a equipaments comunitaris són:
 - Les edificacions s'ajustaran a les seves necessitats funcionals, al paisatge, a les condicions ambientals i a la seva integració amb l'entorn. Les noves ampliacions s'adaptaran al conjunt existent. L'alçada màxima es defineix a partir de les visuals paisatgístiques de l'àmbit i de les necessitats funcionals. En termes generals, les edificacions que es proposin seran les necessàries per al correcte funcionament de l'equipament, amb la limitació que resulti de l'estudi d'impacte i d'integració paisatgística que s'haurà de presentar per a la seva autorització.
 - Els hivernacles que siguin necessaris per completar el programa de l'equipament únicament es podran destinar a àrees destinades al conreu de vegetals. La seva ocupació màxima és del 15%. La seva alçada màxima és de 4 m. Podran adossar-se al límit de la finca amb la seva façana més curta. La resta s'han de separar un mínim de 6 m del front de parcel·la a la via pública, al fons de parcel·la i a les partions laterals.
3. En tot el que no es determini a les presents normes, seran d'aplicació els continguts normatius del POUM de Palafrugell.

Article 19. Zona de Protecció territorial agrícola (clau N2PTa)

1. Comprèn els sòls de protecció territorial situats en les àrees d'especial protecció paisatgística i amb clara continuïtat amb la resta del sòl rústic, completen aquesta àrea d'especial protecció sòls qualificats de sistemes i zones de transformació. Així mateix comprèn sòls de transició entre les activitats sobre la carretera i el sòl rústic, espai destinar a zona d'horta en el paratge de la Faneia.
2. En el sòl no urbanitzable de protecció territorial inclòs dins l'àmbit d'aquest pla especial no s'admet cap tipus d'edificació. Sols es permet l'ús agrícola d'acord amb l'article 209 de les NNUU del POUM.

En relació a les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara del punt 4 de l'article 47 de la Llei d'Urbanisme, la seva autorització en aquest sòl de protecció territorial podrà ser denegada si hi ha alternatives raonables de localització en sòl no protegit específicament.
3. En tot el que no es determini a les presents Normes, seran d'aplicació els continguts normatius del POUM de Palafrugell.

Article 20. Zona Horts (N2PTa-h / N2h)

1. Correspon als sòls destinats a horta situats en la perifèria urbana de Palafrugell bé per l'ús històric del sòl com per la necessitat d'implantar àrees d'horts socials de gestió pública. Ambdues tipologies

corresponen a un ús intensiu del sòl. Malgrat procedeixin d'òrigens i necessitats diferents, les característiques de l'horta i de les finques fa necessària una gestió integral que faci possible ordenar la imatge del paratge i cercar mecanismes de gestió de les instal·lacions i en especial del cicle de l'aigua.

2. Zona d'Horts existents (N2PTa-h): Correspon als horts existents situats al límit sud-oest del municipi, caracteritzats per un ús molt heterogeni tant de les tanques com de les edificacions. A tal efecte, la present normativa proposa cercar una normativa que permeti una uniformitat de les edificacions i les tanques, així com una gestió conjunta amb la zona N4h que permeti garantir la funcionalitat de les propostes tècniques.

2.1. Condicions d'ús:

- Caldrà la redacció d'un projecte d'adequació de la implantació a les condicions establertes per aquesta norma conjunt amb la zona N2h que garantirà l'ús de l'aigua de reg, l'accés a espais públics interiors o adjacents als horts i la connexió a peu amb l'avinguda dotant a l'àrea de major connectivitat amb l'entorn.
- Es prioritzarà el tancament perimetral de la zona d'horts per tal d'evitar la proliferació de tancaments interiors.
- Com a mesura de prevenció d'incendis forestals es prohibeix la crema de restes vegetals i d'horta durant el període comprès entre el 15 de maig i el 15 d'octubre, i quan les condicions meteorològiques siguin de risc extrem.
- El projecte d'adequació establirà les àrees de compostatge de les restes vegetals.
- En el marc d'una racionalització de l'ús de l'aigua, l'Ajuntament procurarà, si s'escau, la constitució de comunitats d'usuaris perquè s'aprofitin unes mateixes fonts de subministrament d'aigua per regar el conjunt de les zones d'horts. D'aquesta manera es podrien reduir i optimitzar els punts d'aigua, organitzar i sistematitzar el treball de reg, estalviar recursos hídrics, eximir-se del pagament per l'aigua per l'ús agrícola, i enfortir la cooperació entre usuaris.
- El projecte d'adequació establirà mecanismes de recollida i aprofitament d'aigües pluvials mitjançant elements de drenatge i emmagatzematge –preferiblement dipòsits soterrats– connectats amb la xarxa de reg.
- Es prohibeix la cria d'animals en captivitat o la presència d'animals domèstics no controlats en els horts.

2.2. Paràmetres específics de les edificacions admeses:

- Les edificacions destinades a casetes d'horta tindran una dimensió màxima de 4m². Corresponent a un espai aproximat de 2x2m i 2,5m d'alçada destinades únicament al servei de l'explotació de l'hort per a magatzem de productes del camp o per a dipòsit d'estris, on resta prohibit l'ús residencial. Les edificacions existents que superin aquesta dimensió estaran considerades fora d'ordenació. S'admetrà una sola caseta per cada parcel·la existent. L'Ajuntament podrà redactar un projecte que defineixi un patró constructiu únic, amb caràcter obligatori. Aquestes construccions resten subjectes a les següents condicions:
 - Les seves mides seran com a màxim 2,00 m d'amplada, 2,00 m de llarg i 2,50 m d'alçada. I estarà formada amb fusta tractada i estructura metàl·lica de ferro galvanitzat. La coberta serà de planxa metàl·lica.
 - Es prohibeix la utilització de materials inadequats com plàstics, planxes, bidons, ferralla, etc.

- Les casetes existents en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla es podran reconvertir d'acord amb el model fixat.
- Els titulars de les parcel·les d'horta, sempre i quant estiguin conreades, podran construir tanques en el seu límit amb els camins i corriols, prèvia autorització de l'Ajuntament, respectant les zones de protecció i servitud de recs, rieres i rius de 5 metres i seguint el que s'estableix als apartats següents:
 - Les tanques s'hauran de subjectar obligatòriament a les dimensions, materials i característiques que s'estableixen a continuació. Es construiran prèvia sol·licitud de llicència, seguint l'alineació que marqui l'Ajuntament i preferiblement de manera col·lectiva.
 - L'alçada serà d'un metre i mig, amidats des del terra a nivell d'hort.
 - Els materials admesos són la tela metàl·lica cinètica o corda sobre suports de fusta; o vegetal formada per enfiladisses autòctones o arbustives autòctones. En cap cas seran admesos tancats opacs de fàbrica ni els que tinguin les característiques pròpies de les tanques urbanes.
 - Les portes d'accés als horts seran del mateix material i alçada que la tanca, pivotarà sobre polleguera i el tancament es situarà a la part interna de l'hort.
 - En relació a les tanques existents quan la seva integració paisatgística no sigui satisfactòria es requerirà al propietari de la mateixa per tal que introdueixi les esmenes necessàries per tal de corregir el seu impacte paisatgístic. La resolució de l'Ajuntament especificarà els canvis que calgui introduir a la tanca per fer-la paisatgísticament acceptable.

2.3. Totes les edificacions existents que no s'ajustin a les determinacions del punt anterior restaran subjectes al règim de fora d'ordenació i les regulacions establertes en aquest sentit pel POUM i la legislació vigent en matèria urbanística.

2.4 Gestió. El projecte d'adequació a la present normativa d'iniciativa pública garantirà la coexistència dels horts existents amb els social previstos a la zona N4h a fi i efecte de garantir la funcionalitat global dels horts i la gestió dels serveis i del reg. A tal efecte s'establirà un òrgan gestor on administració local, propietat, usuaris i altres administracions sectorials puguin establir les normes d'ús.

3. Zona d'Horts socials (N2h)

3.1. Correspon a la peça de sòl conformat per una parcel·la única situada a la banda dreta dels Horts existents, sense cap activitat en funcionament ni cap valor agrícola a mantenir. El pla destina aquests sòls a l'explotació agrícola en la modalitat d'horta intensiva, pel conreu de llegums i verdures, de gestió integrada, on caldrà garantir una gestió única i conjunta amb la zona d'horts existents.

3.2. Condicions d'ús:

- L'àmbit qualificat com a zona N2h es destinarà a usos d'horta social per a la qual cosa resta prohibida la divisió o parcel·lació de la finca.
- El projecte de desenvolupament del present àmbit que s'haurà de redactar conjuntament amb el projecte d'adequació esmentat pels horts existents haurà de garantir l'accessibilitat tant rodada com per a vianants a fi de garantir la funcionalitat de l'àrea.
- El projecte de desenvolupament de la zona d'horts socials haurà de garantir els aspectes d'ordenació i gestió següents:

- L'establiment del model de tancament de la zona d'horts. Restarà prohibida qualsevol tancament dels espais destinats a conreu. El projecte prioritzarà completar els tancaments amb elements vegetatius autòctons. Les característiques de les tanques són:
 - a) Alçada: serà d'un metre i mig, amidats des del terra a nivell d'hort.
 - b) Materials: de tela metàl·lica cinegètica o corda sobre suports de fusta; o vegetal formada per enfiladisses autòctones o arbustives autòctones.
- Com a mesura de prevenció d'incendis forestals es prohibeix la crema de restes vegetals i d'horta durant el període comprès entre el 15 de maig i el 15 d'octubre, i quan les condicions meteorològiques siguin de risc extrem.
- El projecte establirà àrees destinades a recollir les aigües de pluja i els espais destinats a sistemes de compostatge de les restes vegetals.
- En el marc d'una racionalització de l'ús de l'aigua, l'Ajuntament constituirà la comunitat d'usuaris perquè s'aprofitin unes mateixes fonts de subministrament d'aigua per regar el conjunt de les zones d'horts i reduir i optimitzar els punts d'aigua, organitzar i sistematitzar el treball de reg, estalviar recursos hídrics, eximir-se del pagament per l'aigua per l'ús agrícola, i enfortir la cooperació entre usuaris.
- S'establirà la instal·lació de sistemes de recollida i aprofitament d'aigües pluvials mitjançant elements de drenatge i emmagatzematge –preferiblement dipòsits soterrats– connectats amb la xarxa de reg.
- Es prohibeix la cria d'animals en captivitat o la presència d'animals domèstics no controlats en els horts.

3.3. Paràmetres específics de les edificacions admeses:

- No es permet cap edificació excepte les construccions i dependències pròpies de l'activitat agrícola prevista limitades a les casetes d'horta i als magatzems de maquinària.
- Casetes d'horta: són aquelles construccions complementàries menors, d'ús no residencial, destinades únicament al servei de l'explotació de l'hort per a magatzem de productes del camp o per a dipòsit d'estrís. El projecte a redactar definirà un patró constructiu únic, amb caràcter obligatori, per a les construccions admeses. S'admetrà una caseta per cada 1.000m² de sòl amb les següents condicions:
 - Les seves mides seran com a màxim 1,00 m d'amplada, 2,00 m de llarg i 2,20 m d'alçada. I estarà formada amb fusta tractada i estructura metàl·lica de ferro galvanitzat. La coberta serà de planxa metàl·lica.
 - Es prohibeix la utilització de materials inadequats com plàstics, planxes, bidons, ferralla, etc.
 - La separació al límit de zona serà de 2,5 metres, com a mínim.
- Per tal d'evitar l'aparició de noves cassetes d'horta, es podran conservar les edificacions existents per a l'ús de l'activitat agrícola per a l'activitat d'horts intensius.

3.4 Gestió. El projecte a redactar d'iniciativa pública garantirà la coexistència dels horts socials amb els existents previstos a la zona N2PTa-h a fi i efecte de garantir la funcionalitat global dels horts i la gestió dels serveis i del reg. A tal efecte s'establirà un òrgan gestor on administració local, propietat, usuaris i altres administracions sectorials puguin establir les normes d'ús. Així mateix, s'estableix una

reserva mínima del 20% dels horts per a actuacions públiques encaminades a persones de la població amb problemes de reinserció social.

Article 22. Zones de transformació (N2-SE / N2-ST / N2-SV1f)

1. Correspon a sòls situats en àrees del municipi on cal un tractament específic bé per la seva especial significança territorial i paisatgística bé per la possibilitat de poder establir mecanismes que permetin una ordenació global del territori. La qualificació de zona transformable a sistema permet el manteniment dels usos actuals dels sòls i la possible transformació en virtut de les necessitats dels propietaris i de les necessitats en relació a l'ordenació del territori per part de les administracions públiques.

2. Els sòls qualificats com a zona de transformació segueixen les determinacions de la zona N2 i de les llicències atorgades en el cas que en tinguin. No obstant qualsevol ampliació, canvi d'ús o de titularitat de l'activitat suposarà la necessitat de re situar l'activitat en un altre indret de la població. En aquest supòsit caldrà redactar un PE en aquest àmbit que estableixi la titularitat i l'ús dels sistemes en desenvolupament.

3. Ordenació: Els paràmetres específics de cada zona venen definits pels usos actuals i per les determinacions gràfiques d'aquest pla, el futur PE de transformació n'establirà les condicions d'ordenació i ús en el cas de la transformació.

4. Condicions específiques:

—A la zona N2-SE corresponent al Tennis Palafrugell, mentre es mantingui l'ús d'equipament esportiu, no caldrà tramitar un pla especial per a les ampliacions destinades a millorar l'activitat pròpia de l'equipament actual.

Les edificacions que es proposin per a l'ampliació de pistes esportives descobertes podran ser objecte de llicència directa per part del propi Ajuntament.

—La zona N2-ST podrà transitòriament ser destinada a aparcament fins a la seva transformació.

Article 23. Zona d'Activitat Econòmica (N43f)

1. Correspon a les zones amb usos existents situats entre les dues zones de transformació a E en front de la nova avinguda, i correspon amb activitats legalment establertes que el seu manteniment no suposa cap alteració de les visuals sobre el paisatge i la connectivitat amb el sòl rústec.

2. Els projectes d'obres i instal·lacions que es redactin en el desenvolupament d'aquests sòls, hauran d'adequar-se a les condicions d'ordenació establertes en els plànols normatius i en aquesta normativa. En conseqüència, l'obtenció de llicència municipal no restarà subjecta a l'informe preceptiu de la CTU que estableix l'article 59 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

3. Regulació:

- Condicions d'ús: s'admeten tots els usos existents legalment implantats a banda dels reconeguts pel POUM per a la clau N43.

- Paràmetres específics d'ordenació:

— Les edificacions estan limitades a una ocupació màxima del 50% de cadascun dels gàlibs definits en el plànol normatiu O2. Ordenació.

- L'alçada màxima de les edificacions és de 5m.
- Cada unitat de zona es constitueix en parcel·la única i indivisible.
- El nombre d'establiments existents legalment instal·lats s'estableix com a màxim.
- En virtut de la regulació del plànol normatiu O2. Ordenació, els sòls qualificats amb la clau N43f resten subjectes a les determinacions de l'article 26 d'aquestes normes.
- Les tanques a perimetrals seran executades de tela metàl·lica cinètica o corda sobre suports de fusta; o vegetal formada per enfiladisses autòctones o arbustives autòctones.

Article 24. Normes particulars de la zona d'Activitat Autoritzada Lolailo (subclau N43*)

1. Correspon a la implantació de bar amb terrassa situat a la cantonada nord-est del Pla, en contacte amb la GIP-6543.
2. L'edificació existent, Horta d'en Lluent, resta inclosa en el Pla Especial de Protecció i de Intervenció del Patrimoni Històric, a les determinacions del qual es remet. En tot el que no es determini aquest pla i en el present PEU, seran d'aplicació les Normes del POUM.
3. Els usos admesos són: restauració, recreatiu tipus III, magatzem, cultural i associatiu.
4. Abans de qualsevol tramitació de llicència municipal, s'hauran de formalitzar les cessions dels espais destinats a sistemes.

Article 25. Normes particulars de la zona d'Activitat Autoritzada de parc d'atraccions Coqui (subclau N46*)

1. Correspon a la zona actualment ocupada pel Parc d'atraccions Coqui, situat al costat est de l'àmbit, i que es destina a activitats col·lectives d'esbarjo que es desenvolupen a l'aire lliure.
2. Els projectes d'obres i instal·lacions que es redactin en el desenvolupament d'aquests sòls, han de concretar l'ordenació dels volums que proposin, i justificar la seva harmonització i organització en relació a les edificacions existents.
3. Regulació:
 - Condicions d'ús: s'admeten tots els usos propis d'un parc d'atraccions.
 - Paràmetres específics de les edificacions admeses:
 - Sols s'admeten els elements i les edificacions lleugeres auxiliars vinculades i necessàries pel correcte funcionament dels diversos serveis, com per exemple controls d'accessos, bar, magatzem de maquinària, quadres elèctrics, estacions transformadores.
 - Les edificacions estan limitades a una ocupació màxima del 8%.
 - La seva alçada màxima és de 4 m.
 - Les separacions mínimes de qualsevol de les edificacions respecte al front de la parcel·la a la via pública, al fons de parcel·la i a les partions laterals és de 6 m.
 - Sols s'admet destinar a usos de restauració, un màxim del 20% de la superfície d'ocupació total.
4. Abans de qualsevol tramitació de llicència municipal, s'hauran de formalitzar les cessions dels espais destinats a sistemes.

Article 26. Paràmetres reguladors de l'ordenació

1. Les àrees de sòl definides en el plànol normatiu O2. Ordenació com a "Àmbit de preservació de visuals" rebran un tractament enjardinat sense elements que obstaculitzin les visuals entre el nucli urbà i la plana rural.
2. Les àrees de sòl definides en el plànol normatiu O2. Ordenació com a "Franja de protecció enjardinada" tindran un ample mínim d'1m i rebran el tractament enjardinat i, si s'escau, de tanques per tal de garantir la protecció de l'entorn rural i agrari respecte dels sòls d'activitat.

4. GESTIO DEL SÒL

Article 27. Desenvolupament del pla especial

1. La iniciativa de l'execució del pla especial és pública. El desenvolupament del mateix es farà efectiu, en primera instància mitjançant les eines de gestió següents:

- L'obtenció del sistema de xarxa viària local corresponent al nou traçat de l'Avinguda Espanya es realitzarà mitjançant l'expropiació dels sòls.
- Els sistemes inclosos en sòls amb usos i/o activitats i/o edificacions susceptibles de desenvolupament, de nova implantació mitjançant el present Pla, seran objecte de cessió gratuïta dins del procés del mateix.
- Els sòls qualificats mitjançant les claus de transformació N2-SE, N2-ST i N2-SV1f que es regulen a l'article 22 d'aquestes Normes, podran mantenir la seva titularitat privada. Un cop transformats aquests sòls, pel cas de la SE i ST, podran continuar mantenint aquesta titularitat privada. No obstant, l'Ajuntament podrà redactar un PE d'assignació de la titularitat de les reserves de sòl a fi i efecte de legitimar l'actuació pública i procedir als mecanismes per a aconseguir la titularitat dels sòls com a públics. La clau N2-SV1f implica, en qualsevol dels casos, l'obtenció dels sòls un cop transformada la seva qualificació.

2. L'Ajuntament també podrà redactar un PE d'assignació de la titularitat de qualsevol sistema. Aquest procediment s'efectuarà d'ofici quan l'actuació en el medi rústec es vegi alterada o no s'acompleixin els objectius del present PE.

Article 28. Dret de tanteig i retracte

1. A efectes de millorar la qualitat paisatgística del sòl agrícola i potenciar la permanència de l'activitat agrícola el Pla delimita una àrea de tanteig i retracte en coherència amb les determinacions del POUM.

2. Les transmissions oneroses de terrenys de finques situades en aquest polígon quedaran subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, que anirà exercint l'Ajuntament, les entitats urbanístiques especials o altres administracions actuants.

3. La delimitació de l'àrea de tanteig i retracte s'entén efectuada amb la notificació individual a les persones propietàries afectades, esmentades abans. Posteriorment l'acord de delimitació de l'àrea s'ha d'inscriure al Registre de la Propietat mitjançant la certificació emesa pel secretari/a de l'Ajuntament o de la Comissió territorial d'urbanisme. L'acord ha d'incloure una descripció de les finques afectades que sigui suficient per fer-ne la identificació registral.

4. Les finques incloses en aquesta àrea de tanteig i retracte són les recollides gràficament i en el quadre del plànol O4.

Article 29. Cessió d'ús del sòl

Els propietaris de terrenys que no els cultivin podran subscriure convenis amb l'Ajuntament per tal que n'assumeixi la custòdia i ús amb finalitats pedagògiques i d'educació ambiental en el lleure. Aquests contractes podran preveure l'exercici de l'opció de compra preferent dels terrenys per part de l'Ajuntament un cop finalitzat el termini de custòdia.

Article 30. Registre de finques no conreades

S'elaborarà i crearà un "Registre de finques no conreades" com a instrument que ha de permetre a l'administració local la intervenció de finques que no s'ajusten a les finalitats i objectius que s'estableixen en el pla especial. L'objectiu de la constitució del registre de finques no conreades és poder disposar d'un instrument amb el que transcorregut un període determinat de temps sense que una finca es dediqui a activitat agrària, l'Ajuntament pugui intervenir en el sentit de facilitar la seva incorporació al conjunt productiu de l'esmentada finca o propietat, per tal de facilitar a l'Administració la reconducció dels processos i evitar l'abandonament dels usos hortícoles.

Article 31. Pla de Gestió

Es fomentarà la redacció del Pla de gestió de la finca o unitat d'explotació productiva, l'aprovació o conformitat del pla de gestió per part de l'Ajuntament, seran requisit necessari per l'atorgament d'una llicència d'edificació en un altre indret i per poder acollir-se a les ajudes econòmiques o tècniques que l'Ajuntament posi a l'abast per la millora i estabilitat agrícola de les finques incloses dins d'aquest pla especial.

5. CONSIDERACIONS AMBIENTALS I D'ECOEFICIÈNCIA

Article 32. Ecoeficiència i energies renovables

1. Cal incorporar sistemes de captació i transformació d'energia solar fotovoltaica, segons determina el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) a la secció HE5 (contribució fotovoltaica mínima d'energia elèctrica), per naus d'emmagatzematge, pavellons i recintes firals, quan aquests superen els límits de superfície i ocupació determinats al CTE.
2. Cal dotar d'espai lliure les cobertes de noves edificacions de manera que sigui viable la instal·lació dels captadors solars tèrmics i/o fotovoltaics exigits al Decret 21/2006 i el CTE.
3. Les instal·lacions i aparells d'enllumenat públic cal que reuneixin les característiques següents:
 - Utilització de dispositius d'alta eficiència en els enllumenaments exteriors, com làmpades de vapor de sodi d'alta pressió (VSAP) i de baixa pressió (VSBP) o LED.
 - Aplicació de mecanismes automàtics d'accionament en l'enllumenat públic (cèl·lules fotoelèctriques o rellotges astronòmics) i sistemes de regulació del nivell lumínic (fluxors).
4. En els semàfors i la senyalització s'han d'utilitzar dispositius electrònics LED.

Article 33. Minimització del consum d'aigua i foment de l'estalvi i la reutilització

1. El sistema de reg s'ha de contemplar en els projectes de zones verdes i vialitat. Aquest haurà de ser per degoteig soterrat (exceptuant les àrees de gespa) i es regularà en funció del grau d'humitat (senyors de pluja i/o humitat).

2. Les activitats que requereixin elevades necessitats d'abastament d'aigua han de justificar els seus consums a l'hora d'obtenir les autoritzacions d'acord a la Llei 4/2004, d'1 de juliol, reguladora del procés d'adequació de les activitats d'incidència ambiental al que estableix la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental. En aquesta justificació, cal determinar l'ús d'aigua pluvial o regenerada apte per als usos que es determinin, segons normativa aplicable.

Article 34. Contaminació acústica

1. Les proteccions acústiques estaran integrades en el paisatge. Amb aquesta finalitat, s'aplicaran els criteris següents: ús preferent de motes, talussos i murs revegetats. Aquests sistemes s'ubicaran el més proper a la font de soroll, s'utilitzaran plantacions d'alta densitat arbòria i es seleccionaran espècies vegetals de fullatge dens, perenne i no filiforme.

Article 35. Contaminació lluminosa

1. Per tal d'evitar la contaminació lluminosa, les instal·lacions d'enllumenat exterior han de complir els criteris tècnics fonamentals en les disposicions del Decret 82/2005, de 3 de maig, pel que s'aprova el Reglament per al desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, aplicant les següents característiques tècniques per a la zona E2:

- Tipus de làmpades : VSAP/VSBP
- Percentatge màxim de flux d'hemisferi superior d'un pàmpol d'un llum: 5% en horari de vespre i 1% en horari de nit
- Enlluernament pertorbador màxim en il·luminació exterior de tipus viari: 10%
- Índex màxim d'enlluernament en enllumenats per a vianants: 4.000 (alçada 4,5 m)
- Il·luminació intrusa màxima en superfícies verticals: 5 lux, horari de vespre i 2 lux en horari de nit
- Il·luminació mitjana màxima en zones destinades a trànsit de vehicles i/o al pas de vianants: 15 lux per il·luminació en zona de vehicles i 6 lux per il·luminació en zona de vianants (trànsit baix)
- Intensitat lluminosa màxima emesa en direcció a àrees protegides (E1): 50 Kd en horari de vespre i 0,5 Kcd en horari de nit
- Luminància màxima de rètols: 400 cd.m⁻²
- Luminància màxima d'edificis, d'aparadors i finestres: 40 cd.m⁻² en horari de vespre i 20 cd.m⁻² en horari de nit
- Luminància mitjana màxima de façanes i monuments: 5 cd.m⁻² en horari de vespre i 0 cd.m⁻² en horari de nit

2. Les instal·lacions d'enllumenat ja existents s'hauran d'ajustar a la normativa descrita anteriorment per zones de protecció E2.

6. PLA D'ETAPES

La iniciativa del present pla especial és de caràcter públic per la seva pròpia naturalesa. El pla especial s'executarà pel sistema d'expropiació. Els terrenys que el Pla fixa la seva titularitat pública, s'obtidran per compra, permuta o expropiació en el moment que es promogui l'execució de les actuacions previstes per l'Ajuntament.

Pel que fa a l'obtenció dels sòls de transformació a sistemes que preveu el Pla, s'estarà en funció de les necessitats municipals, al que determini el Pla Especial que es tramiti a tal efecte.

Els projectes d'urbanització dels sistemes contemplats en aquest pla especial determinaran en detall les superfícies expropiació i seran aquests els que en determinin el seu inici.

D'acord amb el punt 4 de l'article 114 del DL 1/2010 Text refós de la Llei d'Urbanisme, els propietaris de terrenys reservats per a sistemes urbanístics en sòl no urbanitzable no poden iniciar un expedient expropiatori per ministeri de llei.

7. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

El valor corresponent a l'obtenció dels sòls de sistemes contemplats per aquest Pla es determinarà mitjançant el corresponent projecte d'expropiació per taxació conjunta. Així mateix el valor definitiu de les obres d'urbanització es determinarà mitjançant els projectes d'urbanització que caldrà redactar.

De manera orientativa s'efectua una valoració econòmica per mòduls, tant de l'obtenció dels sòls com de la urbanització.

Adquisició de sòl.

Per començar es valora el sòl qualificat de sistema viari. La identificació de les superfícies de finques a expropiar s'han assenyalat en el plànol O5 Expropiacions. La taula següent n'és el resum:

Pol.	Par.	Sup Incl.	Descripció
4	15	1.970,41	Centre jardineria Quercus
4	16	305,89	Magatzem material construcció
4	49	1.491,14	Centre de Jardineria Clavaguera
4	50	2.511,40	Horta d'en Sagrera
4	58	161,88	Camp costat horta del Mig
4	60	791,90	Parc Coqui
7.232,62			

S'ha realitzat un estudi de les darreres adquisicions de sòl no urbanitzable en el municipi de Palafrugell, i s'ha obtingut un preu mig per aquesta classe de sòl de 3,00 €/m², que dona un total per expropiacions de **21.697,86 €**

A aquest preu caldrà afegir en el projecte de taxació conjunta, la valoració de les indemnitzacions per edificacions i d'activitats.

Costos d'urbanització.

Els valors utilitzats s'han extret del llibre "Sistema ràpid d'avaluació dels costos d'urbanització" editat per l'Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya. Els costos s'han obtingut per a cadascuna de les tipologies de carrers i zones verdes i per a cadascun dels capítols d'obra. Els valors així obtinguts s'han posat al dia per a 2010 amb els coeficients d'actualització de pressupostos establerts pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya.

Pel viari s'han obtingut els costos per metre lineal de carrer amb una amplada determinada. D'aquest valor s'ha obtingut un preu d'execució per m² de vial. En tot l'àmbit s'han establert tres tipologies de carrer i una d'espais lliures.

Avinguda Espanya. S'ha considerat un carrer amb una secció de 25 m d'amplada amb voreres de 6 m i doble arbrat, carril bici i amb tots els serveis.

vial 24 m		
calçada i vorera	1.290,59	55,99%
sanejament	351,40	15,24%
aigua	388,34	16,85%
electricitat	64,39	2,79%
comunicacions	37,72	1,64%
enllumenat	122,80	5,33%
enjardinament	46,42	2,01%
mobiliari	3,37	0,15%

cost per ml	2.305,01	100,00%
cost per m2	115,25	

Carrer Parc Coqui. S'ha considerat un carrer amb una secció de 12 m d'amplada amb voreres de 2 m.

vial 12 m		
calçada i vorera	718,42	50,03%
sanejament	171,68	11,95%
aigua	304,61	21,21%
electricitat	72,61	5,06%
comunicacions	37,72	2,63%
enllumenat	89,51	6,23%
enjardinament	39,83	2,77%
mobiliari	1,67	0,12%

cost per ml	1.436,06	100,00%
cost per m2	119,67	

Carrer del Límit i altres camins nous. També s'inclou en les obres d'urbanització l'adequació del carrer del Límit, amb una secció de 6 m d'amplada amb circulació compartida.

vial 6 m		
calçada i vorera	183,17	34,34%
sanejament	122,52	22,97%
aigua	124,93	23,42%
electricitat	54,40	10,20%
enllumenat	46,03	8,63%
enjardinament	0,00	0,00%
mobiliari	2,41	0,45%

cost per ml	533,47	100,00%
cost per m2	88,91	

Parc territorial. En aquesta tipologia s'han considerat tot el sòl qualificat de parc territorial situat el costat de l'av. Espanya (tant el que ja és públic com el que s'ha d'obtenir mitjançant gestió), i s'ha considerat un cost per m2 de 83 € per m2.

Aparcament del parc. Correspon a la zona del parc territorial que es pot destinar a aparcament, amb un cost lleugerament més baix, 68 € per m2.

Amb aquests valors s'obté el pressupost de les obres d'urbanització del pla especial:

	m ²	€/m ²	
Avinguda d'Espanya	29.333,73	115,25	3.380.712,38 €
Carrer Parc Coqui	2.251,05	119,67	269.383,15 €
Resta camins	3.224,17	88,91	286.660,95 €
subtotal viari			3.936.756,49 €
Parc Territorial	8.889,50	83,00	737.828,50 €
Aparcament parc	2.400,00	68,00	163.200,00 €
subtotal espais lliures			901.028,50 €
Pressupost execució material			4.837.784,99 €
Despeses generals i benefici industrial			919.179,15 €
IVA 21%			1.208.962,47 €
		total	6.965.926,61 €

Els costos totals que es deriven de la realització de les obres d'urbanització previstes al present pla especial es resumeixen a la taula següent:

Adquisició del sòl	21.697,86 €
Costos urbanització	6.965.926,61 €
total	6.987.624,47 €
* caldrà afegir els costos d'indemnització	

Girona, octubre de 2016

Ricard Casademont, arquitecte

Agustí Figueras, advocat

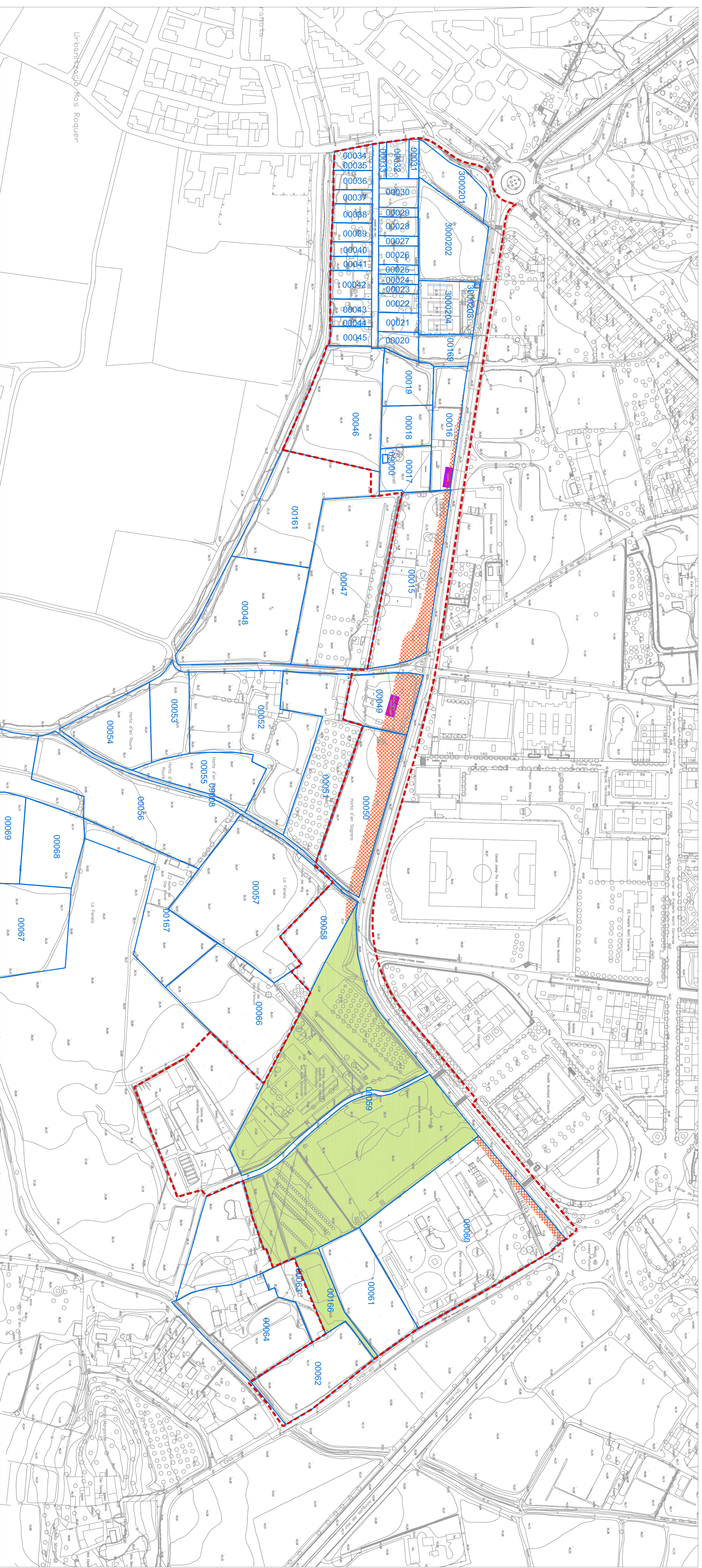
8. LLISTAT DE PLÀNOLS

PLÀNOLS INFORMACIÓ

I1 Situació	1: 8.000
I2 Ortofotoplà	1: 8.000
I3 Topografia	1: 2.000
I4 Estructura de la propietat	1: 2.000
I5 Usos del sòl	1: 2.000
I6 Edificacions existents	1: 2.000
I7 Serveis existents	1: 2.000
I8 Planejament vigent	1: 2.000
I9 Estructura orgànica	1: 2.000

PLÀNOLS ORDENACIÓ

O1 Zonificació	1: 2.000
O2 Ordenació	1: 2.000
O3 Ordenació indicativa	1: 2.000
O4 Àrea de tanteig i retracte	1: 2.000
O5 Expropiacions	1: 2.000



ÀMBIT PEU-2 FAÇANA SUD

FINQUES CADASTRALS

SOLS DE TITULARIAT PÚBLICA

SOLS A EXPROPIAR

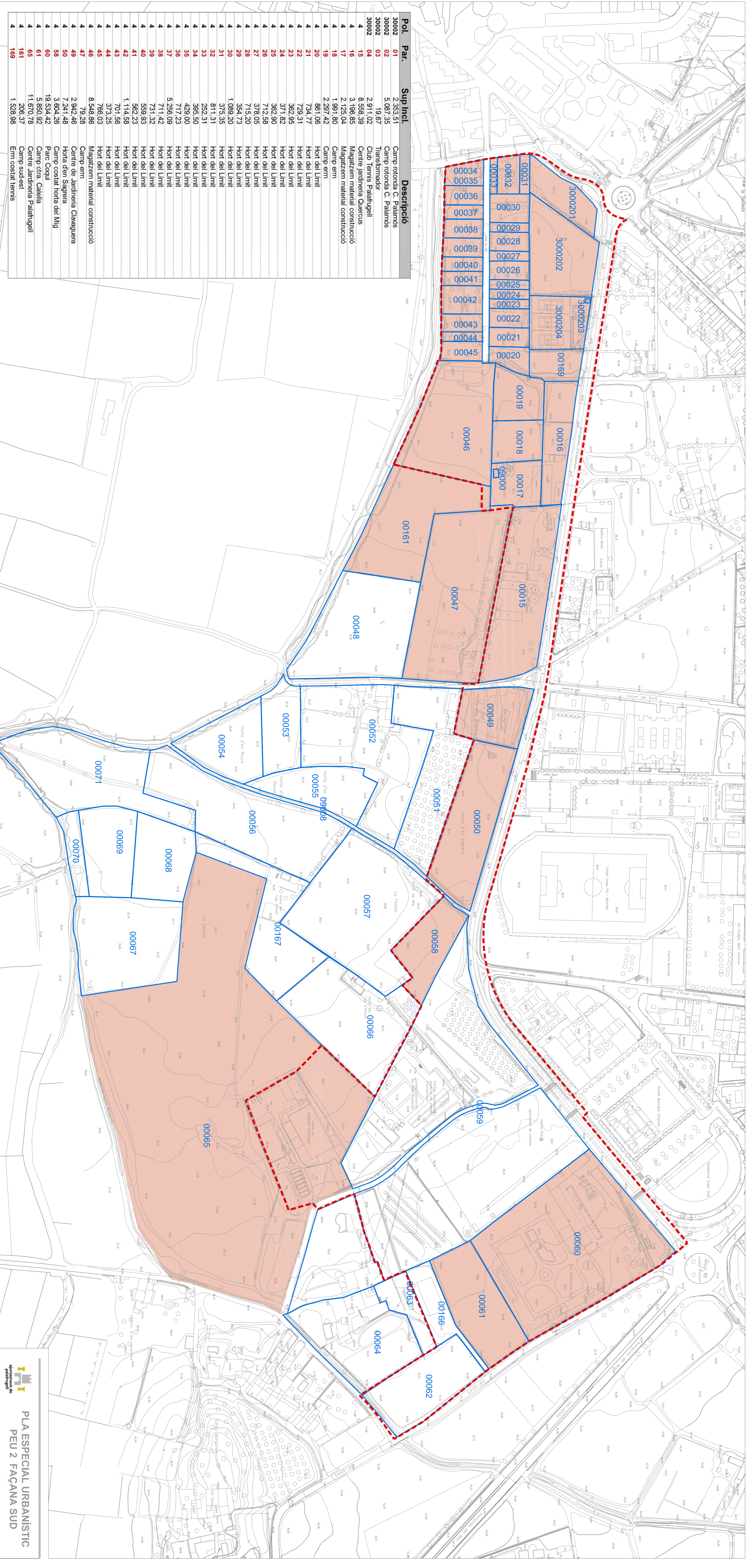
EDIFICACIONS EXISTENTS FORA D'ORDENACIÓ

0.5 Expropiacions

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
PEU 2 FAÇANA SUD

Recanat Casademunt, arquitecte
 projecte de sistema executiu

0 20 40 60 80
 OCTUBRE 2016
 E:1:2000



Pol.	Par.	Sup Incl.	Descripció
30002	01	2.353,51	Camp rotonda C. Palamos
30002	02	5.097,35	Camp rotonda C. Palamos
30002	03	19,67	Transectador
30002	04	2.971,02	Ciut. Tennis Palafugell
4	15	8.558,39	Centre jardineria Querqus
4	16	3.159,63	Magatzem material construicó
4	17	1.997,86	Magatzem material construicó
4	18	1.997,86	Camp emm
4	19	2.397,42	Camp emm
4	20	861,06	Hort del Limit
4	21	724,77	Hort del Limit
4	22	729,31	Hort del Limit
4	23	362,95	Hort del Limit
4	24	371,82	Hort del Limit
4	25	362,90	Hort del Limit
4	26	712,58	Hort del Limit
4	27	378,05	Hort del Limit
4	28	715,20	Hort del Limit
4	29	354,73	Hort del Limit
4	30	1.069,20	Hort del Limit
4	31	375,35	Hort del Limit
4	32	811,31	Hort del Limit
4	33	522,31	Hort del Limit
4	34	459,00	Hort del Limit
4	35	717,23	Hort del Limit
4	36	5.256,09	Hort del Limit
4	37	711,42	Hort del Limit
4	38	731,32	Hort del Limit
4	39	559,93	Hort del Limit
4	40	562,23	Hort del Limit
4	41	1.114,58	Hort del Limit
4	42	701,56	Hort del Limit
4	43	373,25	Hort del Limit
4	44	766,03	Hort del Limit
4	45	8.548,86	Magatzem material construicó
4	46	79,28	Camp emm
4	47	2.942,46	Centre de Jardineria Claveguera
4	48	7.241,46	Horta d'en Sagrera
4	49	3.634,26	Camp costal horta del Mig
4	50	19.524,42	Camp costal horta del Mig
4	51	11.670,72	Camp costal horta del Mig
4	52	206,37	Camp sud-est
4	53	1.528,98	Em. costal tennis

ÀMBIT PEU-2 FAÇANA SUD

00018

FINQUES CADASTRALS

TANTEIG I RETRACTE

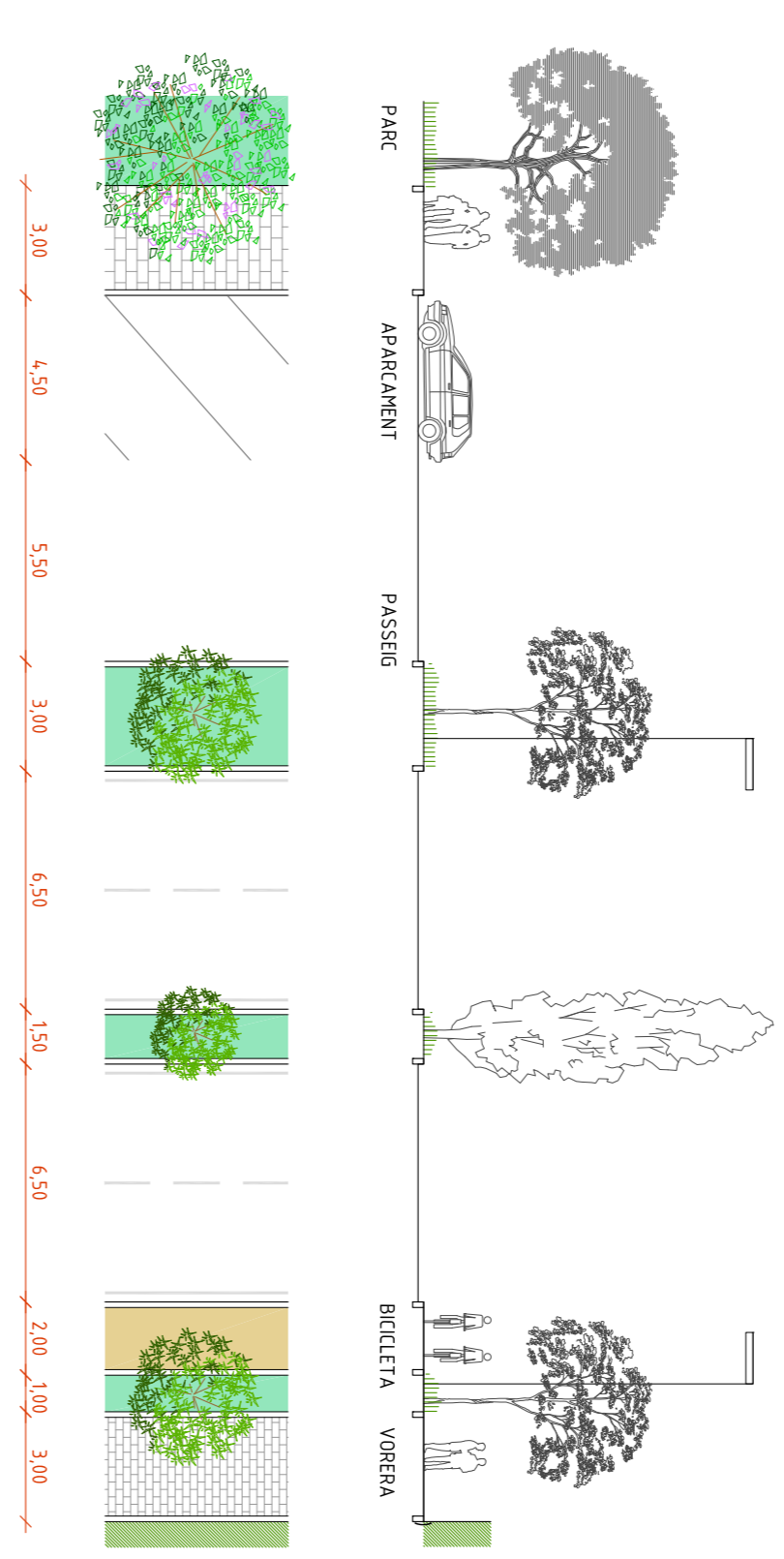
0.4 Àrea de tanteig i retracte

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
PEU 2 FAÇANA SUD

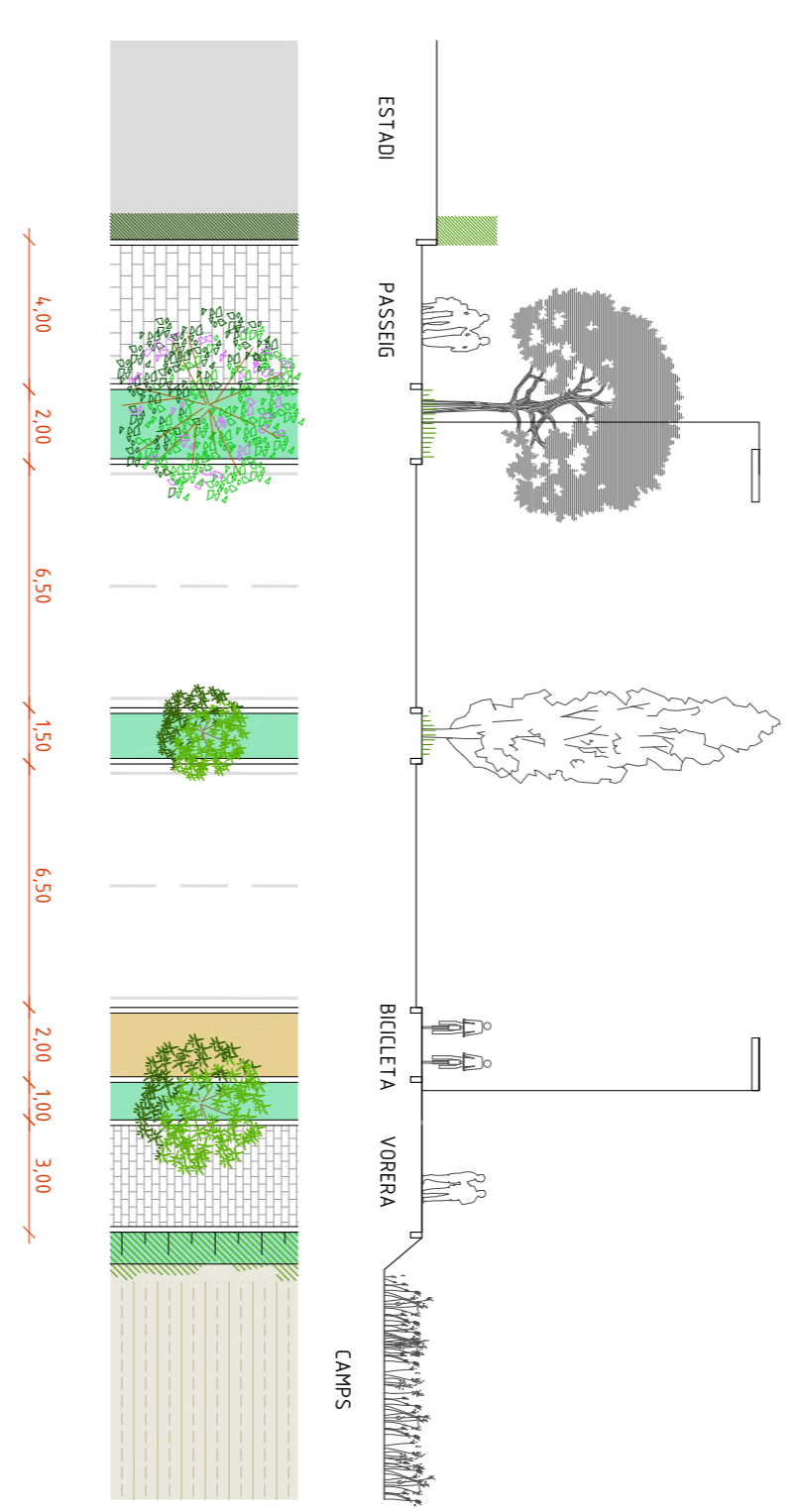
Rescat Cadastre, enginyeria
gestió i serveis tècnics

0 20 40 60 80
E: 1/2.000
OCTUBRE 2016

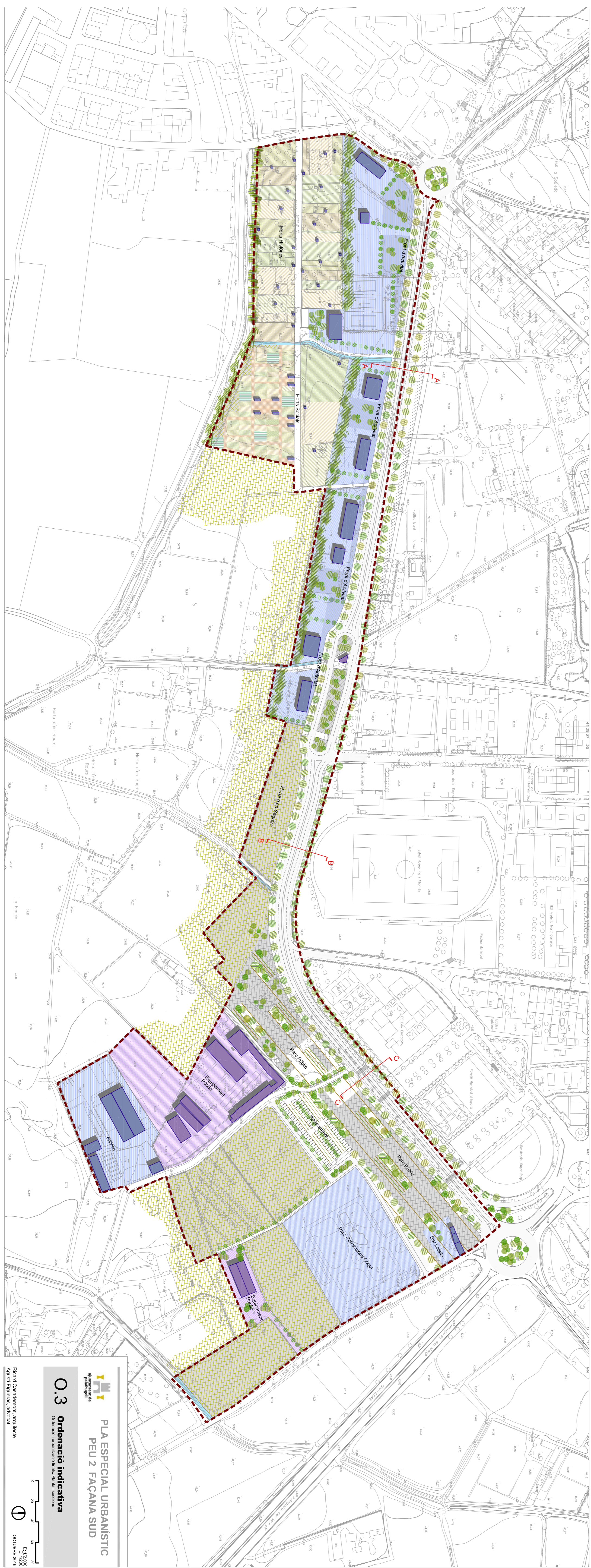
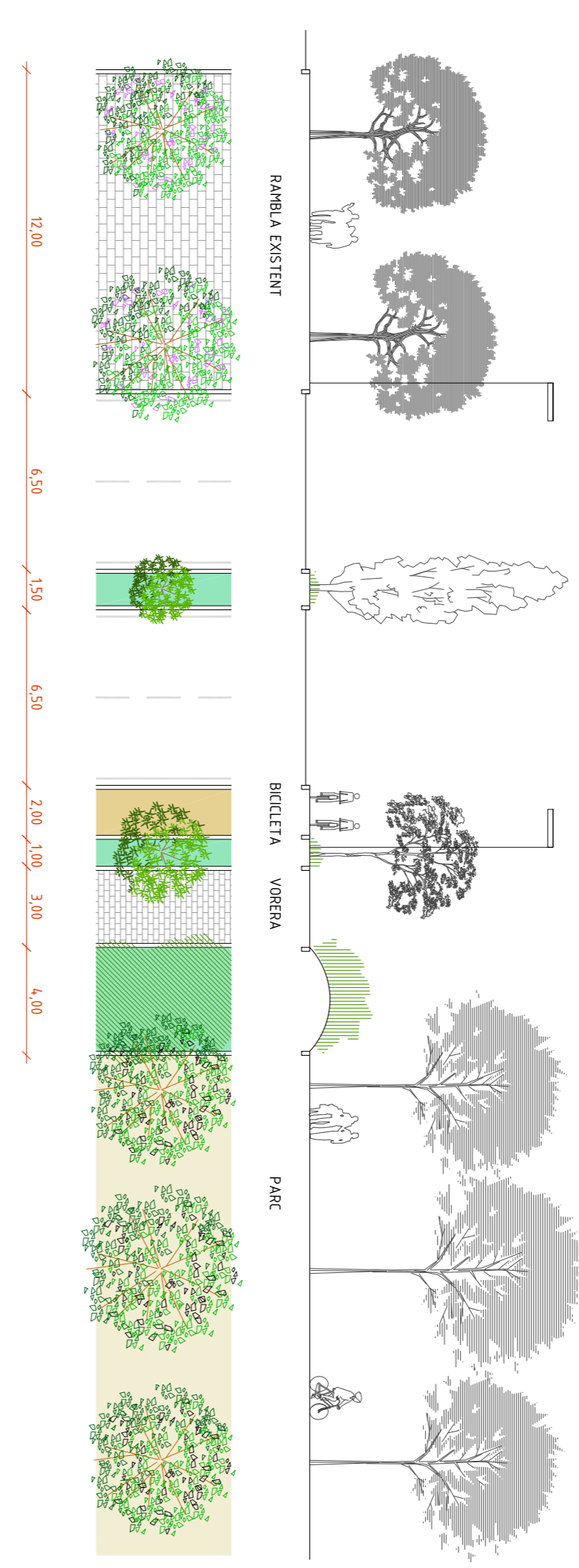
SECCIÓ A



SECCIÓ B



SECCIÓ C

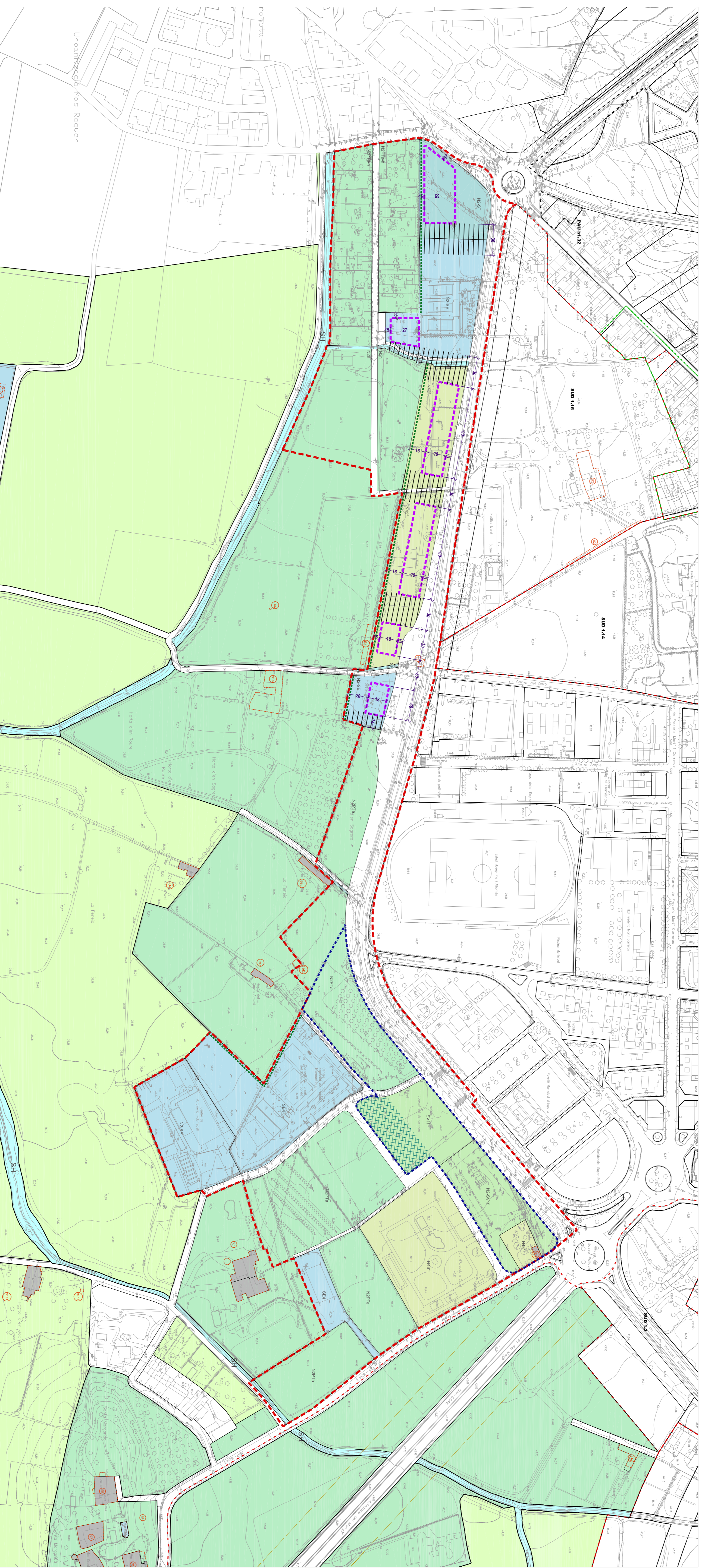


0.3 Ordenació indicativa

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
PEU 2 FAÇANA SUD

Rescat Casademunt, enginyers
arquitectes i urbanistes
C/ Lepant, 100 - 08001 Barcelona

0 20 40 60 80
E: 15.10.2008
OCTUBRE 2008



ÀMBIT PEU-2 FAÇANA SUD

PARÀMETRES DE REGULACIÓ
 GÀLIB D'OCCUPACIÓ DE L'EDIFICACIÓ
 SUBJECTE A % NORMATIU

ÀMBIT DE TRACTAMENT INTEGRATIU

FRANJA DE PROTECCIÓ ARAORDNADA

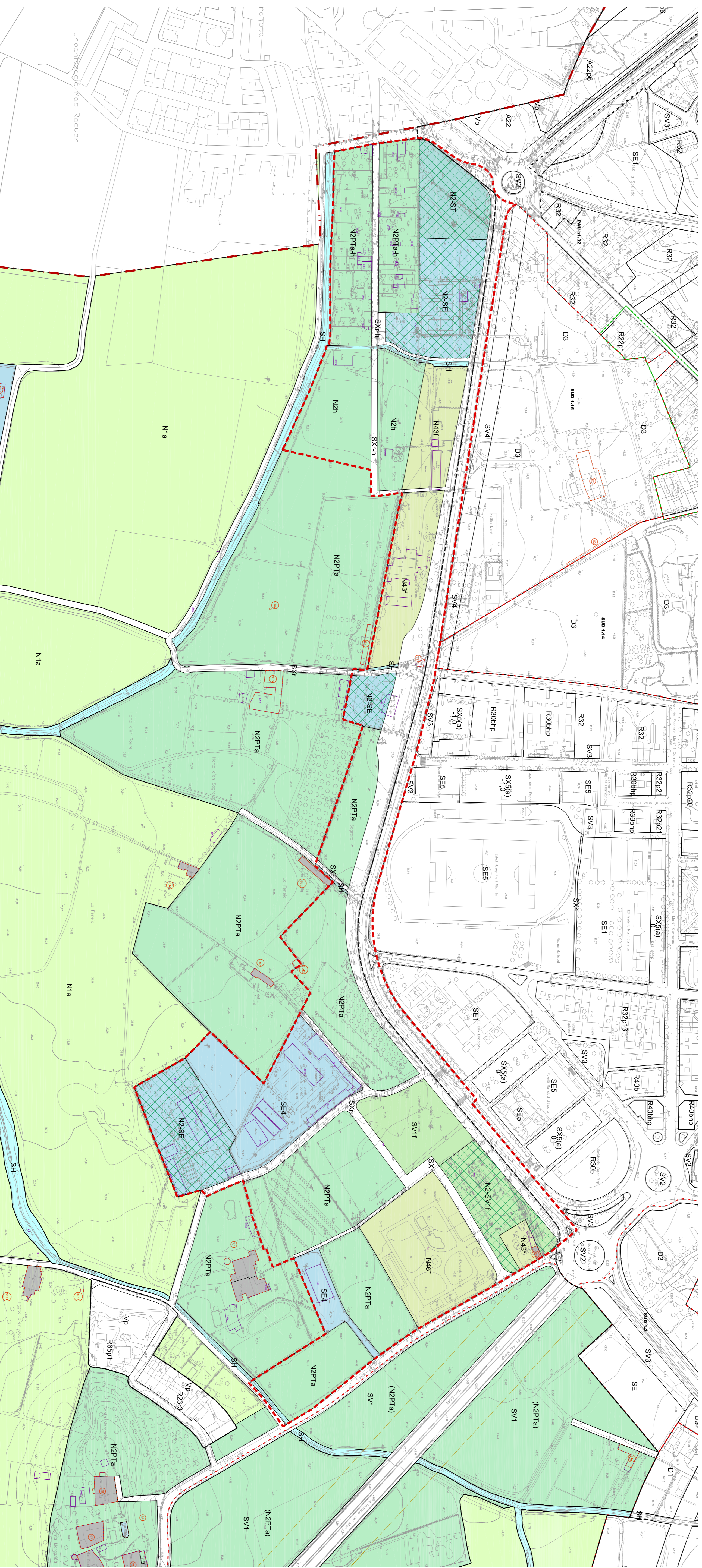
ÀREA D'APARCAMENT INTEGRADA

0.2 Ordenació

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
 PEU 2 FAÇANA SUD

Resort Castellon, enginyeria
 arquitectònica i urbanística

0 20 40 80
 E: 1:2000
 OCTUBRE 2016



	ABIT PEU 2 FAÇANA SUD		SH	ACTIVITAT AUTORIZADA INDUSTRIAL/SERVEIS (Lòcale)		N2-ST	TRANSFORMACIÓ A SERVEIS TÈCNICS		9181	ELEMENT SINGULAR
	SÒL URBÀ		SE4	ACTIVITAT AUTORIZADA INDUSTRIALS/SEVES REGULACIÓ FRONT		N2-SE	TRANSFORMACIÓ A EQUIPAMENT		3009	INVENTARI EDIFICACIONS SNI
	TERRE MUNICIPAL		SV1f	ACTIVITAT AUTORIZADA DOTACIONS LUDIQUES (Parc Cobu)		N2-SV1	TRANSFORMACIÓ A PARC TERRITORIAL			

SISTEMES		SH	HIDROGRÀFIC
ZONES		N2PTa	PROTECCIÓ TERRITORIAL AGRÍCOLA
		N2PTa-h	HORTS DEL LÍMIT
		N2h	HORTS INTENSUS
		N1a	
		N43	ACTIVITAT AUTORIZADA INDUSTRIAL/SERVEIS (Lòcale)
		N43i	ACTIVITAT AUTORIZADA INDUSTRIALS/SEVES REGULACIÓ FRONT
		N46	ACTIVITAT AUTORIZADA DOTACIONS LUDIQUES (Parc Cobu)

ZONES DE TRANSFORMACIÓ		N2-ST	TRANSFORMACIÓ A SERVEIS TÈCNICS
		N2-SE	TRANSFORMACIÓ A EQUIPAMENT
		N2-SV1	TRANSFORMACIÓ A PARC TERRITORIAL

PROTECCIÓ PATRIMONIAL		9181	ELEMENT SINGULAR
		3009	INVENTARI EDIFICACIONS SNI

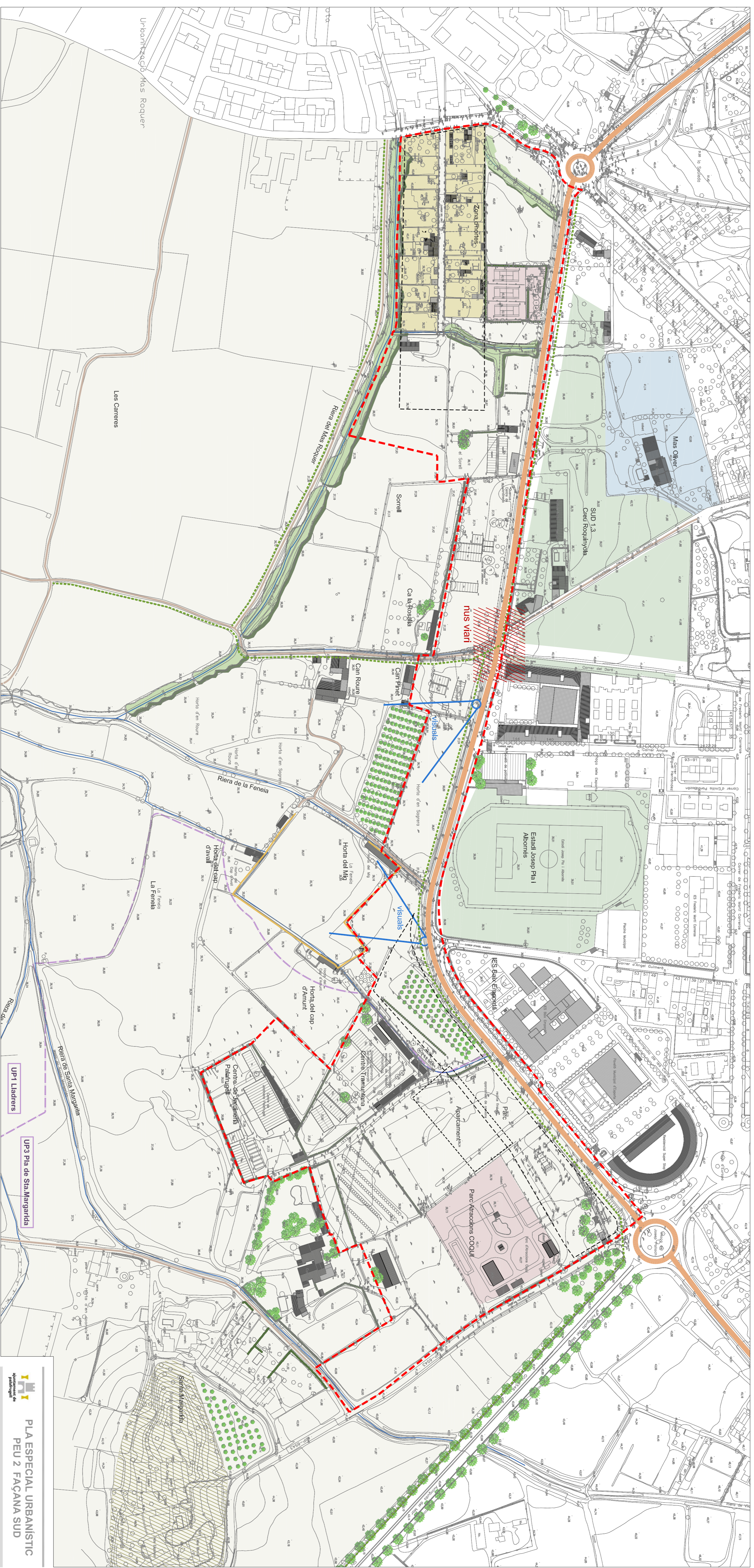
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
PEU 2 FAÇANA SUD

0.1 Zonificació

Escala: 1:2000

Octubre 2018

Recanvi Cadastre, enginyeria
gestió i sistema d'informació



ÀMBIT PEU 2 FAÇANA SUD

CAMINS
CARRIL BICI

ZONES D'ACTIVITAT
UNITATS DE PAISATGE

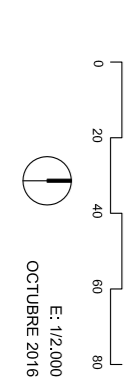
MUR HORITJA
RUIRERIA

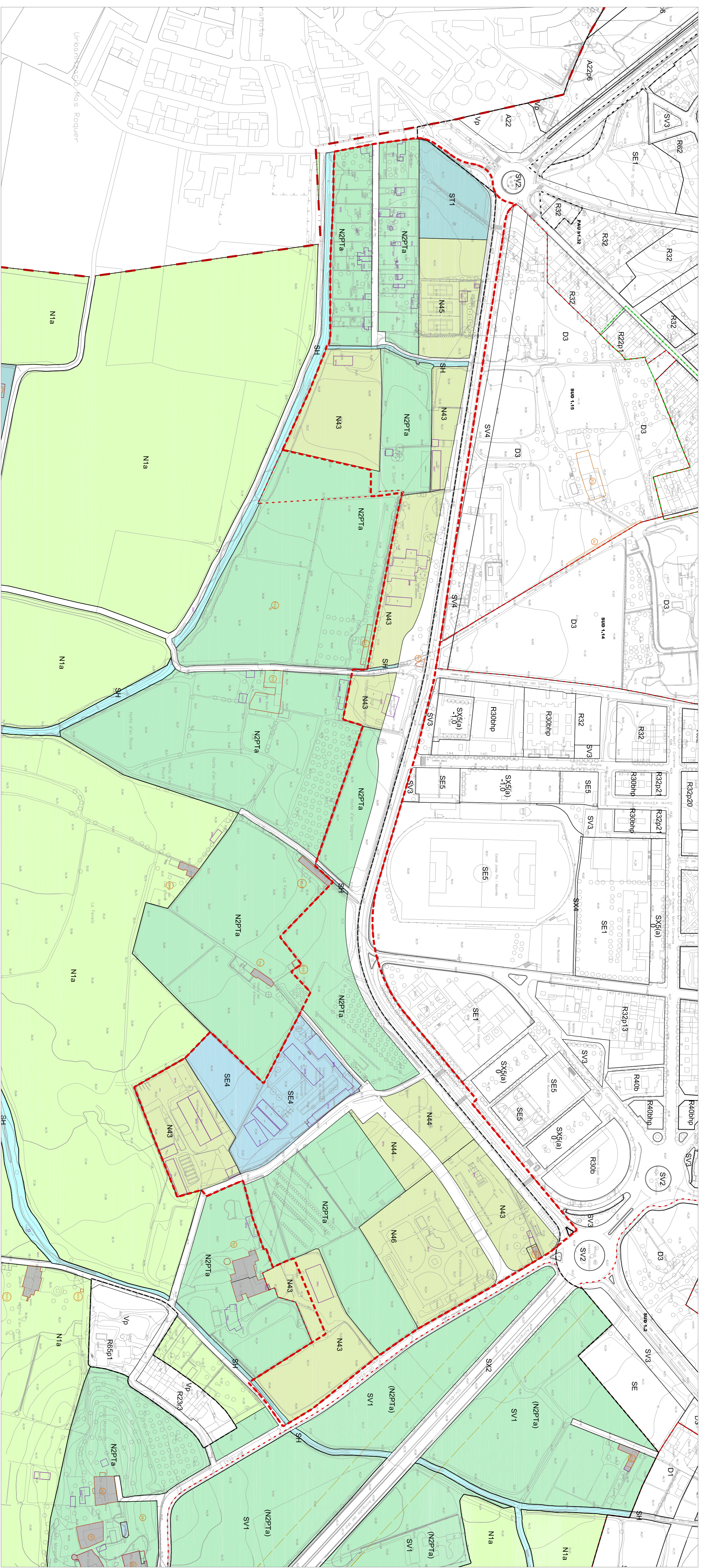
VISTES PANORÀMIQUES

1.9 Estructura orgànica

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
PEU 2 FAÇANA SUD

Regent Casademont, arquitecte
plànol: 1.9 Estructura orgànica
OCTUBRE 2018





- ÀMBIT PEU-2 FAÇANA SUD
- SÒL URBÀ
- TERME MUNICIPAL

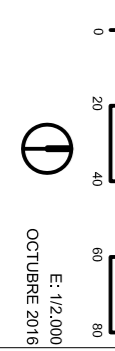
- SISTEMES**
- SH
 - SE4
 - SE5
 - SE6
 - SE1
- ZONES**
- N2PTa
 - N43
 - N44
 - N45
 - N46
- PROTECCIÓ PATRIMONIAL**
- 91a1
 - 3040

- SISTEMES**
- SH
 - SE4
 - SE5
 - SE6
 - SE1
- ZONES**
- N2PTa
 - N43
 - N44
 - N45
 - N46
- PROTECCIÓ PATRIMONIAL**
- 91a1
 - 3040

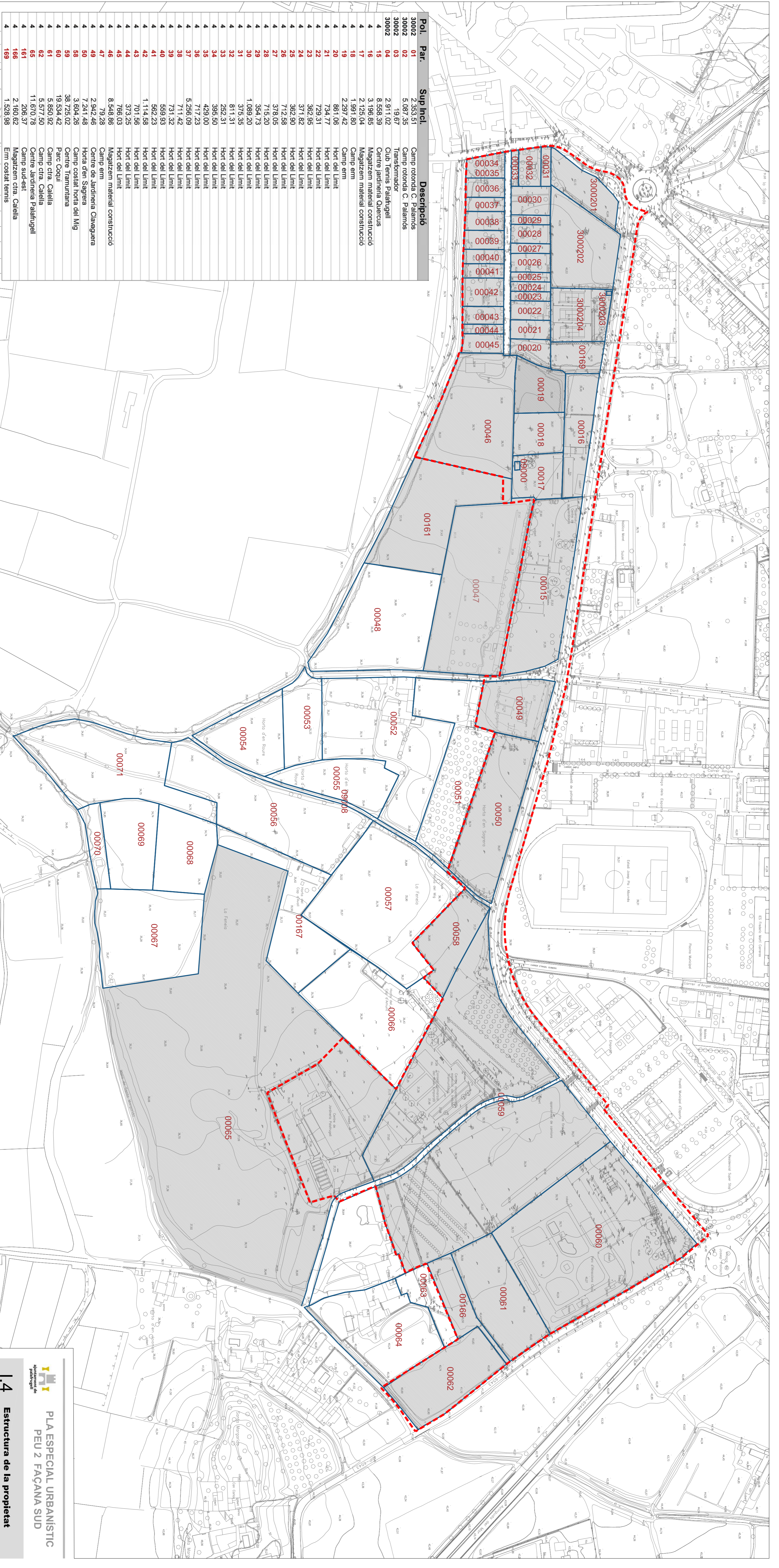
- PROTECCIÓ PATRIMONIAL**
- 91a1
 - 3040

1.8 **Pla Especial Urbanístic**
PEU 2 FAÇANA SUD
Planament vigent

Recorrid: Castellnou, enginieria
 projecte: Sistemes, sectors
 18/08/2019



ET: 1/2000
 OCTUBRE 2019



Pol. Par.	Sup Incl.	Descripció
30001	5,353.51	Camp escolar C. Palermes
30002	5,097.35	Camp polvorós C. Palermes
30002	19.67	Transferidor
30002	2,911.02	Club Tennis Palafuigell
4	8,568.39	Centre jardineria Quercus
4	3,196.85	Magatzem material construcció
4	2,125.04	Magatzem material construcció
4	1,991.80	Camp emm
4	2,297.42	Camp emm
4	861.06	Hort del Limit
4	734.77	Hort del Limit
4	729.31	Hort del Limit
4	362.95	Hort del Limit
4	371.82	Hort del Limit
4	362.90	Hort del Limit
4	28.28	Hort del Limit
4	712.58	Hort del Limit
4	715.20	Hort del Limit
4	354.72	Hort del Limit
4	1,068.20	Hort del Limit
4	375.35	Hort del Limit
4	811.31	Hort del Limit
4	252.31	Hort del Limit
4	395.50	Hort del Limit
4	429.00	Hort del Limit
4	717.23	Hort del Limit
4	5,256.09	Hort del Limit
4	711.42	Hort del Limit
4	731.32	Hort del Limit
4	659.93	Hort del Limit
4	562.23	Hort del Limit
4	1,114.58	Hort del Limit
4	43	Hort del Limit
4	373.56	Hort del Limit
4	768.02	Hort del Limit
4	8,548.86	Magatzem material construcció
4	79.28	Camp emm
4	2,942.46	Centre de Jardineria Clavaguera
4	7,241.48	Horta d'en Sagrera
4	3,604.26	Camp costat horta del Mig
4	38,725.02	Centre Tramuntana
4	59	Parc Cocqui
4	19,534.42	Camp circa Cateia
4	5,860.92	Camp circa Cateia
4	62	Centre Jardineria Palafuigell
4	11,670.78	Camp sud-est
4	206.37	Magatzem circa Cateia
4	161	Emm costat tennis
4	169	Emm costat tennis

ÀMBIT PEU-2 FAÇANA SUD

PARCEL·LA TOTAL O PARCIALMENT INCLUSA

00052

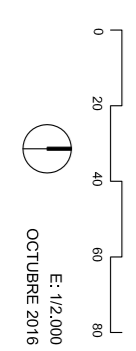
CONFIL·LAD

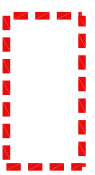
1.4 Estructura de la propietat

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
PEU 2 FAÇANA SUD

Resort Castellon, enginyeria
arquitectònica i tècnica, s.l.

Octubre 2018





ÀMBIT PEU-2 FAÇANA SUD



ajuntament de
palau-solità

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
PEU 2 FAÇANA SUD

1.2 Ortofotoplà

0 80 160 240 320



E: 1/8.000
OCTUBRE 2016

Ricard Casademont, arquitecte
Agustí Figueras, advocat

