

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PALAFRUGELL

Document XII: NORMES URBANÍSTIQUES

Annex 2: Normativa dels planejaments derivats vigents

**Ajuntament de Palafrugell
Text refós - octubre 2006**

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PALA FRUGELL

Document XII: NORMES URBANÍSTIQUES Annex 2: Normativa dels planejaments derivats vigents

Palafrugell:

Pa 1.10	La Cruïlla
Pa 1.13	Piverd Sud
Pa 1.16 Pa 1.20	Can Salgues II Pineda Gèlia
Ub 1.24	Cessió ZV carrer Lluna
Ub 1.47	Escoles Torres Jonama
Ub 1.59	Hortal d'en Pou

Calella:

Pa 4.3	Prat Xirlo III
Ub 4.16a	Riera Canadell
Ub 4.16b	Riera Canadell
Ub 4.30	Calella Park

Llafranc:

Ub 3.10	Cessió zona verda i camí ronda Pinell
Ub 3.2a	Cessió vialitat carrers Foranell-Far
Ub 3.2b	Cessió vialitat carrers Foranell-Far-Pinell
Ub 3.13	Obtenció zona verda Passeig de Pau Casals Cessió
Ub 3.6 Ub 3.4	zona verda annex carrer Migjorn Farena-Font d'en Xecu
Ub 3.8z	Concentració edificabilitat urb. Sant Sebastià

**Ajuntament de Palafrugell
Text refós - octubre 2006**

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PALAFRUGELL

Document XII: NORMES URBANÍSTIQUES

**Annex 2: Normativa dels planejaments
 derivats vigents**

Palafrugell:

Pa 1.10 La Cruïlla

**Ajuntament de Palafrugell
Text refós - octubre 2006**

**PLA PARCIAL LA CRUÏLLA, PA 1.10
PALAFRUGELL**

TEXT REFÓS

Març de 2002

4. ORDENANCES REGULADORES

4. ORDENANCES REGULADORES

4.1 DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 Àmbit d'aplicació

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla parcial La Cruïlla, PA 1.10 a Palafrugell, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

Art. 2 Marc legal de referència

Aquestes ordenances desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, el Pla General d'Ordenació de Palafrugell.

En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determinin l'esmentat Pla General.

Art. 3 Definició de conceptes

Sempre que no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empen són els definits a la normativa del Pla General d'Ordenació i, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Art. 4 Desenvolupament del pla

Per al desenvolupament del present Pla parcial podran redactar-se Estudis de detall, projectes de parcel·lació i projectes d'urbanització, els quals respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla parcial i del Pla general.

Art. 5 Estudis de detall

Els Estudis de detall es podran redactar amb l'exclusiva finalitat de:

- Adaptar o reajustar les alineacions i rasants, d'acord amb l'article 65.3 del Reglament de planejament.
- Ordenar volums, d'acord amb l'article 65.4 del Reglament de planejament.

La tramitació i les determinacions dels Estudis de detall seran les especificades al Text refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística 1/1990, de 12 de juliol.

Art. 6 Projecte d'urbanització

1 El projecte d'urbanització es referirà a la totalitat de l'àmbit del sector. També s'hi podrà incloure el disseny d'elements urbans amb prou significació i importància. Ateses les característiques del sector, podrà segregarse la part de la urbanització corresponent als acabats finals i a la jardineria per una fase posterior, coincidint amb una major consolidació de les edificacions. La zona verda disposarà d'aigua i d'enllumenat públic.

2 El Projecte d'urbanització no podrà modificar les previsions d'aquest pla, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes.

3 Els Projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla parcial s'hauran d'ajustar al que disposen els articles 67, 68, 69 i 70 del Reglament de planejament i a d'altres condicions que li siguin d'aplicació.

Art. 7 Projectes de parcel·lació

D'acord amb els articles 139 a 144 de la Refosa dels Textos Legals Vigent a Catalunya en Matèria Urbanística, no caldrà la redacció del Projecte de parcel·lació per a obtenir la corresponent llicència si la parcel·lació establerta a l'esquema de parcel·lació de la memòria del present Pla parcial reuneix els requisits necessaris per a considerar-se com a definitiva. No obstant, cas que es vulgui variar, podran redactar-se projectes de parcel·lació adaptats a les noves necessitats.

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

Art. 8 Densitat

La densitat màxima establerta pel Pla no podrà, en cap cas, augmentar-se.

Es podrà, justificadament, acumular o transvasar el nombre d'habitatges assignats a una parcel·la cap a una altra, sense augmentar, però, la suma total del nombre d'habitatges inicials de les parcel·les afectades.

Art. 9 Modificacions

Les modificacions del present Planejament hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla General d'Ordenació de Palafrugell i en el mateix Pla parcial que aquí es desenvolupa, i s'ajustaran al que prescriu el Títol V del Reglament de planejament de la Llei del Sòl.

No seran supòsit de modificació els ajustos d'alineacions i rasants que preveu l'article 5 d'aquestes normes, realitzats mitjançant estudis de detall, que no suposin distorsions de forma en l'estructura general del sector ni modificacions en la superfície de les illes superior al 5%. Tampoc ho seran les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les illes superiors al 5%.

4.2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 10 Qualificació del sòl

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

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

S'entén per sistema els terrenys que en virtut de l'aplicació dels articles 25 i 121 de la Refosa dels Textos Legals Vigents a Catalunya en Matèria Urbanística, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Palafrugell.

Art. 11 Zones

Es defineixen les zones següents:

a) Zona d'ordenació segons alineació a vial en illa tancada, clau 1.2 c) Zona d'ordenació segons alineació a vial en illa oberta, clau 1.3, 1.3P i 1.3P'.

Art. 12 Sistemes

Es defineixen els següents sistemes locals i generals:

a) sistema de vialitat , clau V b) sistema d'espais lliures, clau L c) sistema d'equipaments urbans, clau E

4.3 NORMES PARTICULARS PER A LES ZONES I SISTEMES

Art. 13 Definició de conceptes:

1. *Alineació de vial*

Línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai privat.

2. Alineació de l'edificació o línia de façana

Línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera de l'edificació. Pot coincidir o no amb l'alineació de vial.

3. Volumetria específica

És un tipus d'ordenació de l'edificació que es regula mitjançant l'assignació d'un sostre màxim per a cada illa o parcel·la, i mitjançant la fixació d'unes determinades alineacions vinculants, així com a la fixació d'una altura reguladora màxima i un nombre màxim de plantes.

4. Pla de referència

Pla horitzontal teòric, a partir del qual se situarà la cota de la planta baixa i s'amidarà l'alçada reguladora màxima. Aquest pla és únic i específic per a cada tram d'edificació, la qual cosa permet graonar un rengle si el pendent ho demana.

5. Parcel·la

Porció de sòl urbà edificable.

6. Solar

Parcel·la que reuneix les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes normes, i que, per tant és apta per ser immediatament edificada.

7. Illa

Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vials contigus.

8. Espai lliure interior d'illa

És l'espai lliure d'edificació o edificable, arribat el cas, només en planta baixa i soterranis, que resulta d'aplicar les profunditats edificables.

9. Índex d'edificabilitat

L'Índex d'edificabilitat és el que resulta de dividir la superfície construïble màxima d'una parcel·la per la seva superfície total.

10. Altura reguladora màxima

És l'alçada que poden assolir les edificacions. S'amidarà des de la cota del paviment de la planta o plantes que en cada punt tingui la consideració de planta baixa fins el punt d'arrencada de la coberta. Per sobre de l'alçada reguladora màxima solament es permetran els elements de formació dels pendents de la coberta, i els elements tècnics de les instal·lacions dels edificis.

11. Rengles

Agrupació contínua d'habitatges

12. *Tram*

Agrupació contínua d'habitatges arrenclerats el ràfec dels quals està a la mateixa cota o nivell.

13. *Nombre màxim de plantes*

És el nombre màxim de plantes permeses dins de l'altura reguladora. Cal respectar aquests dos paràmetres: altura i nombre de plantes.

14. *Planta baixa*

És la planta o part de planta que se situarà dins del marge, per sobre i per dessota del pla de referència, que aquestes ordenances estableixen per a cada zona.¹⁵ *Planta pis* S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.

16. *Planta soterrani*

S'entendrà per planta soterrani tota aquella situada per dessota de la planta baixa, tingui o no obertures en qualsevol dels fronts d'edificació.

17. *Fondària edificable*

És la distància màxima, amidada des de la línia de façana davantera, dins de la qual s'ha d'inscriure l'edificació. La línia que la defineix no pot ser ultrapassada per la façana posterior.

En alguns supòsits aquesta distància defineix una línia que té el caràcter d'alineació obligatòria de l'edificació per la seva part posterior.

18. *Gàl·lib edificatori*

Perímetre màxim dins del qual s'ha d'inscriure obligatòriament l'edificació; la línia que la defineix no pot ser ultrapassada, en cap cas, per l'edificació.

19. *Ocupació de parcel·la*

És el percentatge que amida la màxima ocupació de la parcel·la en planta baixa per l'edificació.

20. *Reculades de l'edificació*

Es defineixen dos tipus de reculada

- a) La reculada del cos d'edificació que es dona quan tot l'edifici, o la totalitat o part d'una planta, s'enretira respecte de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable, amb la finalitat de no esgotar aquesta.
- b) La reculada per motius compositius, que es dona quan part o parts de les façanes dels edificis es retiren un màxim de 0,30 m de l'alineació d'edificació.

21. *Cossos sortints*

Són les parts ocupables de l'edificació que sobresurten de la línia d'edificació o de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable màxima o del gàl·lib màxim.

Es defineixen com a cossos sortints oberts els que no tenen cap tancament permanent ni mòbil per damunt de l'ampit, que tindrà una alçada màxima d'1,10 m, comptada des del paviment.

Es defineixen com a cossos sortints tancats els que tenen, en algun dels seus paraments, alguna menade tancament massís, no vidrat, per damunt de l'ampit. L'alçada mínima lliure entre la cota de planta baixa i el cos sortint de la planta primera serà de 3 m.

22. *Pla límit de vol*

És un pla teòric paral·lel al pla de façana o mitgera, que es troba situat a una determinada distància d'aquest, fins al qual poden arribar però no ultrapassar els elements sobresortints del pla de façana. 23 *Alçada lliure o útil* L'alçada lliure o útil és la distància que hi ha del terra al sostre a l'interior d'un local construït.

24. *Mitgera*

És la paret lateral que fa de límit entre dues edificacions o parcel·les i va des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat sigui interrompuda per celoberts o xemeneies de ventilació de caràcter mancomunat.

25. *Ràfec*

És la part de coberta que sobresurt del pla de la façana per tal de protegir aquesta de l'acció directa de la pluja.

26. *Elements tècnics de les instal·lacions*

Les parts integrants dels serveis de l'edifici e caràcter comú (filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o d'acumuladors, conductors de ventilació o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, radio, televisió, maquinària d'ascensor i els accessos als ascensors des del terrat o la coberta, elements de suport per els estenedors de la roba, cobertes lleugeres de fibrociment i d'altres semblants.

27. *Celobert*

Espai no edificat que es troba dins el volum d'edificació i que és destinat a la il·luminació i la ventilació.

28. *Pati de ventilació*

Espai no edificable destinat a il·luminar o ventilar escales o altres dependències que no siguin dormitoris o estances (s'entén per estança qualsevol cambra on s'habita normalment i que no és destinada a dormitori).

29. Verd privat

Es defineix com a *verd privat* el sòl lliure de construcció, enjardinat, que envolta edificacions i la titularitat del qual és privada.

Art. 14 Determinacions comuns per a les zones

Per a tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura al Pla General d'Ordenació de Palafrugell.

1. Nombre màxim de plantes.

El nombre de plantes és, amb caràcter general, de planta baixa i dos plantes pis (PB+2PP), d'acord amb les seccions de l'edificació del plànol 6 de la informació gràfica del present Pla Parcial.

2. Alçada reguladora mínima.

S'estableix una alçada reguladora mínima de 7 metres que es correspon amb la definida a l'article 65 del PGOU, per a PB + 1PP.

3. Alineació a vial.

En aquestes zones l'alineació a vial és obligatòria però quan l'edificació no estigui en l'alineació de vial que s'indica, podran establir-se, mitjançant un estudi de detall, alineacions diferents per completar la trama urbana i per a la renovació de l'edificació, amb l'objectiu de conservar els elements característiques del conjunt.

4. Agrupació de parcel·les.

Es permet l'agrupament de parcel·les. L'edificació sobre la nova parcel·la es regularà segons les ordenances que corresponguin a la superfície que en resulti.

5. Aparcaments.

En general és obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per habitatge, coberta o a l'aire lliure, dins de l'àmbit del sòl privat, a no ser que les determinacions específiques indiquin el contrari.

6. Situació de la planta baixa

1. La planta baixa, a totes les parcel·les, és la que té el paviment situat entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota de la rasant del vial a tots els punts de l'alineació. Quan el pendent de la rasant ho exigeixi, la planta baixa es desdoblarà de manera que, a cada punt de l'alineació hi hagi una planta de l'edificació entre els límits esmentats. En els casos de les parcel·les amb front a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de parcel·les diferents, la profunditat de les quals arribi fins al punt mitjà de l'illa.

2. L'alçària lliure mínima de la planta baixa serà de 2,50 metres i la màxima de 4 metres, excepte als fronts homogenis, on aquesta alçària s'ajustarà a la mitjana del tram de carrer situat entre dues cantonades o xamfrans on es construeix la nova edificació. En el cas de l'edificació que se situa en front del carrer la Fanga, donat que la diferència de cota entre aquest carrer i el carrer Castella és aproximadament 5 metres, l'alçària lliure màxima serà de 5 metres.

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

4. Els entresolats s'admetran a la planta baixa quan formin part del local i no tinguin cap accés independent des de l'exterior, i, per tant, hauran d'estar separats un mínim de 3 metres des de la façana on hi hagi l'accés principal a l'edifici.

7. Planta soterrani.

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

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

S'exceptuarà aquesta condició quan, per necessitats públiques, sigui convenient l'existència d'un soterrani destinat a aparcament, sense perjudici del compliment de l'article 75.2, en quant al fet que reflecteixi, tant en el seu interior com en el seu exterior, la parcel·lació tradicional.

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

4. L'alçària lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,20 metres.

8. Limitacions de l'alçària de l'edificació.

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

Planta baixa i un pis.....(PB+1)... 7 metres

Planta baixa i dos pisos.....(PB+2)... 10 metres (en el cas de l'edificació que dona front al carrer la Fanga s'admetrà que l'alçada màxima permesa sigui la de l'edificació colindant existent, amb l'interès de donar continuïtat al volum edificatori)

Planta baixa i tres pisos.....(PB+3)... 13 metres

Planta baixa i quatre pisos.....(PB+4)... 16 metres

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

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

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

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

a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 30% i les arrencades de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes, a l'alçària no superior a la reguladora màxima i amb un vol màxim de 0,40 metres, i situada a una distància màxima de 30 centímetres del pla superior de l'element resistent. S'exceptuen del compliment d'aquest apartat els casos previstos a l'article 58, referits als fronts homogenis.

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

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

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

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

5. A les àrees de conservació dels valors històrics i ambientals, de conservació de l'estructura urbana i a les zones costaneres, la coberta dels edificis serà inclinada a dues aigües, amb la directriu horitzontal de cara al carrer, formant un angle màxim de 30% i serà de teula àrab natural de color tradicional.

6. L'espai resultant sota la coberta terminal de l'edifici, quan aquesta sigui inclinada en la seva totalitat i es situï el carener en el punt mig de la profunditat edificable, podrà considerar-se habitable exclusivament com ampliació de l'habitatge immediatament inferior, i sense que, en cap cas, la superfície habitable superi 1/3 de la superfície de la resta de plantes.

En cap cas l'alçària màxima del límit de la coberta sobrepasarà els 3,50 metres sobre l'alçària reguladora màxima. En aquests casos solament podrà construir-se un 20% de la superfície de la coberta plana, situant-se obligatòriament a partir de 3 metres des del punt de partida de qualsevol de les façanes de l'edifici i a un metre de les parets mitgeres.

9. Regles per a la determinació de les alçàries.

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

1. Edificis amb façana a una sola via

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Edificis amb façana a una plaça

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

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

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

10. Regles sobre mitgeres.

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

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

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

11. Profunditat edificable.

La profunditat edificable queda delimitada entre la línia de façana i la línia posterior de l'edificació.

La profunditat edificable màxima s'estarà allò que es determina amb línia discontinua de gàl·lib màxim en el plànol número 5, d'ordenació i parcel·lació, d'aquest Pla Parcial.

Excepcionalment, i en els casos de parcel·les la façana de les quals a la via pública sigui inferior a 6 metres, s'admetrà una tolerància de 2 metres per sobre del mínim i del màxim fixats a l'apartat anterior.

En sòl urbà, el càlcul de la profunditat edificable es farà de manera que es compleixin les següents condicions:

1ª) L'ocupació de l'edificació a l'illa no superarà el percentatge establert a les normes de la zona.

2ª) En el pati d'illa resultant s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre superior a 4 metres.

3ª) La profunditat edificable serà equivalent al menor del nombres enters que compleixin les dues condicions anteriors.

La profunditat edificable de les illes que continguin zones diferents a les d'ordenació segons l'alineació de vial, es calcularà considerant tota l'illa com si estigués qualificada per la zona corresponent al tipus d'ordenació segons alineació de vial més freqüent.

Les profunditats edificables resultants no afectaran la profunditat edificada dels edificis preexistents. No obstant, en els casos d'aplicació o de substitució d'aquests edificis, es respectarà la profunditat edificable resultant d'aquestes normes.

En el termini d'un any a partir de l'aprovació definitiva d'aquest Pla General, l'Ajuntament publicarà la profunditat edificable resultant per a cada illa, profunditat que serà única per a totes les seves façanes.

12. Alineació interior d'illa.

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

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

Als fronts homogenis es podran fixar les profunditats edificables per sobre dels valors establerts a l'article anterior, si les dues parcel·les contigües estan edificades i superen el màxim previst, en aquest cas, aquesta profunditat s'adaptarà a la mínima de les dues existents. Caldrà un estudi de detall per definir l'alineació de la façana interior de l'illa.

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

13. Espai lliure interior d'illa.

Queda prohibida qualsevol edificació destinada a habitatge a l'espai lliure interior de l'illa. Únicament s'admetrà a les zones on es permet l'ocupació de l'espai lliure interior d'illa amb edificació, en les construccions que a continuació s'indiquen:

1. Construcció de soterranis i planta baixes, amb una alçària edificable màxima de 4 metres, amidada sobre la cota de la rasant oficial de la vorera en el centre de la façana de l'edifici i amb una profunditat límit equivalent a la meitat de la distància des d'aquesta façana a la façana oposada de la mateixa illa, seguint els criteris de les seccions de l'edificació del plànol 6 de la informació gràfica del present Pla Parcial.

2. Quan hi hagi desnivell entre les façanes oposades de l'illa, aquesta profunditat màxima haurà de reduir-se, de manera que l'edificació de l'espai lliure no ultrapassi un pla ideal traçat formant un angle de 45 graus, des del límit de la profunditat edificable de la parcel·la oposada i a l'alçària màxima corresponent a la planta baixa. Tampoc no podrà sobrepassar el pla, traçat de la mateixa manera, des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les que corresponen a la resta de les façanes de l'illa.

En els casos en què la parcel·la sobrepassi la profunditat a la qual fa referència el paràgraf anterior, sense arribar a cap carrer, la resta de la parcel·la no podrà edificar-se a una alçària superior a la que correspondria a un solar que tingués front a l'alineació oposada.

14. Cossos sortints.

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

2. Són cossos sortints tancats: els miradors, les tribunes i els altres cossos similars, que tenen tots els seus costats amb tancaments no desmuntables.

Són cossos sortints semitancats els que tenen clos totalment algun dels seus cantons laterals mitjançant tancaments no desmuntables, com per exemple les galeries.

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

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

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

5. A les altres plantes s'admetran només els cossos sortints semitancats o oberts amb les limitacions que estableix l'article següent i sense que, en cap cas, hi pugui haver cap cos sortint a menys de 3,25 metres d'alçària des de la vorera a cada punt.

15. Vol màxim dels cossos sortints.

1. Els cossos sortints podran ocupar a cada planta tant sols el 50% de la longitud total de la façana. La seva distància respecte a la mitgera serà igual a la mida del vol, i com a mínim de 40 cm. Quan aquests cossos sortints es trobin a la primera o l'última planta de l'edifici, podran ocupar tota la llargària de la façana, respectant el límit lateral fixat.

2. Els cossos sortints al carrer o a un espai públic volaran, com a màxim, la cinquena part de la distància a l'eix del carrer corresponent a l'edifici, sense que, en cap cas, el vol sigui superior a 1 metre.

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

4. El vol màxim dels cossos sortints oberts, a l'espai lliure interior de l'illa, no podrà excedir de la dècima part del diàmetre de la circumferència que s'ha de poder inscriure en aquest espai. En tot cas, aquest vol no serà superior a 1 metre.

16. Reculades i obertures de la façana.

1. A la planta baixa es permeten façanes porticades, que formin porxos d'ús general, sempre que la llum de pas entre els pilars i la façana reculada, en tota l'extensió de la façana, sigui, com a mínim, de 2 metres, i sempre que aquestes façanes porticades ocupin un tram complet de vial.

2. S'admetran les reculades de les edificacions que afectin la totalitat de les plantes de l'edifici i compleixin els següents requisits:

a) En la seva execució es diferenciarà clarament l'espai de propietat privada del de propietat pública.

b) Les reculades s'efectuaran en un tram de vial complet d'una longitud mínima de 20 metres.

c) La reculada s'iniciarà a un mínim de 3 metres de cada paret mitgera i l'espai resultant serà enjardinat.

d) Quan es tracti d'edificis destinats a usos públics o col·lectius, s'admetrà una longitud mínima de 10 metres.

3. Les reculades regulades en aquest apartat:

a) No suposen cessió gratuïta i obligatòria del terreny afectat per la reculada.

b) No modifiquen la profunditat edificable, la qual s'amidarà del de l'alineació de vial.

c) No suposen un augment de l'alçària reguladora ni una compensació de volum.

4. Als fronts homogenis, la suma total de les superfícies de les obertures de façana no sobrepassaran el 50% de la seva superfície total.

17. Tanques.

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

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

18. Ús de l'edificació

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

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

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

S'admeten els tallers i les indústries de 1ª i 2ª categoria i els magatzems de 1ª categoria en situació 2ª, sempre que la seva localització a la ciutat ho permeti, segons les normes de l'article 52, i sempre que la seva superfície sigui inferior a 400 m2.

Als fronts homogenis s'admetran els usos d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar, residència col·lectiva i hotels, assistencials, educatius, sanitaris, religiosos, culturals i comercials en situació 2ª i en locals de menys de 400 m2.

Art. 15 Determinacions articulars per a la zona en illa tancada(clau 1.2)

Aquestes determinacions fan referència a les edificacions de la parcel·la número 1 del plànol d'ordenació i parcel·lació del Pla Parcial.

1. Definició

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

2. Paràmetres específics de l'ordenació

a) Parcel·lació

Les parcel·les edificables hauran de tenir com a mínim 4,50 metres de front i una profunditat màxima d'acord amb la línia discontinua de gàl·lib màxim del plànol número 5, d'ordenació i parcel·lació, d'aquest Pla Parcial.

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

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

En qualsevol cas s'haurà de tenir en compte el que estableix l'article 108 sobre la ventilació dels habitatges.

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

3. Edificació del pati d'illa

El pati d'illa serà edificable en planta baixa, excepte en els casos en què s'hagi assenyalat l'interior de l'illa com a zona verda privada. L'edificació del pati d'illa no ultrapassarà la cota del sostre de la planta baixa, la seva alçària serà com a màxim de 5 metres en el punt més elevat de la coberta i només es podrà construir en el cas de l'edificació que dona front al carrer la Fanga amb una ocupació del 100%.

Art. 16 Determinacions particulars per a la zona en illa oberta(clau 1.3, 1.3P i 1.3P')

Les parcel·les del plànol d'ordenació i Parcel·lació del Pla Parcial es corresponen a les claus següents:

-1.3: parcel·les 4 i 5-1.3P: parcel·les 2, 3 i 6-1.3P': parcel·la 7

1. Definició

Es considera illa oberta l'illa edificada en règim d'alineació a vial que té alguna de les seves façanes no edificables. Podrà ser oberta per un, dos o tres costats. En el plànol 5 d'ordenació i Parcel·lació s'assenyalen les façanes que han de quedar obertes.

2. Paràmetres específics de l'ordenació

a) Parcel·lació

La Parcel·lació es la que s'indica en el plànol número 5 d'ordenació i parcel·lació d'aquest Pla Parcial. En el cas de la zona 1.3P' la parcel·la mínima s'estableix en 120 m² de superfície de sòl amb una façana mínima de 8 metres.

b) Interior d'illa

L'espai lliure interior d'illa oberta, quan estigui assenyalat com a verd privat, haurà de ser obligatòriament dedicat a espai verd, amb caràcter privat o col·lectiu, i no podrà ser edificat en planta baixa, tan sols s'hi admetran construccions auxiliars. Si es tracta d'un espai col·lectiu podrà tenir ús esportiu.

En el cas general l'interior d'illa es regularà igual que en les zones d'illa tancada. L'edificació prevista segons la regla del 50%, podrà ubicar-se al llarg dels fronts oberts ocupant tota l'alineació.

c) Càlcul del sostre edificable en planta baixa

El pati d'illa no és edificable en planta baixa a excepció feta de les parcel·les que fan front al carrer Castella, les quals, atès el desnivell de la topografia entre aquest carrer i el carrer Flaçà s'admetrà que, el càlcul de sostre edificable de la planta baixa de les edificacions del carrer castella de les zones 1.3P i 1.3P', sigui només la franja compresa entre els primers 5 metres de profunditat a comptar de l'alineació a vial i la longitud de l'edificació, d'acord amb les seccions de l'edificació del plànol 6 de la informació gràfica del present Pla Parcial.

Art. 17 Determinacions per al sistema d'espais verds:

1. Edificació:

No es permetrà cap mena d'edificació tancada, exceptuant edificacions relacionades amb les xarxes de serveis, com ara les estacions transformadores, i edificacions lligades intrínsecament a l'espai verd, en planta baixa, amb una ocupació màxima del 5% i una alçada màxima de 4,00 metres.

2. Usos:

Es permeten únicament els usos de lleure, manifestacions culturals, esportives i el d'instal·lació de serveis d'infraestructures.

3. Desenvolupament:

Els projectes d'enjardinament preveuran la situació i naturalesa de les espècies vegetals, així com del mobiliari urbà, camins i passeigs. Així mateix, preveuran les xarxes de servei necessàries per a la bona conservació i manteniment. Es preservarà l'arbrat existent, sempre que sigui possible i d'interès.

Art. 18 Determinacions per al sistema d'equipaments:

1. Edificacions:

L'edificació serà lliure, però s'intentarà, en la mesura que sigui possible, mantenir les condicions d'edificació del sector. En aquest sentit es fixa l'alçada reguladora màxima en 9,40 m corresponents a planta baixa i dues plantes pis, un índex d'edificabilitat neta d'1 m²st/m²sòl i una ocupació màxima del 60%.

En el cas que les determinacions del Pla General d'Ordenació de Palafrugell per als sistemes d'equipaments, siguin diferents, serà d'aplicació en primera instància, el que determini el P.G.O.

2. Espais lliures:

Els espais de la parcel·la lliures d'edificació i no dedicats als usos admesos, se sistematitzaran amb arbrat i jardineria.

3. Usos:

Es permeten els usos següents:

- sanitari-assistencial
- educatiu
- recreatiu
- esportiu
- socio-cultural
- d'altres usos compatibles dins d'un sector residencial

Art. 19 Disposicions addicionals:

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

Pel que fa al nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges, són d'obligat compliment les determinacions contingudes en el Decret 346/1983 del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

És d'obligat compliment tot allò que es disposa als articles 6, 7 i 8 de la Llei d'Habitatges núm 34/1991, de 29 de novembre, pel que fa als emplaçaments dels habitatges en indrets exposats a accions devastadores, nocives i perilloses que puguin ser generades, tant per instal·lacions existents.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PALAFRUGELL

Document XII: NORMES URBANÍSTIQUES

Annex 2: Normativa dels planejaments derivats vigents

**Palafrugell:
Pa 1.13 Piverd Sud**

Ajuntament de Palafrugell Text refós - octubre 2006



EXEMPLAR APROVACIÓ DEFINITIVA



ARQUITECTURA PALOMERAS & ASSOCIATS, S.L.

C/ BERLIN 67 4-A 08029 telf. 93 322 39 04 fax: 93 363 06 44 (apa@apassociats.com)

C/ SANT LLÀTZER 35 3-A 17600 telf. i fax: 972 50 40 06 (manel@apassociats.com)

TEXT REFÓS PLA
PARCIAL SECTOR
PIVERD SUD

F0639
NOVEMBRE 2005
MOD. ABRIL 2006

PALAFRUGELL (BAIX EMPORDA)

TEXT REFÓS - PLA PARCIAL SECTOR PIVERD SUD, PALAFRUGELL

2. NORMES URBANÍSTIQUES

2.1. DISPOSICIONS GENERALS

ART.1 Objecte i abast del Pla

ART.2 Obligatorietat i interpretació de les determinacions del Pla

ART.3 Supòsits de revisió

2.2. DIVISIÓ DEL TERRITORI EN ZONES SEGONS EL SEU APROFITAMENT URBANÍSTICRÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

ART.4 Definició de zones

ART.5 Contingut de la zonificació

ART.6 Enumeració de les zones

ART.7 Definició de l'estructura general i orgànica del territori

ART.8 Titularitat dels sistemes

ART.9 Titularitat dels equipaments

ART.10 Sistema viari

ART.11 Sistema d'espais lliures

2.3. REGULACIÓ DELS USOS I DE L'EDIFICACIÓ DE LES ZONES DE SÒL URBÀ

ART.12

2.4. DESCRIPCIONS DELS DIFERENTS TIPUS D'ORDENACIÓ

ART.13

2.5. REGULACIÓ DE LES ZONES SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL

ART.14

ART.15 Normes particulars de la zona a12^{PV}

2.6. REGULACIÓ DE LES ZONES SEGONS L'OCUPACIÓ DE LA PARCEL·LA

ART.16

ART.17 Normes particulars de la zona a22

2.7. REGULACIÓ DE LES ZONES D'ORDENACIÓ UNITARIA

ART.18

ART.19 Normes particulars de la zona a321^{PV}

ART.20 Normes particulars de la zona a322^{PV}

2.8. REGULACIÓ DE LES RESERVES PER A EQUIPAMENTS

ART.21

ART.22

ART.23

2.9. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I L'ÚS DEL SÒL

ART.24

ARQUITECTURA PALOMERAS & ASSOCIATS.

2. NORMES URBANÍSTIQUES

2.1. DISPOSICIONS GENERALS

Article1: Objecte i abast del Pla i contingut de les seves Normes Urbanístiques

La present Adaptació Cartogràfica i Modificació té la condició de Pla General Municipal d'Ordenació i, en el terme municipal que ens ocupa, actualitza, concreta i adapta el Pla General d'Ordenació Urbana a la realitat urbanística de Palafrugell i, en punts determinats, modifica les previsions de l'entorn del Pla General.

L'estudi i redacció de la present Adaptació Cartogràfica i Modificació del Pla General d'Ordenació ha estat realitzat pels Serveis Tècnics de l'Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament de Palafrugell.

D'acord amb el que disposa l'Article 21 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, d'ara endavant DL 1/1990, l'àmbit territorial del present document abasta la totalitat del terme municipal.

La determinació del règim jurídic dels sòls s'efectua de la següent forma:

En un primer nivell, classificant-los en funció de les circumstàncies existents de fet, i de les previsions sobre establiment de població, activitats i serveis de caràcter col·lectiu. Es divideix així el territori municipal en els tres tipus de sòl previstos a la Llei Urbanística, sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable.

En un segon nivell, mitjançant la fixació del procés que necessàriament han de seguir els sòl per fer efectius els aprofitaments i/o per aconseguir la destinació establerta a la planificació. Es divideixen els diferents tipus de sòl en sectors, àrees de reforma interior i unitats d'actuació. Quan es troben en sòl urbanitzable aquestes àrees contenen una determinació globalitzada d'usos i intensitats i, arribat el cas, un esquema de la futura ordenació. Finalment, en un tercer nivell, es detallen els usos, les intensitats i les condicions d'edificació del sòl urbà, i els aprofitaments i les mesures necessàries per a la conservació i la protecció de tots i cadascun dels elements naturals del sòl no urbanitzable, dividint aquests dos tipus de sòl, amb aquest fi, en zones. Són objecte de zonificació tant els sòls susceptibles d'aprofitaments i usos privats, segons les previsions del PGM, com els equipaments destinats a satisfer les necessitats de la població. La regularització del primer nivell es concreta en els plànols a escala 1:1.000 i 1:2.000. L'estructura general i orgànica del territori es troba en el plànol escala 1:10.000. D'altra banda, el Títol IV d'aquestes Normes regula tot el que es refereix a la concessió de les llicències urbanístiques. Aquesta Adaptació Cartogràfica i Modificació del Pla General Municipal d'ordenació de Palafrugell substitueix l'ordenació urbanística anterior, que queda sense efecte excepte en els casos en què aquestes Normes determinin, de forma expressa, el contrari.

Article 2: Obligatorietat i interpretació de les determinacions gràfiques i escrites del Pla

L'obligatorietat de les determinacions d'aquest Pla General afecta tant les determinacions contingudes en aquestes Normes Urbanístiques, com les contingudes en la memòria general i els plànols d'ordenació. Les determinacions del PGM s'interpretaran d'acord amb els seus objectius, expressats en la memòria general. En cas de dubte, discrepància o omisió, les normes escrites prevaldran per sobre de qualsevol determinació gràfica. I entre dues determinacions gràfiques, prevaldrà la de menor escala (més detallada). Si, malgrat tot, subsistís el dubte o la impressió de dubte, prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la més gran dotació per a equipaments comunitaris. No obstant, les delimitacions dels diferents tipus o categories de sòl, zones, àrees de procés, polígons i unitats d'actuació, contingudes en aquest Pla General podran ser precisades o ajustades en els instruments de planejament o d'execució que el desenvolupen, d'acord amb els següents criteris:

a) Respondre a ajustaments deguts a: 1) Les alineacions d'edificació existents; 2) Les característiques topogràfiques del terreny; 3) Els límits de la propietat rústica o urbana; 4) L'existència d'arbrat i d'altres elements d'interès.

b) No comportaran distorsions en la forma de les zones, els sistemes, els sectors, etc., ni augments o disminucions de superfície de més d'un cinc per cent, en relació amb les superfícies delimitades als plànols a escala 1:1000, 1:2000, 1:5000 i 1:10.000 d'aquest Pla General.

Article 3: Supòsits de revisió

Serà preceptiva la revisió de la present Adaptació Cartogràfica i Modificació del Pla General Municipal d'ordenació de Palafrugell en els següents casos:

a) Transcorreguts 8 anys des de la seva entrada en vigor.

b) Quan la població permanent resident en el terme municipal sobrepassi els 25.000 habitants, o bé en el cas que sobrepassi els 20.000 sense que s'hagi arribat al 30% del potencial del sòl urbanitzable programat.

c) Quan, mitjançant un Pla Director Territorial de Coordinació, que afecti el municipi, se li assignin unes previsions de desenvolupament urbà que no concordin amb les que disposa aquest Pla General.

d) Quan es creï, es modifiquin o se suprimeixin infraestructures bàsiques que afectin de manera fonamental l'estructura general i orgànica del territori establert en el Pla General. En particular, caldrà tenir en compte la incidència que puguin tenir els plantejaments que s'estableixin en la revisió del municipi veï de Mont-ras en els sectors d'influència.

2.2. DIVISIÓ DEL TERRITORI EN ZONES SEGONS EL SEU APROFITAMENT URBANÍSTIC

CAPÍTOL I DEFINICIONS GENERALS

Article 4: Definició de zones

El territori es divideix en zones per tal de regular-ne l'aprofitament urbanístic i ordenar l'edificació. S'entén per zona qualsevol superfície homogèniament qualificada amb aquests objectius pel Pla General. Els límits de separació representats a la documentació gràfica amb una línia contínua determinen la superfície de les zones.

Article 5: Contingut de la zonificació

En el plànol 04 del Pla Parcial se zonificarà el sòl urbà. Per a cada zona el plànol defineix l'ús i aprofitament del que és susceptible la porció de territori uniformement qualificada.

Article 6: Enumeració de les zones

Les zones que defineix el Pla Parcial són les que es transcriuen a continuació, classificades segons els sistemes bàsics d'ordenació, als quals es refereixen aquestes normes.

Zones a, sòl urbà

aV – Viari

aL - Espais lliures

aLP -Parcs i jardins urbans

aE - Equipaments urbans

a1 - Zones d'ordenació segons l'alineació respecte al vial

a121 -En illa tancada sense pati interior

a122 -En illa tancada amb pati interior

a2 - Zones d'ordenació segons l'ocupació de parcel·la

a221 - Plurifamiliar de pb+2

a222 - Plurifamiliar de pb+3

a3 - Zones de volumetria específica

Configuració flexible

a311 -Agrupació unifamiliar pb+1

a312 -Agrupació unifamiliar pb+2

Article 7: Definició de l'estructura general i orgànica del territori

El conjunt de les zones adscrites als diferents sistemes en aquest Pla General, i les que s'incorporin en aquests sistemes, mitjançant plans parcials o plans de reforma interior, constitueixen l'estructura general i orgànica del territori, als efectes establerts a l'article 22 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

Article 8: Titularitat dels sistemes

Les zones que constitueixen el sistema d'espais lliures i el sistema viari són d'ús i domini públic, independentment de quina sigui la seva situació dominical en el moment de l'aprovació d'aquest Pla General.

S'exceptuen d'aquesta norma:

a) Les zones qualificades com a espais verds privats, que el pla incorporarà al sistema d'espais lliures, però conservant la seva condició de sòl privat.

b) Les àrees d'aparcament, la titularitat de les quals és regulada en l'article següent.

Article 9: Titularitat dels equipaments

1. El sòl destinat a equipaments serà preferentment d'ús i domini públics i la seva gestió podrà ser pública o privada.

Si la gestió és privada, la instal·lació dels equipaments s'efectuarà en sòls reservats pel Pla General per a aquesta finalitat, sense perjudici de la seva ubicació en sòls que tinguin una qualificació diferent, d'acord amb la reglamentació establerta per a aquestes zones. Aquesta instal·lació d'equipaments de gestió privada podrà realitzar-se mitjançant:

a) Concessió administrativa de l'explotació, sempre amb reversió a l'Administració de l'objecte del servei. b) Constitució del Dret de Superfície, d'acord amb les condicions establertes a la vigent legislació urbanística.

2. En relació amb el que es disposa a l'apartat anterior cal entendre que els terrenys, els edificis i les instal·lacions dels equipaments revertiran a l'Ajuntament, però no, l'organització i el muntatge del servei, excepte quan hi hagi un acord en sentit contrari.

La fórmula de concessió administrativa s'aplicarà als serveis municipals, i la de cessió del dret de superfície als serveis que no siguin de competència municipal.

3. Cal assenyalar que l'afectació de sòl a equipaments no significa necessàriament que adquireixi el caràcter de domini públic automàticament.

4. D'altra banda, s'admet, a més de la gestió privada, la titularitat privada dels equipaments que ja funcionaven abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla General, en compliment de les condicions particulars d'aquestes normes.

Article 10: Sistema viari

1.- Definició

Es considera sistema viari, a efectes d'aquest pla, el sòl de domini públic en el qual es realitza el drenatge de les aigües, l'accés a les edificacions i als diferents sectors urbans, la il·luminació, el pas de les xarxes de servei, la ventilació i la soledat de les edificacions. Les calçades per a vehicles i les voreres per a vianants asseguren el servei de les de les activitats urbanes i la mobilitat del ciutadans.

2.- Règim de les vies públiques i del seu entorn En sòl urbà es distingeixen les següents zones representades en els plànols a escala

1:1.000 i 1:2.000:

- Zones de viari rodat, destinades essencialment a la distribució del tràfic local.

- Zones de viari per a vianants, restringides a l'ús dels vianants.

- Zones d'aparcament, destinades a l'estacionament de vehicles i regulades en l'article 52 d'aquestes normes.

A les zones destinades al pas de vianants i les d'aparcament no caldrà que siguin pavimentades, però hauran d'ésser ajardinades, respectant, sempre que sigui possible, la vegetació existent.

3.- Desenvolupament

Les línies que delimiten la xarxa viària indiquen la magnitud i la disposició del sòl que té reservat. Aquest traçat podrà ajustar-se en els plans parcials, especials o en els estudis de detall que es redactin, precisant el disseny de cada una de les vies, especialment pel que fa referència a la distribució de calçades per a vehicles, voreres, vies per a vianants i arbrat, sense disminuir en cap cas les superfícies previstes per aquest Pla General.

Article 11: Sistema d'espais lliures públics

1.- Definició

Comprèn el sòl que es destina a les activitats, jocs, repòs, relació, etc., que la població pot desenvolupar en espais no edificats, de domini públic i de lliure accés als vianants.

Es fa una distinció entre parcs territorials (dPP), que formen part de l'estructura general i orgànica del territori, i parcs i jardins urbans (aLP), espais lliures previstos pel pla general que estan al servei directe d'una àrea o d'un sector.

2.- Regulació dels parcs territorials i dels parcs i jardins urbans

En aquestes àrees 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.

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 ajardinats i amb finalitats exclusivament recreatives.

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.

2.3 REGULACIÓ DELS USOS I DE L'EDIFICACIÓ DE LES ZONES DE SÒL URBÀ

Article 12: El present Pla Parcial manté les disposicions generals sobre la regulació dels usos i de

l'edificació de les zones de sòl urbà del Pla General d'ordenació urbanística de Palafrugell. (Articles del 42 al 52)

2.4 DESCRIPCIONS DELS DIFERENTS TIPUS D'ORDENACIÓ.

Article 13: El present Pla Parcial manté les disposicions generals sobre els tipus d'ordenació de les zones de sòl urbà del Pla General d'ordenació urbanística de Palafrugell. (articles del 53 al 60)

2.5 REGULACIÓ DE ZONES SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL.

Article 14: El present Pla Parcial manté les disposicions generals sobre la regulació de zones segons alineació de vial del Pla General d'Ordenació Urbana de Palafrugell:

Article 61 Enumeració de zones

Les zones que es regeixen per aquest sistema d'ordenació són:

- a.11, en illa compacta
- a.12, en illa tancada
- a.13, en illa oberta
- a.14, en illa de parcel·lació industrial

Article 62 Descripció del paràmetres específics

En el tipus de regulació regulat en aquestes normes, l'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, excepte en els casos de reculada permesa. A partir de les alineacions queda definit el pla de façana i l'edificació possible a cada solar, sempre que compleixi uns requisits de dimensions mínimes. Un cop establert el nombre màxim de plantes com a paràmetre fonamental d'aquesta ordenació, per definir unívocament l'edificació cal concretar:

- 1) La situació de la planta baixa.
- 2) La definició de planta pis i planta soterrani.
- 3) Les limitacions de l'alçària de l'edificació.
- 4) La profunditat edificable.
- 5) Les determinacions sobre mitgeres, patis d'illa, cossos sortints, reculades, etc.

Article 63 Situació de la planta baixa

1.La planta baixa, a totes les parcel·les, és la que té el paviment situat entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota de la rasant del vial a tots els punts de l'alineació. Quan el pendent de la rasant ho exigeixi, la planta baixa es desdoblirà de manera que, a cada punt de l'alineació hi hagi una planta de l'edificació entre els límits esmentats. En els casos de les parcel·les amb front a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de parcel·les diferents, la profunditat de les quals arribi fins al punt mitjà de l'illa.

2.L'alçària lliure mínima de la planta baixa serà de 2,70 metres i la màxima de 4 metres, excepte als fronts homogenis, on aquesta alçària s'ajustarà a la mitjana de la del tram de carrer situat entre dues cantonades o xamfrans on es construeix la nova edificació.

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

4. Els entresolats s'admetran a la planta baixa quan formin part del local i no tinguin cap accés independent des de l'exterior, i, per tant, hauran d'estar separats un mínim de 3 metres des de la façana on hi hagi l'accés principal a l'edifici.

Article 64 Planta soterrani

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

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

S'exceptuarà aquesta condició quan, per necessitats públiques, sigui convenient l'existència d'un soterrani destinat a aparcament, sense perjudici del compliment del compliment de l'Article 75.2, en quant al fet que reflecteixi, tant en el seu interior com en el seu exterior, la parcel·lació tradicional.

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

4. L'alçària lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,20 metres.

Article 65 Limitacions de l'alçària de l'edificació

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

Planta baixa i un pis.....(PB+1)...	7 metres
Planta baixa i dos pisos.....(PB+2)...	10 metres
Planta baixa i tres pisos.....(PB+3)...	13 metres
Planta baixa i quatre pisos.....(PB+4)...	16 metres

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

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

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

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

a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 30% i les arrencades de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes, a l'alçària no superior a la reguladora màxima i amb un vol màxim de 0,40 metres, i situada a una distància màxima de 30 centímetres del pla superior de l'element resistent. S'exceptuen del compliment d'aquest apartat els casos previstos a l'Article 58, referits als fronts homogenis.

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

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

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

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

5. A les àrees de conservació dels valors històrics i ambientals, de conservació de l'estructura urbana i a les zones costaneres, la coberta dels edificis serà inclinada a dues aigües, amb la directriu horitzontal de cara al carrer, formant un angle màxim de 30% i serà de teula àrab natural de color tradicional.

6. L'espai resultant sota la coberta terminal de l'edifici, quan aquesta sigui inclinada en la seva totalitat i es situï el carener en el punt mig de la profunditat edificable, podrà considerar-se habitable exclusivament com ampliació de l'habitatge immediatament inferior, i sense que, en cap cas, la superfície habitable superi 1/3 de la superfície de la resta de plantes.

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

En aquests casos solament podrà construir-se un 20% de la superfície de la coberta plana, situant-se obligatòriament a partir de 3 metres des del punt de partida de qualsevol de les façanes de l'edifici i a un metre de les parets mitgeres.

Article 66 Regles per a la determinació de les alçàries L'alçària s'amida d'acord amb el que disposa l'apartat 3r de l'Article anterior. La determinació del punt de referència

o punt d'origen de l'amidament de l'alçària es diferent per a cada un dels cossos següents:

1. Edificis amb façana a una sola via

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

aquesta alçària de 3 metres com a alçària reguladora en aquest punt.

4. Edificis amb façana a una plaça

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

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

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

Article 67 Regles sobre mitgeres

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

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

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

Article 68 Profunditat edificable

La profunditat edificable queda delimitada entre la línia de façana i la línia posterior de l'edificació.

La profunditat edificable estarà compresa entre els 12 i els 16 metres.

Excepcionalment, i en els casos de parcel·les la façana de les quals a la via pública sigui inferior a 6 metres, s'admetrà una tolerància de 2 metres per sobre del mínim i del màxim fixats a l'apartat anterior.

En sòl urbà, el càlcul de la profunditat edificable es farà de manera que es compleixin les següents condicions:

1ª) L'ocupació de l'edificació a l'illa no superarà el percentatge establert a les normes de la zona.

2ª) En el pati d'illa resultant s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre superior a 7 metres.

3ª) La profunditat edificable serà equivalent al menor del nombres enters que compleixin les dues condicions anteriors.

La profunditat edificable de les illes que continguin zones diferents a les d'ordenació segons l'alineació de vial, es calcularà considerant tota l'illa com si estigués qualificada per la zona corresponent al tipus d'ordenació segons alineació de vial més freqüent.

Les profunditats edificables resultants no afectaran la profunditat edificada dels edificis preexistents. No obstant, en els casos d'aplicació o de substitució d'aquests edificis, es respectarà la profunditat edificable resultant d'aquestes normes.

En el termini d'un any a partir de l'aprovació definitiva d'aquest Pla General, l'Ajuntament publicarà la profunditat edificable resultant per a cada illa, profunditat que serà única per a totes les seves façanes.

Article 69 Alineació interior d'illa

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

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

Als fronts homogenis es podran fixar les profunditats edificables per sobre dels valors establerts a l'Article anterior, si les dues parcel·les contigües estan edificades i superen el màxim previst, en aquest cas, aquesta profunditat s'adaptarà a la mínima de les dues existents. Caldrà un estudi de detall per definir l'alineació de la façana interior de l'illa.

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

Article 70 Espai lliure interior d'illa Queda prohibida qualsevol edificació destinada a habitatge a l'espai lliure interior de l'illa. Únicament s'admetrà a les zones on es permet l'ocupació de l'espai lliure interior d'illa amb edificació, en les construccions que a continuació s'indiquen:

1. Construcció de soterranis i planta baixes, amb una alçària edificable màxima de 4 metres, amidada sobre la cota de la rasant oficial de la vorera en el centre de la façana de l'edifici i amb una profunditat límit equivalent a la meitat de la distància des d'aquesta façana a la façana oposada de la mateixa illa.

2. Quan hi hagi desnivell entre les façanes oposades de l'illa, aquesta profunditat màxima haurà de reduir-se, de manera que l'edificació de l'espai lliure no ultrapassi un pla ideal traçat formant un angle de 45 graus, des del límit de la profunditat edificable de la parcel·la oposada i a l'alçària màxima corresponent a la planta baixa. Tampoc no podrà sobrepassar el pla, traçat de la mateixa manera, des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les que corresponen a la resta de les façanes de l'illa.

En els casos en què la parcel·la sobrepassi la profunditat a la qual fa referència el paràgraf anterior, sense arribar a cap carrer, la resta de la parcel·la no podrà edificar-se a una alçària superior a la que correspondria a un solar que tingués front a l'alineació oposada.

Article 71 Cossos sortints

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

2. Són cossos sortints tancats: els miradors, les tribunes i els altres cossos similars, que tenen tots els seus costats amb tancaments indesmuntables. Són cossos sortints semitancats els que tenen clos totalment algun dels seus cantons laterals mitjançant tancaments indesmuntables, com per exemple les galeries. Són cossos sortints oberts les terrasses, els balcons i els altres cossos semblants.

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

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

5. A les altres plantes s'admetran només els cossos sortints semitancats o oberts amb les limitacions que estableix l'Article següent i sense que, en cap cas, hi pugui haver cap cos sortint a menys de 3,25 metres d'alçària des de la vorera a cada punt.

Article 72 Vol màxim dels cossos sortints

1. Els cossos sortints podran ocupar a cada planta tant sols el 50% de la longitud total de la façana. La seva distància respecte a la mitgera serà igual a la mida del vol, i com a mínim de 40 cm. Quan aquests cossos sortints es trobin a la primera o l'última planta de l'edifici, podran ocupar tota la llargària de la façana, respectant el límit lateral fixat.

2. Els cossos sortints al carrer o a un espai públic volaran, com a màxim, la cinquena part de la distància a l'eix del carrer corresponent a l'edifici, sense que, en cap cas, el vol sigui superior a 1 metre.

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

4. El vol màxim dels cossos sortints oberts, a l'espai lliure interior de l'illa, no podrà excedir de la dècima part del diàmetre de la circumferència que s'ha de poder inscriure en aquest espai. En tot cas, aquest vol no serà superior a 1 metre.

Article 73 Reculades i obertures de la façana

1. A la planta baixa es permeten façanes porticades, que formin porxos d'ús general, sempre que la llum de pas entre els pilars i la façana reculada, en tota l'extensió de la façana, sigui, com a mínim, de 2 metres, i sempre que aquestes façanes porticades ocupin un tram complet de vial.

2. S'admetran les reculades de les edificacions que afectin la totalitat de les plantes de l'edifici i compleixin els següents requisits:

- En la seva execució es diferenciarà clarament l'espai de propietat privada del de propietat pública.
- Les reculades s'efectuaran en un tram de vial complet d'una longitud mínima de 20 metres.
- La reculada s'iniciarà a un mínim de 3 metres de cada paret mitgera i l'espai resultant serà ajardinat.
- Quan es tracti d'edificis destinats a usos públics o col·lectius, s'admetrà una longitud mínima de 10 metres.

3. Les reculades regulades en aquest apartat:

- No suposen cessió gratuïta i obligatòria del terreny afectat per la reculada.
- No modifiquen la profunditat edificable, la qual s'amidarà del de l'alineació de vial.
- c) No suposen un augment de l'alçària reguladora ni una compensació de volum.

4. Als fronts homogenis, la suma total de les superfícies de les obertures de façana no sobrepassaran el 50% de la seva superfície total.

Article 74 Tanques

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

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

Article 15: Normes particulars de la zona a12pv

Usos permesos	Habitatge plurifamiliar i comercial en PB.
Règim	Segons parcel·la (veure plànol 2)
Profunditat edificable	Segons parcel·la (veure plànol 2)
Edificabilitat neta	Segons parcel·la (veure plànol 2)
Alçada màx. Edif. principal	PB+1: 7 m PB+2: 10m PB+3: 13m
Ocupació	70% de l'illa
Alçada planta baixa	> 4m
Parcel·les	Front mínim: 4,50 m Profunditat mínima: 16 m Profunditat mínima en cantonada: 16+1 m
Densitat	Segons parcel·la (veure plànol 2)

Article 15.2 Aparcaments.

Una plaça d'aparcament per habitatge.

Article 15.3 Zones verdes privades.

Els espais verds privats hauran de tenir com a mínim un arbre cada 20m².

Article 15.4 Usos de les plantes baixes.

Els usos permesos per les activitats comercials dels locals en planta baixa seran només els usos per activitats inoqües d'acord amb la regulació 2b de l'article 186 del PGOU.

Article 15.5 Parcel·lació i Reparcel·lació.

En cas que l'illa no formi part d'una sola actuació o promoció, s'haurà de redactar un projecte de parcel·lació o reparcel·lació en el que es concreti la densitat corresponent a cadascuna de les parcel·les resultants.

Article 15.6 En tot allò no especificat a les normes, s'aplicarà el que estableix el Pla General d'Ordenació Urbanística de Palafrugell per les zones d'ordenació segons alineació de vial. (clau a12).

2.6. REGULACIÓ DE ZONES SEGONS L'OCUPACIÓ DE PARCEL·LA.

Article 16: El present Pla Parcial manté les disposicions generals sobre la regulació de zones segons l'ocupació de parcel·la del Pla General d'Ordenació Urbana de Palafrugell:

Article 79 Enumeració de zones

Aquest sistema d'ordenació regula les zones:

a21	Unifamiliar
a211	Parcel·la de 250 m2
a212	Parcel·la de 400 m2
a213	Parcel·la de 800 m2
a213.e	Parcel·la de 800 m2 ordenació especial
a214	Parcel·la de 1.500 m2
a214.e	Parcel·la de 1.500 m2 ordenació especial
a215	Parcel·la de 3.000 m2
a22	Plurifamiliar
a23	Industrial, en parcel·la de 1.500 m2
a23c	Comercial, en parcel·la de 1.500 m2
a25	Industrial, en parcel·la de 3.000 m2

Article 80 Descripció dels paràmetres específics

L'edificació possible en una parcel·la, vindrà establerta, a les zones d'ordenació segons l'ocupació de parcel·la, en primer lloc per l'índex d'edificabilitat de la zona que, segons la superfície de la parcel·la, estableix una edificació màxima que pot ser limitada per les possibilitats reals d'adaptar-la complint les altres condicions, que són:

- a) Ocupació màxima de la parcel·la.
- b) b) Nombre màxim de plantes.
- c) c) Separació de l'edificació.

Article 81 Desenvolupament del volum edificable

1.El màxim volum edificable permès a cada parcel·la, inclosos els vols del cossos i elements sortints, es podrà desenvolupar, segons quina sigui la zona, en una o diverses edificacions principals i es podrà destinar una part del volum edificable a edificacions auxiliars.

2.Quan la regulació de la zona fixa, en funció de les dimensions de la parcel·la, un nombre màxim d'unitats independents de residència o d'habitatges o un nombre màxim d'unitats d'edificació independents, que resulten de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel·la, hauran de respectar-se aquests límits màxims, encara que això comporti que no es pugui aprofitar el sostre màxim possible segons l'índex d'edificabilitat.

Article 82 Superfície computable

1. En el còmput de l'edificació s'inclouran totes les plantes que estiguin per sobre de la planta soterrani. La planta soterrani quedarà definida pel fet de ser la planta enterrada o semienterrada, que tingui el sostre a menys d'un metre per sobre el terra exterior definitiu. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà la consideració de planta baixa.

2. La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà als efectes d'establir l'índex d'edificabilitat net i la superfície de sostre edificable.

3. Aquesta mateixa regla s'aplicarà en el cas dels cossos sortints semitancats. Tanmateix, en calcular la superfície de sostre edificable, no es computarà la part d'aquests cossos que estigui oberta per tots cantons, a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana.

4. Els cossos sortints oberts no es computaran als efectes del càlcul de la superfície de sostre edificable. Es computaran, però als efectes de l'ocupació màxima i en planta baixa. Quan es tracti d'una edificació en una zona d'ordenació regida per ordenació d'edificació aïllada també es computaran els cossos sortints, als efectes de fixar les separacions entre l'edificació i les partions de parcel·la.

Article 83 Ocupació màxima de parcel·la

1. L'ocupació màxima de parcel·la que podrà ser edificada, és l'establerta per les normes aplicables a la zona. L'ocupació s'amidarà a partir de la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints.

2. Les plantes soterrani resultants de desmunts, anivellaments o excavacions, no podran sobrepassar l'ocupació màxima de parcel·la en el cas d'habitatges unifamiliars. En els altres casos també es podrà ocupar fins el 30 per cent de l'espai restant, sempre que es justifiqui en el projecte l'arranjament com a jardí de l'espai lliure no ocupat per la planta baixa.

3. S'admetrà una tolerància d'un 5% en l'ocupació màxima de parcel·la quan, mitjançant un projecte paisatgístic, es justifiqui la seva millor adaptació a l'entorn, comportant, aleshores, una repoblació d'arbrat en la resta de l'espai lliure o bé, en cas que no sigui necessari, en alguna àrea propera que es determini.

Article 84 Alçària màxima i nombre de plantes

1. L'alçària màxima de l'edificació es determinarà a cada punt a partir de la cota de pis de la planta o de la part de la planta que tingui la consideració de planta baixa. En els casos en què a causa del pendent del terreny l'edificació sigui esglaonada, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes o de les parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa, se sotmetran a l'alçària màxima que correspon a cada una d'aquestes parts i l'edificabilitat total no superarà la que correspondria a l'edificació en un terreny horitzontal. En cap punt de les façanes de l'edifici l'alçària sobre el terreny natural, en aquest punt, no sobrepassarà més d'un metre d'alçària reguladora màxima.

2. Els valors de les alçàries màximes i el nombre màxim de plantes es determinen a les normes de cada zona.

3. Per sobre l'alçària màxima només es permetran:

a) La coberta definitiva de l'edifici de pendent inferior al trenta per cent (30%) i amb una arrencada que se situa sobre una línia horitzontal continguda en el pla exterior de la façana immediatament superior a l'últim forjat i situada a una alçària superior a la màxima. Les golfes resultants no seran habitables, excepte en habitatges unifamiliars. En aquests habitatges la superfície de les golfes no podrà ser superior a un terç de la planta immediatament inferior i haurà d'estar concentrada en el centre del volum. En cap cas l'alçària màxima del límit de la coberta ultrapassarà els 3,50 metres per sobre l'alçària reguladora màxima.

b) Si la coberta és en forma de terrat només s'hi admetrà el volum de la caixa d'escalas. c) Les baranes que s'aixequin per sobre l'alçària reguladora màxima quan siguin totalment calades. d) Els elements tècnics de les instal·lacions.

4. Als edificis que es construeixin a les zones costaneres s'utilitzarà el tipus de coberta inclinada de teula àrab natural, i s'admetrà que un 20 per 100 de la superfície de la coberta sigui plana, sempre que se situï a 3 metres o més de l'arrencada de qualsevol de les façanes de l'edifici.

Article 85 Separacions mínimes

1. Les separacions mínimes de l'edificació o de les edificacions principals respecte al front de la parcel·la a la via pública, al fons de parcel·la, a les partions laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la, són les establertes per a cada cas en aquestes normes. Aquestes separacions són distàncies mínimes a les quals pot situar-se l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la distància menor, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints, a plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partió de cada parcel·la. A certes zones es determinen uns valors mínims absoluts d'aquestes separacions. La separació entre dos cossos d'edificació independents, situats en una mateixa parcel·la, es regula per la distància mínima que hi ha entre cada edificació i els cossos d'edificació més alts que hi ha a la vora i que ja estan construïts. També en aquest cas s'estableixen uns valors mínims d'aquestes separacions en algunes zones.

2. Les plantes soterrani resultants de desmunts, anivellaments de terrenys o excavacions, en el cas d'habitatges unifamiliars, hauran de respectar les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, excepte si es tracta de la part que serveix d'accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis, sempre que aquesta part no excedeixi el 15% de la superfície lliure. En els altres casos, caldrà atènyer-se al que disposa l'Article que regula l'ocupació màxima de parcel·la.

3. Qualsevol mur de contenció de terres haurà de retirar-se de les partions en les finques veïnes a una distància mínima igual a la seva alçària sobre el terreny natural. De la mateixa manera, la vora superior de qualsevol talús creat artificialment per sobre el terreny natural, haurà d'estar a una distància de les

partions igual a la seva alçària sobre el terreny natural.

Article 86 Sòl lliure d'edificació

1. Els terrenys que quedin lliures d'edificació com a conseqüència de l'aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, només podran tenir en superfície l'aprofitament que correspon als espais lliures, al servei de l'edificació edificacions de la parcel·la o parcel·les.

2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, complint els requisits formals establerts en aquestes normes per als patis mancomunats.

3. Construccions auxiliars

Es permeten, en aquest tipus d'ordenació, les edificacions o els cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, locals per a la guarda o dipòsit de materials de jardineria, piscines, vestuaris, quadres, safareigs, rebosts, hivernacles, garites de guarda i altres anàlogues. La superfície que podran ocupar les construccions auxiliars de planta baixa, serà del 5%, a excepció de les zones a214 i a214.e, on serà del 3% i de la zona a215 on serà del 2%. Aquesta superfície es comptabilitzarà als efectes del càlcul dels màxims d'edificabilitat neta per parcel·la, fixats per aquestes normes per a cada zona. Les construccions auxiliars a la parcel·la es regiran a més per les següents normes:

- L'alçària màxima sobre el terreny natural serà de 3 m. en qualsevol punt.
- Aquestes construccions auxiliars hauran d'estar acumulades en un sol cos d'edifici per cada parcel·la.
- En cap cas no envairà la zona de reculada respecte a les finques veïnes.
- Tampoc no envairà la zona de reculada respecte al vial, excepte en el cas que quedi encastada en un marge natural existent. En aquest cas no ocuparà mai una longitud de façana superior al 50 % de la longitud del front de la parcel·la. Quan es construeixen garatges per a aparcament en aquesta situació només es permetrà un gual per parcel·la.
- La superfície de les construccions auxiliars exteriors a l'edifici principal es calcularà tenint en compte la seva total projecció sobre el terreny, prescindint del fet que siguin parcialment considerades com a soterranis.
- Queda prohibit l'aprofitament massiu d'una parcel·la, encara que sigui en el seu subsòl, perquè es considera que atempta greument contra la vegetació i l'estructura natural del paisatge.
- Les piscines tindran la consideració de construcció auxiliar i computaran d'acord amb el que regula el present Article, sempre que sobresurtin 1 metre de la cota del terreny natural o superin el 8% de la superfície de la parcel·la. En cas contrari, no tindran la consideració de construcció auxiliar i únicament s'hauran de separar de les partions un metre.

Article 87 Construccions auxiliars

Es permeten, en aquest tipus d'ordenació, les edificacions o els cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, locals per a la guarda o dipòsit de materials de jardineria, piscines, vestuaris, quadres, safareigs, rebosts, hivernacles, garites de guarda i altres anàlogues. La superfície que podran ocupar les construccions auxiliars de planta baixa, serà del 5%, a excepció de les zones a214 i a214.e, on serà del 3% i de la zona a215 on serà del 2%. Aquesta superfície es comptabilitzarà als efectes del càlcul dels màxims d'edificabilitat neta per parcel·la, fixats per aquestes normes per a cada zona. Les construccions auxiliars a la parcel·la es regiran a més per les següents normes:

- L'alçària màxima sobre el terreny natural serà de 3 metres en qualsevol punt.
- Aquestes construccions auxiliars hauran d'estar acumulades en un sol cos d'edifici per cada parcel·la.
- En cap cas no envairà la zona de reculada respecte a les finques veïnes.
- Tampoc no envairà la zona de reculada respecte al vial, excepte en el cas que quedi encastada en un marge natural existent. En aquest cas no ocuparà mai una longitud de façana superior al 50% de la longitud del front de la parcel·la. Quan es construeixen garatges per a aparcaments en aquesta situació només es permetrà un gual per parcel·la.
- La superfície de les construccions auxiliars exteriors a l'edifici principal es calcularà tenint en compte la seva total projecció sobre el terreny, prescindint del fet que siguin parcialment considerades com a soterranis.
- Queda prohibit l'aprofitament massiu d'una parcel·la, encara que sigui en el seu subsòl, perquè es considera que atempta greument contra la vegetació i l'estructura natural del paisatge.

Article 88 Tanques

1. Les tanques definitives hauran de construir-se seguint l'alineació i la rasant oficial. Els paraments tant d'aquestes tanques com de les provisionals es remolinaran i pintaran com si es tractes d'una façana.

2. L'alçària màxima de les tanques opaques que donen a una via pública serà d'1 metre. Aquestes tanques podran aixecar-se fins una alçària màxima de 2 metres quan tinguin un reixat calat metàl·lic i de fusta o quan siguin fetes amb vegetació. S'exceptuen d'aquesta regulació de l'alçària màxima, les tanques de terrenys situats a un nivell superior respecte a la rasant del vial al qual estan confrontats. En aquests casos es podrà construir un mur de contenció l'alçària del qual s'ajustarà al que estableix l'Article 89.

3. L'alçària màxima de les tanques opaques a les partions restants no serà en cap cas superior a 1,50 metres, alçària amidada des de la cota natural del terreny, i podrà ser de 2 metres si és un reixat calat metàl·lic o de fusta, o si es tracta de vegetació.

Article 89 Adaptació topogràfica i moviment de terres

A les parcel·les amb un pendent superior al 30% que estiguin situades a zones on és obligatori aquest tipus d'ordenació, regiran les següents variacions del percentatge d'ocupació permès:

- Del 30 al 50% es disminueix en 1/3

- Del 50 al 100% es disminueix en 1/2

- Més del 100% es prohibeix l'edificació. Quan sigui imprescindible l'anivellament del sòl en forma de terrasses, aquestes es disposaran de tal forma que la cota de cada una compleixi les següents condicions:

1) Les plataformes d'anivellament que es troben al costat de les partions no podran situar-se a més de 1,50 metres per sobre ni a més de 2,20 metres per sota de la cota natural de la partió.

2) Les plataformes d'anivellament a l'interior de la parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no ultrapassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçària:base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota possibles a les partions. Els murs d'anivellament de terres a les partions no tindran, en cap punt, una alçària superior a 1,50 metres per sobre de la cota natural de la partió ni una alçària superior a 2,20 metres per sota la cota natural de la partió. Els murs de contenció no tindran en cap punt una alçària superior als 3 metres per sobre el terreny natural. No hi haurà dos murs paral·lels o formant un angle inferior a 30 graus a una distància menor de 2 metres.

Les cares vistes dels murs de contenció hauran de tenir un color fosc que s'assembli, tant com sigui possible, al del terra dels voltants.

Article 17: Normes particulars de la zona a22PV

usos permesos	Habitatge plurifamiliar.
Règim	Renta lliure
Parcel·la mínima	800 m ²
Façana mínima	16 m
Edificabilitat neta	Segons parcel·la (veure plànol 2)
Ocupació màxima parcel·la	Segons gàlib (veure plànol 2)
Nombre habitatges/ parcel·la	Segons parcel·la (veure plànol 2)
Alçada màx. Edif. Principal	PB+2 (10m) PB+3 (13m)
Separació mínima a carrer	3 m
Separació mínima a fons	3 m
Separació mínima a laterals	3 m

Article 17.2 Aparcaments.

Una plaça d'aparcament per habitatge.

Article 17.3 Zones verdes privades.

Els espais verds privats hauran de tenir com a mínim un arbre cada 20m².

Article 17.4 Usos de les plantes baixes.

Els usos permesos per les activitats comercials dels locals en planta baixa seran només els usos per

activitats inoqües d'acord amb la regulació 2b de l'article 186 del PGOU.

Article 17.5 En tot allò no especificat a les normes, s'aplicarà el que estableix el Pla General d'Ordenació Urbanística de Palafrugell per les zones d'ordenació segons ocupació de parcel·la.(clau a22).

2.7. REGULACIÓ DE ZONES D'ORDENACIÓ UNITARIA.

Article 18: El present Pla Parcial manté les disposicions generals sobre la regulació de zones d'ordenació unitaria del Pla General d'Ordenació Urbana de Palafrugell:

Article 93 Enumeració de zones

L'ordenació de la forma de l'edificació podrà adoptar les següents modalitats:

- Configuració flexible o variable:a.31, Agrupació unifamiliar.a.32, Agrupació plurifamiliar
- Configuració unívoca o precisa:a.33, de Nova edificació

Article 94 Paràmetres específics de la configuració flexible o variable

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

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

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

En el cas que no es proposi l'edificació mitjançant un projecte global per a aquestes zones, per regular les possibilitats d'aprofitament, caldrà redactar un estudi de detall de cada zona que defineixi la parcel·lació i l'edificació, i fixi les garanties de la seva efectiva urbanització.

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

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

Article 96 Descripció de paràmetres específics de la configuració flexible

Els paràmetres a), b) i c) de l'article anterior es regulen d'acord amb el que s'estableix per a les zones d'ocupació de parcel·la. Són vàlids per a aquest sistema d'ordenació els articles 81, 82, 83, 84 i 85 de la secció IV d'aquestes normes. Es denominen espais comuns els espais ajardinats o destinats a la pràctica de l'esport, en règim de comunitat de propietaris i amb caràcter d'ús col·lectiu, que quedin inclosos en una unitat parcel·laria, sempre que compleixin les següents condicions:

- 1) Hauran d'agrupar, com a mínim, una superfície equivalent al 50% de la parcel·la.
- 2) Les seves proporcions hauran de permetre la inscripció d'un cercle de superfície equivalent a 1/3 de la superfície mínima.
- 3) La disposició de les edificacions haurà de permetre la correcta solellada dels espais comuns.
- 4) Haurà de contenir, com a mínim, l'agrupament següent:
 - a) Àrea de jocs infantils.
 - b) Instal·lacions esportives dotades, almenys, d'una piscina de 100 m2, com a mínim.
 - c) Quan el nombre d'apartaments sigui superior a 40, es construirà, com a mínim, una piscina de superfície no inferior a 200 m2 i una pista de joc de qualsevol tipus (poliesportiva, tennis, frontó o alguna altra de semblant).

En sòl lliure d'edificació, les construccions auxiliars, les tanques i l'adaptació topogràfica i el moviment de terres de la parcel·la, es regularan d'acord amb el que estableixen els articles 86, 87, 88 i 89 d'aquestes normes.

Article 19: Normes particulars de la zona a321 PV

usos permesos	Habitatge unifamiliar en filera.
Règim	Renta lliure
Parcel·la mínima	1.000 m2
Front mínim parcel·la	Segons parcel·la (veure plànol 2)
Coefficient edificació neta	Segons parcel·la (veure plànol 2)
Profunditat edificable	12 m
Nombre habitatges/ parcel·la	Segons parcel·la (veure plànol 2)
Front mínim per habitatge	5 m
Alçada màx. Edif. principal	PB+1 (7m)
Separació a carrer	3 m

Separació mínima a fons	3 m
Separació mínima a laterals	3 m

Article 19.2 Aparcaments.

Una plaça d'aparcament per habitatge.

Article 19.3 Accés a l'aparcament soterrani.

L'accés a l'aparcament soterrani serà un per parcel·la.

Article 19.4 Zones verdes privades.

Els espais verds privats hauran de tenir com a mínim un arbre cada 20m².

Article 19.5 Alçada de les plantes baixes.

El terra de les plantes baixes no podrà situar-se per sobre de 60 cm respecte a la cota de carrer de cada parcel·la.

Article 19.6 En tot allò no especificat a les normes, s'aplicarà el que estableix el Pla General d'Ordenació Urbanística de Palafrugell per les zones d'ordenació d'ordenació unitària (clau a32).

Article 20: Normes particulars de la zona a322 PV

usos permesos	Habitatge plurifamiliar
Règim	Renta lliure
Parcel·la mínima	1.000 m ²
Edificabilitat neta	Segons parcel·la (veure plànol 2)
Profunditat edificable	12 i 14 m (veure plànol 2)
Nombre habitatges/ parcel·la	Segons parcel·la (veure plànol 2)
Alçada màx. Edif. principal	PB+2 (10m)
Separació a carrer	3 m
Separació mínima a fons	3 m
Separació mínima a laterals	3 m

Article 20.2 Aparcaments.

Una plaça d'aparcament per habitatge.

Article 20.3 Accés a l'aparcament soterrani.

L'accés a l'aparcament soterrani serà un per parcel·la.

Article 20.4 Zones verdes privades.

Els espais verds privats hauran de tenir com a mínim un arbre cada 20m².

Article 20.5 Alçada de les plantes baixes.

El terra de les plantes baixes no podrà situar-se per sobre de 60 cm respecte a la cota de carrer de cada parcel·la.

Article 20.6 En tot allò no especificat a les normes, s'aplicarà el que estableix el Pla General d'Ordenació Urbanística de Palafrugell per les zones d'ordenació unitària (clau a32).

2.8 REGULACIÓ DE LES RESERVES PER A EQUIPAMENTS. Article

21: Tipologia de l'equipament.

La reserva per a equipament d'aquest sector serà destinada a equipament docent de titularitat pública.

Article 22: Paràmetres urbanístics de l'equipament.

El present Pla Parcial manté les disposicions generals sobre els paràmetres urbanístics que regulen els equipaments del Pla General d'Ordenació Urbana de Palafrugell.

Edificabilitat neta	1 m2st/m2s
Ocupació	60%
Alçada màx. Edif. principal	PB+2 (10m)

Article 23: Aparcaments.

El projecte de l'equipament haurà de preveure una zona d'aparcament. La zona grafiada en el plànol 03 del pla parcial no és normatiu.

2.9 INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

Article 24: El present Pla Parcial manté les disposicions generals sobre la intervenció en l'edificació i l'ús del sòl del Pla General d'Ordenació Urbana de Palafrugell.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PALAFRUGELL

Document XII: NORMES URBANÍSTIQUES

**Annex 2: Normativa dels planejaments
 derivats vigents**

Palafrugell:

Pa 1.16 Can Salgues II

**Ajuntament de Palafrugell
Text refós - octubre 2006**

TEXT REFÓS

MODIFICACIO PUNTUAL

PLA PARCIAL SECTOR Pa 1.16 “PARATGE CAN

SALGUES II”

PALAFRUGELL

DOCUMENT N 2
ORDENANCES

PROMOTOR – RAURICH CONDAL SL
ARQUITECTE REDACTOR - RAMON BOSCH i AGUSTÍ

CAPITOL I

Art 1 - Zonificació del sòl

En funció de la seva ordenació i usos permesos, el sòl comprés dintre d'aquest Pla Parcial es divideix en les següents zones i sistemes:

Zones:

1 – a13 – Residencial en illa oberta

Sistemes:

4- aED - Equipaments Públics-Docents

5 - sLP - Espais lliures de jardins i places

6 - Vials

Art 2 - Compliment de les presents ordenances

Totes les parcel·lacions, instal·lacions, llicències d'obres, usos i construccions que es desenvolupin dintre de l'àmbit d'aquest Pla Parcial hauran de complir obligatòriament amb el determinat en les presents Ordenances.

Art 3 - Normativa Complementaria

En tot el que no estigui específicament previst en aquestes ordenances serà d'aplicació de forma complementaria la normativa urbanística del vigent Pla General d'Ordenació Urbana de Palafrugell, que es el marc legal del planejament jeràrquic superior, i del que porten causa les presents ordenances.

CAPITOL II

NORMES GENERALS PER LES ZONES I SISTEMES

Art. 4.- Definicions terminològiques

1. Alineació de vial:

Línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai privat.

2. Alineació de l'edificació o línia de façana:

Línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera de l'edificació. Pot coincidir o no amb l'alineació del vial.

3. Alçada reguladora màxima:

Es l'alçada que poden assolir les edificacions i s'amidarà des de la cota del paviment de planta o plantes que en cada punt tinguin la consideració de plantes baixes, fins a la cara superior del darrer sostre o element estructural de coberta. Per sobre de l'alçada reguladora màxima, solament es permetran els elements de formació dels pendents de la coberta plana o vessants, i els elements tècnics de les instal·lacions de l'edifici. Queda regulada en caràcter general conforme l'article 65 de les normes urbanístiques del Pla General de Palafrugell, i en particular pel assenyalat en l'article 9-1 de les presents ordenances.

4. Nombre màxim de plantes:

Nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants; alçada i nombre de plantes, amb les especificitats de l'article 9-1 de les present ordenances

5. Planta baixa:

Es el pis o part de pis que reuneix les condicions que tot seguit s'especifiquen.

Tindrà consideració de planta baixa aquella que llur paviment queda situat a un metre com a màxim per damunt de la cota del terreny definitiu, anivellat o no, d'acord amb les limitacions de l'art. 5 d'aquestes ordenances.

6. Planta soterrani:

Es la situada per dessota la planta que tingui la consideració de planta baixa.

7. Planta pis:

S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.

8. Ocupació de parcel·la - Perímetre màxim d'ocupació.

- a) L'ocupació de parcel·la és el percentatge que amida la màxima ocupació de la parcel·la per l'edificació. Comptaran també en l'ocupació de la parcel·la, la projecció vertical sobre el terreny de tots els cossos sortints de l'edificació.
- b) El perímetre màxim d'ocupació és aquell límit dins del qual s'ha d'inscriure l'edificació sense que cap part d'aquest el sobrepassi.

9. Fondària edificable:

Es la distància màxima dins de la qual s'ha d'inscriure l'edificació. La línia que la defineix no pot ésser ultrapassada per la façana posterior. S'amida a partir de la línia de façana davantera.

Reculades de l'edificació:

10. Es defineixen dos tipus de reculada:

- a) La reculada del cos d'edificació en ordenació en renglera que es dóna quan tot l'edifici, o la totalitat o part d'una planta, s'enretira respecte de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable, amb la finalitat de no esgotar aquesta.
- b) La reculada per motius compositus, que es dóna quan part o parts de les façanes dels edificis es retiren 0'30 m. com a màxim de l'alineació d'edificació o de la que en resulta d'aplicar la fondària edificable màxima.

11. Mitgeres:

Es el mur emplaçat sobre la partió de parcel·la que va des dels fonaments fins a la coberta sense interrupció de continuïtat i sobre el que recauen les servituds de mitjaneria, ús mancomunat i impediment d'obertura

12. Alçada lliure o útil:

L'alçada lliure o alçada útil és la distància que hi ha del terra al sostre a l'interior d'un local construït.

13. Ràfec:

Es la part de coberta que sobresurt del pla de la façana per tal de protegir aquesta de l'acció directa de la pluja.

14. Espais privats no edificables:

Es defineix com a "espais privats" el sòl lliure destinat a aparcament, jardins o emmagatzemen, que envolta edificacions i la titularitat del qual és privada.

15. Separació a les partions:

Es la distància que, amidada des de les partions de la parcel·la cap endins, defineix unes franges de superfície d'aquesta, que no poden ésser ocupades per l'edificació.

16. Rengle:

Agrupació continua de naus industrials.

17. Edificacions auxiliars:

Es defineix com a edificacions auxiliars o annexes a les edificacions independents de la principal; l'ús de la qual està lligat al d'aquesta.

Art. 5.- Determinacions comuns

1.- Agrupació de parcel·les

Es permès l'agrupació de parcel·les. L'edificació sobre la nova parcel·la es regularà segons les ordenances que corresponguin a la superfície que s'en desprengui.

2.- Alteracions de la cota natural del terreny

Terraplenat: Es permès fins a un metre d'alçada sobre la cota natural del terreny

3.- Alçada mínima entre plantes

L'alçada lliure mínima entre plantes, en locals, que hagin d'estar ocupats per persones, serà de 2'50 metres.

4.- Planta soterrani

Està permesa la construcció de soterranis poguent ocupar la totalitat de la parcel·la.
L'alçada lliure interior serà com a mínim de 2'30 metres.
Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.
En aquestes plantes no està permès l'ús d'habitatge ni l'ús permanent de persones.

5.- Edificis

Cada edifici constituirà un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases.

6.- Tancament de les parcel·les

La construcció del tancament comú a dues parcel·les anirà a càrrec de la que primer s'estableixi. L'altre abonarà les despeses proporcionals abans de procedir a la seva edificació. Les característiques dels tancaments seran les que estableixen de forma general, les Normes Urbanístiques del P.G.O.U. de Palafrugell i en particular en les presents ordenances.

7.- Espais no edificables

S'ajardinaran tots els espais lliures que no tinguin una funció concreta, amb especial cura de les franges que envolten els vials. En tots els casos, el projecte d'edificació, s'haurà d'acompanyar del corresponent projecte d'ajardinament podent-se destinar a finalitats privades o col·lectives.

C A P I T O L I I I

ZONES PRIVADES

SECCIÓ I - "a13" -ZONA RESIDENCIAL ILLA OBERTA

Art 6 - Definició

Compren tota l'àrea del sòl privat del Pla Parcial correspon aquelles àrees residencials de baixa altura amb edificació aïllada envoltada de jardí edificada en règim d'alineació a vial.

Art 7 - Ordenació

Correspon a l'edificació en illa oberta de la zona a13 de les Normes Urbanístiques del P.G. de Palafrugell amb les determinacions d'edificabilitat, ocupacions i alineacions regulades en les presents ordenances i que figuren grafiades en el plànol nº 7 d'ordenació.

Art 8 - Edificabilitat

L'edificabilitat d'aquesta zona residencial es la que ara figura grafiada en el plànol nº 3 "Ordenació" que modifica i substitueix el plànol nº 7 del Pla Parcial aprovat el 3-3-2004 amb una altura de planta baixa mes una o dues pis, amb les condicions d'edificació estipulades en l'article 9 de les presents ordenances.

Art 9 - Condicions d'edificació

Les condicions d'edificació que regeixen aquesta zona en caràcter general son les senyalades per la zona a13 del P.G. recollides en l'article 77, que figuren en la memòria del present Pla Parcial, amb les especificitats pròpies de les presents ordenances que es descriuen a continuació.

1 - Tipologia .- Correspon edificacions volumètriques específiques, en tipologia de illa oberta, seguint una mateixa configuració arquitectònica en tot l'àmbit del present Pla Parcial. La seva altura màxima serà la corresponent a planta baixa mes una o dues plantes pis (segons plànols núm. 3 d'ordenació) corresponent a una altura reguladora màxima (A.R.M.) de 7 i 10 m. respectivament. Per damunt d'aquesta alçada només s'admetran la construcció d'àtics (formant part i vinculat a l'habitatge de la planta inferior, i que el seu accés serà a través d'aquests i mai independent) retirats 2,80 m., com a mínim, de les façanes amb una alçada màxima de 3 m., pels edificis de tipologia plurifamiliar en PB + 2PP, computant dita superfície com edificabilitat, tal com resulten grafiades en el plànol nº 3, i segons les seccions que s'acompanyen annexes.

La configuració arquitectònica per cadascun dels edificis haurà ésser unitària, responenta un únic projecte de conjunt amb independència de la seva possible construcció per fases. En el supòsit de vivendes unifamiliars en filera, la cruïxa mínima serà de 5 m.

2 - Usos - Els assenyalats en l'article 75 del P.G. es a dir:

- a) Vivenda unifamiliar i plurifamiliar
- b) Residència col·lectiva i hosteleria
- c) Assistencials, educatius, sanitaris, religiosos, culturals, esportius i oficines
- d) Comercials en situació 2^a en locals de menys de 400 m²

3 – Tanques – Les tanques i les divisions entre jardins privats podran ser de material opac fins una alçada de 2,10 m sempre que sigui tractada amb caràcter unitari per a totes les partions d'una mateixa illa.

4 – Aparcaments – Tota edificació ve obligada a disposar a l'interior de la parcel·la un lloc d'aparcament per cada vivenda o 100 m² de superfície construïda

5 – Densitat – La densitat d'habitatges promig serà a raó de 117 m² construïts per habitatge, tota vegada que el sostre màxim edificable es de 30.303 m² i el n^o màxim d'habitatges 260, (30.303:260=117). En el supòsit de que existissin altres usos (residència, oficines, comercials), computaran també aquests metres construïts als efectes del càlcul de densitat d'habitatges (d'aquí que la cruïxa mínima queda establerta en 5 m.) Així doncs, als efectes de comptabilitzar la densitat de cada edificació serà el resultat de dividir el sostre total edificats per 117, llevat que el propi projecte reparcel·latori incorpori ja el nombre màxim d'habitatges per cadascuna de les finques de resultat, amb el màxim establert en el present Pla Parcial.

CAPITOL IV

ZONES PÚBLIQUES

SECCIÓ I - "aED" - EQUIPAMENTS PÚBLICS

Art 10 - Zona d'equipaments i dotacions

El sòl qualificat de zona d'equipaments i dotacions d'interès públic social-cultural serà de titularitat pública i es podrà destinar a els usos públics següents:

- a) Equipament sanitari i assistencial
- b) Instal·lacions i edificacions esportives
- c) Instal·lacions culturals i docents
- d) Instal·lacions complementàries als fins docents

Art 11 - Ordenació dels equipaments

1 - Les condicions d'edificacions seran:

Tipus d'ordenació: Edificació aïllada

Alçada màxima: deu metres, que podrà ultrapassar-se que es justifiquin les característiques i finalitat de l'equipament

Ocupació màxima: 60%

Intensitat neta: un metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl. (1 m²/m²).

Distribució de l'edificació: la forma i distribució dels cossos de l'edificació haurà de permetre la sistematització de l'espai interior dels solars per a jardins i patis.

Art. 12.- Plans Especials

Podran ser ordenades les futures edificacions mitjançant un Estudi de Detall, o bé mitjançant un Pla Especial per determinar-ne l'ús específic, ordenació física, emplaçament de volums i sistematització d'espais verds.

SECCIÓ II - "aLP" - ESPAIS LLIURES DE JARDINS I ÀREES DE JOC

Art 13 - Espais lliures i zones verdes

Son espais que han de ser objecte de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament per a constituir àrees de joc, places, jardins urbans i parcs públics a sistematitzar.

En aquests espais previstos en el pla només es permeten aquelles instal·lacions i construccions de suport als usos públics que s'hi poden desenvolupar com quiosc, pèrgoles, templets, amfiteatres, grades... i obres d'ajardinament o mobiliari urbà, amb una ocupació màxima tancada del 5%.

En qualsevol cas, donat que el Parc Públic “de les Torretes” abasta a tres sectors en règims urbanístics diferents (Sòl Urbanitzable Can Salgues I, Sòl Urbanitzable Can Salgues II i Sòl urbà) i tota vegada que el Parc s’ha d’ordenar de forma conjunta i unitària serà preceptiu la redacció d’un “Pla Especial” que ordeni tot el sector i determini el sistema d’actuació i el repartiment de beneficis i càrregues de la urbanització del futur “Parc de les Torretes”, sota les pautes del present Pla Parcial.

SECCIÓ IV - VIALS

Art. 15 - Vials

Els vials són espais d'ús i domini públic, destinats per aquests usos i definits en el plànol d'alineacions, i que han de ser cedits obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament sense perjudici de la justa distribució de càrregues i beneficis entre els propietaris del pla.

En el seu subsòl se situaran la xarxa d'infraestructura i les instal·lacions dels serveis públics.

El vial queda conformat amb l'espai existent entre dos alineacions confrontants, i dintre del qual queden compreses les voreres.

Maig 2005

L'arquitecte

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PALAFRUGELL

Document XII:

NORMES URBANÍSTIQUES

Annex 2:

**Normativa dels planejaments
derivats vigents**

Palafrugell:

Pa 1.20 Pineda Gèlia

Ajuntament de Palafrugell

Text refós - octubre 2006

**TEXT REFÓS
PLA PARCIAL
SECTOR Pa 1.20 – PINEDA GELIA**

PALAFRUGELL

**DOCUMENT N. 2
ORDENANCES**

PROMOTOR –BARNAMERK S.L.
ARQUITECTE REDACTOR - RAMON BOSCH i AGUSTÍ

CAPITOL I

Art 1 - Zonificació del sòl

En funció de la seva ordenació i usos permesos, el sòl comprés dintre d'aquest Pla Parcial es divideix en les següents zones i sistemes:

Zones:

1 – a23c-Comercial Terciària

2 - aLV – Verd Privat

Sistemes:

3– aLP – Espais Lliures

4– AE – Equipaments

5– Serveis Tècnics

6-Vials

Art 2 - Compliment de les presents ordenances

Totes les parcel·lacions, instal·lacions, llicències d'obres, usos i construccions que es desenvolupin dintre de l'àmbit d'aquest Pla Parcial hauran de complir obligatòriament amb el determinat en les presents Ordenances.

Art 3 - Normativa Complementària

En tot el que no estigui específicament previst en aquestes ordenances serà d'aplicació de forma complementària la normativa urbanística de l'Adaptació Cartogràfica i Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Palafrugell, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en dates de 19-5-1999 i 1-3-2000 (D.O.G.C. 45-2000), que es el marc legal del planejament jeràrquic superior, i del que porten causa les presents ordenances.

CAPITOL II

NORMES GENERALS PER LES ZONES I SISTEMES

Art. 4.- Definicions terminològiques

1. Alineació de vial:

Línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai privat.

2. Alineació de l'edificació o línia de façana:

Línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera de l'edificació. Pot coincidir o no amb l'alineació del vial.

3. Alçada reguladora màxima:

Es l'alçada que poden assolir les edificacions i s'amidarà des de la cota del paviment de planta o plantes que en cada punt tinguin la consideració de plantes baixes, fins a la cara superior del darrer sostre o element estructural de coberta. Per sobre de l'alçada reguladora màxima, solament es permetran els elements de formació dels pendents de la coberta plana o vessants, i els elements tècnics de les instal·lacions de l'edifici.

4. Nombre màxim de plantes:

Nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants; alçada i nombre de plantes.

5. Planta baixa:

Es el pis o part de pis que reuneix les condicions que tot seguit s'especifiquen.

Tindrà consideració de planta baixa aquella que llur paviment queda situat a un metre com a màxim per damunt de la cota del terreny definitiu, anivellat o no, d'acord amb les limitacions de l'art. 11 d'aquestes ordenances.

6. Planta soterrani:

Es la situada per dessota la planta que tingui la consideració de planta baixa.

7. Planta pis:

S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.

8. Ocupació de parcel·la - Perímetre màxim d'ocupació.

a) L'ocupació de parcel·la és el percentatge que amida la màxima ocupació de la parcel·la per l'edificació. Comptaran també en l'ocupació de la parcel·la, la projecció vertical sobre el terreny de tots els cossos sortints de l'edificació.

b) El perímetre màxim d'ocupació és aquell límit dins del qual s'ha d'inscriure l'edificació sense que cap part d'aquest el sobrepassi.

9. Alçada lliure o útil:

L'alçada lliure o alçada útil és la distància que hi ha del terra al sostre a l'interior d'un local construït.

10. Ràfec:

Es la part de coberta que sobresurt del pla de la façana per tal de protegir aquesta de l'acció directa de la pluja.

11. Espais privats no edificables:

Es defineix com a "espais privats" el sòl lliure destinat a aparcament, jardins o emmagatzemen, que envolta edificacions i la titularitat del qual és privada. Els espais lliures a l'interior de les parcel·les podran ésser utilitzats per a estacionament, molls de càrrega i descàrrega i emmagatzemen controlat. S'ajardinaran tots els espais lliures que no tinguin una funció concreta, amb especial cura de les franges que envolten els vials. En tots els casos, el projecte d'edificació, s'haurà d'acompanyar del corresponent projecte d'ajardinament. Els espais destinats a aparcaments podran ésser coberts amb elements de protecció oberts que no signifiquin una obra permanent. En les zones d'Activitats, els espais no ocupats per l'edificació seran igualment ajardinats i els vials de distribució interior podran cobrir-se amb materials lleugers, sense que aquestes superfícies cobertes computin a efectes de edificabilitat

12. Separació a les partions:

Es la distància que, amidada des de les partions de la parcel·la cap endins, defineix unes franges de superfície d'aquesta, que no poden ésser ocupades per l'edificació.

13. Edificacions auxiliars:

Es defineix com a edificacions auxiliars o annexes a les edificacions independents de la principal; l'ús de la qual està lligat al d'aquesta.

14. Agrupació de parcel·les

Es permès l'agrupació de parcel·les. L'edificació sobre la nova parcel·la es regularà segons les ordenances que corresponguin a la superfície que s'en desprengui.

15. Planta Soterrani

Està permesa la construcció de soterranis o semisoterranis amb la mateixa ocupació màxima permesa per les plantes baixes. L'alçada lliure interior serà com a mínim de 2'40 metres. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la. En aquestes plantes no està permès l'ús permanent de persones.

16. Edificis

Cada edifici constituirà un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases.

17. Tancaments de parcel·les

La construcció del tancament comú a dues parcel·les anirà a càrrec de la propietat que primer s'estableixi. L'altre abonarà les despeses proporcionals abans de procedir a la seva edificació. Les característiques dels tancaments seran les que estableixen de forma general, les Normes Urbanístiques del P.G.O.U. de Palafrugell per les zones comercials i terciàries.

CAPITOL III

ZONES PRIVADES

SECCIÓ I – a23c-COMERCIAL TERCIARI

Art 5 - Definició

Compren tota extensió privada del present Pla Parcial (43,39%) destinada a usos terciaris i comercials.

Art 6 - Ordenació

Correspon a l'edificació comercial terciari de la zona a23c-Comercial de l'Adaptació Cartogràfica i Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Palafrugell (Art. 92), amb les determinacions específiques d'edificabilitat, usos, ocupacions i alineacions regulades en les presents ordenances.

Art 7 - Condicions d'edificació

Les condicions d'edificació que regeixen aquesta zona són les senyalades per la zona a23c, de l'Adaptació Cartogràfica i Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Palafrugell

1. Paràmetres fonamentals d'edificació

a) Parcel·la mínima - Nombre màxim de parcel·les

La parcel·la edificable tindrà una superfície mínima de 1.300 m² i la longitud de la seva façana al carrer no serà inferior a 20 metres.

El nombre màxim de parcel·les serà de set, per tal d'assolir un promig de 1.873 m² per parcel·la (superior als 1.500 m² de la zona a23c).

b) Edificabilitat màxima

L'edificació principal de la parcel·la no excedirà del sostre que resulta d'aplicar a la superfície de la parcel·la neta el coeficient de 0,8 m² de sostre/ m² de superfície.

c) Franges de protecció d'arbrat

En totes les partions posteriors de les parcel·les que col·linden amb l'espai lliure públic de la Pineda Gelia es preservarà, dintre de la parcel·la privada, una franja de 6 m. d'amplada, a on es preservarà la zona de pins.

d) Limitacions en els fronts edificables de l'Avda. Generalitat (GI-654)

Als efectes de garantir la permeabilitat i continuïtat de l'espai lliure de la Pineda Gelia les edificacions de les parcel·les que donen front a l'avinguda de la Generalitat (GI654) tindran una longitud màxima de 16 m.

2. Paràmetres específics de la zona

a) Ocupació

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

b) Distàncies a les partions

Les edificacions se situaran a una distància mínima de 6 metres del front de parcel·la que doni al carrer, a un espai lliure públic o a sòl urbà, i del fons de la parcel·la. També se situaran a una distància mínima de 4 metres de les partions laterals de la parcel·la, a excepció d'aquelles parcel·les contigües que comparteixin una mitgera comú, en quins supòsits l'altra partió lateral haurà de separar-se com a mínim 10 metres.

c) Alçària de l'edificació

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

Les xemeneies, els ponts-grua, les conduccions i tots els elements que per exigències del procés comercial hagin d'ultrapassar l'alçària màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que la seva construcció no perjudiqui terceres persones.

d) Construccions auxiliars

S'admeten les garites o casetes de control d'accés de persones i materials, i les casetes dels comptadors dels serveis urbans o dels transformadors de l'electricitat, que podran construir-se, quan calgui, a la franja de separació entre l'edifici principal i el carrer.

S'hi admeten els serveis o instal·lacions de tipus mecànic o de transport, com bàscules, molls de càrrega, cintes, grues, ... , que no es comptaran com a ocupació de sòl als efectes del que s'assenyala a l'apartat a).

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

3. Usos admesos

Comercial: S'admet l'ús comercial sense limitacions, s'entén com us comercial el que correspon a locals oberts al públic destinats al comerç a la menuda, als magatzems exclusivament comercials i als locals que oferien serveis privats al públic. S'admeten les cafeteries, restaurants, bars i similars per a usos propis dels sector.

Oficines: s'admet l'ús d'oficines que inclou el de les activitats administratives públiques o privades.

Dintre dels usos terciaris en l'àmbit del present Pla Parcial s'admeten també les estacions de servei i les instal·lacions del rentat de vehicles, amb tots els usos complementaris vinculats a l'estació de servei, considerant el conjunt com una mateixa activitat.

Pel que fa el número d'activitats màximes permeses per parcel·la mínima serà de dos.

De conformitat amb l'informe de la Direcció General de comerç de 21 de maig de 2004 (Ref. Expd. U-71/04 – G/U-14), emès en el període d'informació pública del present Pla Parcial "el creixement de l'oferta comercial al detall, a l'àmbit del Pla Parcial urbanístic sector Pa 1.20, Pineda Gelia, del municipi de Palafrugell, en format de mitjà i gran establiment comercial, incloses les excepcions previstes, restarà subjecte a allò que determina la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials 20012004".

4. Aparcaments

Dintre de cada parcel·la privada haurà de destinar-se àrees per places d'aparcaments, a raó d'una plaça per cada 100 m² edificats, com a mínim.

CAPITOL IV

ZONES PUBLIQUES

SECCIÓ I – aLP – ESPAIS LLIURES

Art 8 - Espais lliures i zones verdes

1.- Definició

Son els espais que han de ser objecte de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament per constituir àrees de joc, passeigs, places, jardins urbans i parcs públics a sistematitzar.

En aquests espais previstos en el pla, de conformitat amb l'article 38 del Pla General de Palafrugell, i més concretament el parc de Pineda Gelia

La zona de parc, anirà sense pavimentar excepte el camins que es pavimentaran amb materials no contaminants.

En el passeig junt a l'Avinguda de la Generalitat es disposarà de doble filera d'arbres i pavimentació donant continuïtat amb la vorera.

La sistematització dels espais lliures públics quedaran determinats en el projecte d'urbanització complementari.

2.-Regulació dels parcs territorials i dels parcs i jardins urbans

En aquestes àrees 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.
- 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 ajardinats i amb finalitats exclusivament recreatives.

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.

- d) Es permetran els accessos a les parcel·les a través de les zones de passeig, limitats en els llocs i amplades senyalitzats en els plànols.

SECCIÓ II – aE - EQUIPAMENTS

Art 9 - Zona d'equipaments i dotacions

Aquesta zona ve regulada en l'article 41 del Pla General.

1.-Definició Es considera sistema d'equipaments el sòl edificable de domini públic que es destini a usos, públics al servei de la població.

2.-Edificació dels equipaments L'edificació en aquestes àrees queda condicionada, en qualsevol cas, a les exigències funcionals dels diferents equipaments, al respecte dels valors ambientals i paisatgístics, a no perjudicar els usos contigus, i a la integració en la tipologia del sector on s'ubica.

- a) Equipaments docents (centres docents públics o privats i llurs annexes esportius)
- b) Equipament sanitari i assistencial (centres sanitaris i assistencials, públics o privats d'interès públic social i comunitari).
- c) Equipaments socio-culturals i religiosos (temples, centres religiosos, cases de cultura, biblioteca, sala d'exposicions, d'interès públic, social i comunitari).
- d) Instal·lacions esportives (centres d'esbarjo per la pràctica de l'esport d'interès públic, social o comunitari).
- e) Equipament administratiu (centres o edificis per a serveis de l'Administració pública).
- f) f) Vivers d'empreses

Art 10 - Ordenació dels equipaments

1 - Les condicions d'edificacions seran les especificades en l'article 41 del Pla General, es a dir tipus d'ordenació en edificació aïllada, l'edificabilitat màxima de $1 \text{ m}^2 \text{ sostre/m}^2$ de sòl de parcel·la, l'ocupació màxima del 60%, l'alçada màxima 10 m. i les separacions a vials i espais públics 6 m. i a partions 4 m.

SECCIÓ III – SERVEIS TÈCNICS

Art. 11 – Serveis Tècnics

Son aquelles reserves de sòl destinades a l'implantació instal·lacions tècniques dels Serveis Públics (Estacions transformadores, estacions de bombeig, reguladors de pressió, etc) i infraestructures del serveis generals urbans que son necessaris per cobrir les necessitats del present Pla Parcial.

La titularitat d'aquests sòls serà pública si bé afecta a l'ús al que van destinats.

SECCIÓ IV – VIALS

Art. 12 - Vials

Els vials són espais d'ús i domini públic, destinats per aquests usos i definits en el plànol d'alineacions, i que han de ser cedits obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament sense perjudici de la justa distribució de càrregues i beneficis entre els propietaris del pla.

En el seu subsòl se situaran la xarxa d'infraestructura i les instal·lacions dels serveis públics.

El vial queda conformat amb l'espai existent entre dos alineacions confrontats, i dintre del qual queden compreses les voreres.

CAPITOL V

PROTECCIÓ MEDI AMBIENTAL

Art. 13.- Activitats - Finalitat

D'acord amb les determinacions i finalitats de la "Llei 3/1998 de la Intervenció integral de l'Administració Ambiental", es regula en aquesta normativa les activitats permeses dins aquest sector per tal d'assolir un nivell alt de protecció de les persones y del medi ambient, i evitar riscos de contaminació.

Art. 14.- Tractament d'aigües residuals - Xarxes de clavegueram i d'aigües pluvials.

El sistema de clavegueram es separatiu.

Les aigües de pluja s'abocaran al rec un cop filtrades.

El sistema d'aigües negres es connecta a la xarxa general.

En el cas de que l'activitat prevista en la zona requereixi projecte d'activitats, aquest fixarà les condicions de pretractament de les aigües residuals, prèvies al seu abocament a la xarxa.

Art. 15.- Residus - Gestió

La gestió de residus es defineix en la Normativa supramunicipal en compliment de l'art. 43 de la Llei 6/1993 reguladora de residus, des del Pla Parcial es preveu el suport a aquesta gestió amb les reserves necessàries.

Els residus de la construcció que es generin en les obres d'execució del Pla s'hauran de gestionar en instal·lacions exclusivament autoritzades per la Junta de Residus, en compliment del Decret 2001/1994, de 26 de juliol, reguladors dels enderrocs i altres residus de la construcció, modificat pel decret 161/2001.

Art. 16.- Residus – Contenedors

Es fixa en el projecte els espais públics reservats per a la col·locació de contenidors, per optimitzar la recollida i transport de residus.

Art. 17.- Atmosfera – Límits emissions

Les emissions de les instal·lacions industrials de combustió compliran els límits establerts en la Normativa supramunicipal vigent. Actualment el Decret 319/1998 de 15 de desembre.

Art. 18.- Atmosfera – Límits sorolls i vibracions

S'aplicaran els límits de l'ordenança municipal, aprovada per l'Ajuntament, d'acord amb la Llei 16/2002, de protecció contra la contaminació acústica.

Art. 19.- Atmosfera – Contaminació lumínica

D'acord amb l'establert a la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, es preveu pels espais lliures del sector un nivell d'il·luminació general baix.

Les lluminàries s'adequaran a les prescripcions de la citada llei, d'acord amb els criteris d'eficiència energètica sens minva de la seguretat, d'evitar l'intrusió lumínica en l'entorn domèstic i prevenir i corregir els efectes de la contaminació lumínica en la visió del cel nocturn.

Art. 20.- Protecció contra incendis

Totes les activitats hauran de complir el previst en els normes NBE-CPI-96, i als Reals Decrets 2177/1996 i R.D. 1942/93; Decret 241/1994 de 26 de juliol i demés normatives que les substitueixin.

Art. 21.- Barreres Arquitectòniques

Es complirà tot lo disposat en el Decret 135/95 de 24 de març (Codi d'accessibilitat de Catalunya) de desplegament de la Llei 20/1991 de 25 de novembre de Promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, i aprovació del codi d'accessibilitat

Juny 2005

L'arquitecte

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PALAFRUGELL

Document XII: NORMES URBANÍSTIQUES

**Annex 2: Normativa dels
planejaments derivats vigents**

**Palafrugell:
Ub 1.24 Cessió ZV c/. Lluna**

**Ajuntament de Palafrugell
Text refós - octubre 2006**

7005/19048 TR



Aprobat pel Ple de l'Ajuntament en la sessió de data 28 DES. 2005


EL SECRETARI,




TEXT REPOS DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE PALAFRUGELL

UNITAT D'ACTUACIÓ Ub 1.24, ALS CARRERS DE LA LLUNA, GARRIGA I MIQUEL VINCKE I MEYER.

MEMÒRIA I DOCUMENTACIÓ GRÀFICA


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 29 SET. 2005
 La secretària


 Sònia Sforzini Gervat

DESEMBRE DE 2005



B. NORMES URBANÍSTIQUES:

Article 1.- Ambit d'aplicació

Les normes que integren aquest document són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit de la Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació urbana de Palafrugell, unitat d'actuació Ub 1.24, d'acord amb els límits expressats en els plànols de l'esmentada modificació del Pla general.

Article 2.- Normes de referència

Aquestes normes són completament de les Normes urbanístiques del Pla general municipal d'ordenació urbana de Palafrugell, per la qual cosa, per tot el que no especifiquen, o en cas de dubte, s'estarà a la normativa de l'esmentat Pla General.

Article 3.- Àmbit temporal

Aquesta Modificació puntual del Pla general serà immediatament executiva una vegada publicat l'acord de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència indefinidament mentre no es procedeixi a la seva Modificació o Revisió.

Article 4.- Contingut

L'abast normatiu d'aquesta Modificació puntual del Pla general s'explica dels documents següents:

- 1.- Memoria.
- 2.- Plànols d'ordenació.
- 3.- Normes urbanístiques.

Els altres documents, plànols d'informació i estudis complementaris tindran caràcter informatiu.

Article 5.- Desenvolupament

Pel desenvolupament de la present Modificació del Pla es podran redactar s'escau, Plans Especials Urbanístics o Plans de Millota Urbana, que respectaran en tot cas les determinacions d'aquesta Modificació i les del Pla general municipal d'ordenació de Palafrugell.

Article 6.- Alineacions i rasants

Els plànols d'ordenació defineixen les alineacions i rasants de les edificacions que resultaran precisades si s'escau, pels Plans Especials Urbanístic o Plans de Millora Urbana, que hauran de desenvolupar els criteris d'ordenació i d'urbanització proposats en aquesta modificació puntual del Pla general.

Article 7.- Projecte d'urbanització

1. El projecte d'urbanització que haurà de redactar-se per portar a la pràctica aquesta modificació puntual del Pla general serà únic per a tot el seu àmbit i s'ajustarà al que disposen els articles 67, 68, 69, i 70 del Reglament de planejament de la Llei del Sòl i d'altres condicions tècniques que li siguin d'aplicació.

2. L'àmbit d'aquest projecte d'urbanització inclourà la totalitat del sòl objecte de la Modificació del Pla general i tot allò necessari per garantir la connexió amb les xarxes de serveis generals de la ciutat.

3. Es podran redactar projectes d'obres ordinàries per a la realització de millores parcials d'aquest àmbit territorial, tenint en conte les connexions de l'interior d'illa amb la xarxa exterior així com el condicionament de l'estructura de les edificacions romanents sobre la zona verda.

Article 8.- Qualificació del sòl

La superfície compresa a l'àmbit de la present Modificació de Pla general es qualifica de Sistemes i Zones, d'acord amb el contingut dels articles 27, 28,29 i 30 de les Normes urbanístiques del Pla general.

Sistemes: Es defineixen tres tipus de sistemes:

- Viariclau aVP
- Espais lliures.....publics : aLP
.....Catalogat : aLC
- Equipament..... clau aE.

La regulació d'aquests sistemes està continguda en el articles 37,38 i 39 respectivament, i articles concordants de les Normes Urbanístiques del Pla General.

Zona :

- Zona d'ordenació en illa obertaa.13

La regulació d'aquestes zones està continguda en els articles de 61 al 74 i 77, i articles concordants de les Normes Urbanístiques del Pla General.

Article 9.- Unitat d'actuació Ub 1.24

1. Definició

Compren el sòl de l'antiga fabrica Bertran, delimitada pels carrer Lluna, i Miquel Vinke i Meyer.

2. Paràmetres generals

La regulació d'aquest paràmetres generals està continguda en els articles del 61 al 74 i 77, que regulen les condicions desenvolupament de les Zones segons ordenació alineació devial en illa oberta i els articles concordants de les Normes Urbanístiques del Pla General.

3. Paràmetres de parcel·lació

A efectes de parcel·lació, cada zona tindrà consideració de parcel·la única, així doncs hi hauran: una parcel·la d'us residencial (a13), una segona d'equipaments públics i zones verdes. La delimitació d'aquestes està assenyalada gràficament en els plànols d'ordenació.

4. Paràmetres d'edificació

a) Alineació: l'edificació s'ajustarà a les alineacions assenyalades gràficament en els plànols d'ordenació.

b) Ordenació: L'edificació s'ajustarà a les ocupacions derivades de les alineacions assenyalades gràficament en els plànols d'ordenació.

c) Edificabilitat: L'edificabilitat màxima es de 4.160 m², en la Subzona amb clau a13 i a13H. Per sota de la rasant de la Planta Baixa es podrà construir un soterrani que ocuparà la totalitat de les finques 1 i 2.

d) Alçada màxima i nombre de plantes: El n^o màxim de plantes és el que es determina en el plànol M-05 i la alçada es fixa en el plànol de seccions M-06.

5. Usos admesos

-Zona amb clau aEC: equipament social i cultural

-Subzona amb clau a13: comercial, recreatiu, residencial i oficines..

6. Condicions de permissibilitat de l'us comercial

Les instal·lacions comercials, ja siguin alimentaries o no s'ajustarà a les regulacions de la Llei d'equipaments comercials de gener de 2001 i a limitacions del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments comercials 2001-2004.

7. Condicions de permissibilitat dels usos segons la seva situació

Serà d'aplicació el previst als articles 48 i 49 de la Normativa urbanística del Pla General Vigent.



8. Previsió d'aparcaments en els edificis

Serà d'aplicació el previst en els articles 50, 51 i 52 de la Normativa urbanística del Pla General vigent. L'aparcament s'haurà de resoldre en el subsòl.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PALAFRUGELL

Document XII:

NORMES URBANÍSTIQUES

Annex 2:

**Normativa dels planejaments
derivats vigents**

Palafrugell:

Ub 1.47 Escoles T.

Jonama

Ajuntament de Palafrugell

Text refós - octubre 2006



ÀREES DE REPARCEL·LACIÓ O COMPENSACIÓ

ÀREA Ub 1.47 "ESCOLES TORRES JONAMA"

0. PLA GENERAL 1983

Àrea d'actuació Aïllada Ub 1.8

- . Superfície: 0,38 ha
- . aED, equipament urbà, docent
- . Edifici catalogat pel PEPIPH, amb el núm. 50.

1. SITUACIÓ I OBJECTIUS

Aquesta àrea correspon als terrenys situats a la cruïlla del Ps. Migdia i Camí Fondo.

L'objectiu principal d'aquesta àrea és ampliar l'equipament corresponent a l'escola Torres Jonama, però de manera que permeti a la propietat conservar l'edificació catalogada i obtenir unes compensacions d'aprofitament, a efectes de garantir la restauració de l'edificació actualment deteriorada.

2. SUPERFÍCIE

4.600 m²

3. DOTACIONS

aED \cong 50% (2.300 m²)

4. APROFITAMENT URBANÍSTIC

Aprofitament privat: a42, aLC i a2
Edificabilitat bruta: 0,40 m² sostre/m² sòl (1.840 m²)
Usos: Comercial i residencial
Densitat màxima: 10 habitatges, en zona a2

5. OBSERVACIONS

El total de l'edificabilitat es pot destinar a la nova edificació a la zona a2, però si aquesta no s'esgota en aquesta zona, aquesta edificabilitat sobrant es podrà destinar a possibles ampliacions de l'edificació catalogada, la qual haurà de ser objecte d'una restauració prèviament a la materialització de l'aprofitament urbanístic.

La línia que delimitarà la zona a2 de la zona aED, serà la línia paral·lela a l'alineació del carrer Camí Fondo, separada 20 metres, i situat a una distància de 62 metres del carrer Migdia, on es creuarà amb la qualificació a42, que avança la línia de forma paral·lela a l'anterior límit de la propietat amb l'equipament docent.

La reconstrucció de la tanca ajustada a la nova alineació del carrer Migdia, així com les obres de millora urbana de les voreres i dels serveis, formen part de les obligacions d'aquesta unitat.

Es permet l'agrupació d'habitatges, amb la qualificació assimilable a la a22, però amb una separació a llindars de 3 metres, i sense haver de donar compliment a la regulació que estableix l'article 91 de la normativa, referent a la limitació de 30 metres de la façana màxima continua.



AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

SECUNDINO FERNANDEZ SUAREZ, secretari general de l'Ajuntament de Palafrugell, província de Girona

CERTIFICICO : Que la Comissió de Govern, en sessió del dia 23 de novembre de 1999, va prendre entre d'altres el següent acord, que pres de l'esborrany de l'acta, diu així :

7.- OFERIMENT DE CESSIÓ DE TERRENYS DESTINATS A EQUIPAMENT ESCOLAR DINS L'ÀMBIT DE L'ÀREA DE COMPENSACIÓ Ub 1.47 "ESCOLES TORRES JONAMA", A PALAFRUGELL.- Acceptació.-

- Vist que la Comissió d'Urbanisme de Girona, a la sessió de data 19 de maig de 1999, va aprovar definitivament l'Expedient d'adaptació cartogràfica i modificació del Pla General, supeditant-ne la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i per tant la seva executivitat, a la presentació d'un text refós que incorpori diverses prescripcions puntuals detallades a l'esmentat acord, entre les quals hi figura, a la Modificació núm. 18, corresponent a l'Àrea de Compensació Ub 1.47, "Escoles Torres Jonama", que diu: "*En aquesta àrea l'aprovació definitiva de la nova ordenació quedarà supeditada a la prèvia aportació de la cessió lliure i gratuïta dels terrenys destinats a equipament escolar, a favor de l'Ajuntament de Palafrugell.*"

- Vist l'ofertament de cessió dels terrenys destinats a equipament escolar, dins l'àmbit de l'Àrea de Compensació Ub 1.47 "Escoles Torres Jonama", amb una superfície de 2.300.- m2, que presenta la senyora Yolanda Guerra Aznar, en representació del senyor Baldomero Ferrer Viñals i de la senyora Maria Ferrer Viñals.

- Vist l'informe emès per l'Arquitecte Municipal, en data 23 de novembre de 1999.

- Vist l'informe emès per la Comissió informativa d'urbanisme, obres i medi ambient, a la sessió celebrada el 18 de novembre de 1999.

La Comissió de Govern acorda per unanimitat :

Primer.- Acceptar l'ofertament de cessió dels terrenys destinats a equipament escolar, dins l'àmbit de l'Àrea de Compensació Ub 1.47 "Escoles Torres Jonama", amb una superfície de 2.300.- m2, que presenta la senyora Yolanda Guerra Aznar, en representació del senyor Baldomero Ferrer Viñals i de la senyora Maria Ferrer Viñals.

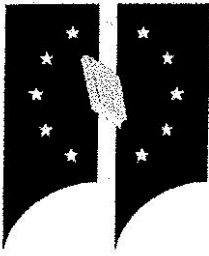
Segon.- Facultar al senyor Alcalde per a la formalització dels documents necessaris derivats d'aquesta acceptació.

Tercer.- Notificar aquest acord d'acceptació als Serveis Territorials d'Urbanisme de Girona, a efectes de la tramitació de l'Expedient d'adaptació cartogràfica i modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Palafrugell.

I, perquè consti, lliuro aquest certificat amb el vistiplau de l'alcalde.

Palafrugell, vint-i-cinc de novembre de 1999

Vist i plau
L'alcalde,

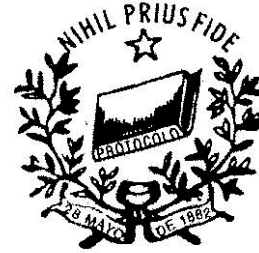


OFICINA LIQUIDADORA DE
PALAFRUGELL.(46)

Núm. Presentació : A-2790/2002-1
Data Presentació : 22/11/2002
2 autoliquidacions.



Document
PEREZ PEREZ MARIA VICTORI 1932 06/11/2002



Notaría

de

D^a M^a Victoria Pérez y Pérez

C/ La Punxa, 9, 2^o

Cantonada Mestre Sagrera, 40

Telefons: 972307851-972307853 Fax: 972307852

Email: mupg@infonegocio.com

17200- Palafrugell (Girona)

Numero: 1932

*SEGREGACIÓ I CESSIÓ GRATUÏTA
ATORGAT PER
DON BALDOMERO FERRER VIÑALS Y
DOÑA MARIA FERRER VIÑALS
A FAVOR DE
“L’AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL”*

Palafrugell, 06 de Novembre de 2.002.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PALAFRUGELL	
	Entrada: 5241/02 11/12
	Asiento: 215. 0 Diario: 47
	Hora: 12:00 del día 22-11-2002
Presentante: AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL	
Fecha vencimiento: 06-02-2003	

07/2002

MARIA VICTORIA PEREZ Y PEREZ
 NIF. 41441296 J
 NOTARIO
 cf. la Punxa, 9, 2on. cantonada Mesire Sagrera, 40
 Tel. 972 30 78 51 - 972 30 78 53
 Fax 972 30 78 52 - 17200 PALAFRUGELL

NÚMERO MIL NOU-CENTS TRENTA-DOS.-----

SEGREGACIÓ I CESSIÓ GRATUÏTA.-----

A Palafrugell, el dia sis de novembre de l'any
 dos mil dos.-----

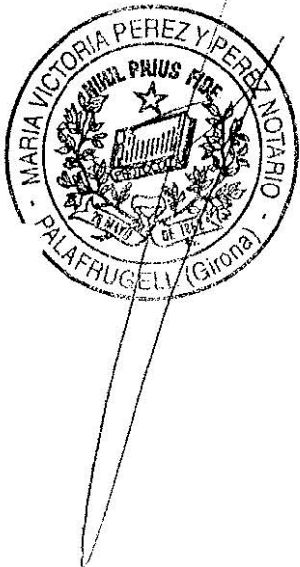
Davant meu, **MARIA VICTORIA PEREZ PEREZ**, Notari
 de l'Il·lustre Col·legi de Notaris de Catalunya,
 amb residència a la vila de la data,-----

----- **COMPAREIXEN:**-----

D'una part: **El senyor BALDOMERO FERRER VIÑALS**,
 major d'edat, de veïnatge civil català, casat en
 règim de separació de béns, domiciliat a Barcelona,
 carrer Alta Gironella, número 9, 1er. 1a. Exhibeix
 Document Nacional d'Identitat número 291.500-K.----

I la senyora MARIA FERRER VIÑALS, major d'edat,
 de veïnatge civil català, casada en règim de
 separació de béns, domiciliada a Palafrugell,
 carrer Camí Fondo, número 37. Exhibeix Document
 Nacional d'Identitat número 40.482.221-J.-----

I d'una altra part: **El senyor FREDERIC SUÑER**
CASADEVALL, Alcalde-President de l'Ajuntament de



Palafrugell, les quals circumstàncies personals no es fan constar per actuar per raó del seu càrrec. -

----- **INTERVENCIÓ** -----

A). El senyors Baldomero i Maria Ferrer Viñals, intervenen pel seu propi nom i dret. -----

B). I el senyor Frederic Suñer Casadevall, en nom i representació de "**L'AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL**", en la seva esmentada condició d'Alcalde-President, càrrec que em consta per notorietat exerceix en l'actualitat. -----

Es troba expressament facultat per a aquest atorgament en virtut d'acord adoptat per la Comissió de Govern de l'AJUNTAMENT representat, en sessió celebrada el dia 23 de novembre de 1.999, segons acredita mitjançant la Certificació, que em lliura, expedida pel Secretari accidental de l'Ajuntament, senyor Lluís Co-guard i Oriol, amb el Vist-i-Plau del senyor Alcalde compareixent, les firmes del quals legitimo; Certificació que, degudament reintegrada, incorpore a aquesta matriu, pel seu trasllat a les còpies. -----

Conec al senyor **Suñer** i identifico als altres compareixents per les fotografies, signatures y demés circumstàncies dels seus respectius documents

07/2002

d'identitat, i tenen, a judici meu, segons intervenen, la capacitat legal necessària per a atorgar aquesta escriptura de **SEGREGACIÓ I CESSIÓ GRATUÏTA**; i, amb aquest fi,-----

----- **E X P O S E N** :-----

I.- Que els germans senyors **Baldomero** i **Maria Ferrer Viñals**, son propietaris de la següent finca:

URBANA: "Porción de terreno cultiva cercada de paredes, de cuarenta y tres áreas, setenta y cuatro centiáreas, ochenta y seis céntimos, según el Registro, si bien su superficie verdadera es de **cua- 425'30**tro mil seiscientos setenta metros, diecinueve decímetros cuadrados, en el caso de la villa de Palafrugell, territorio "Vinardell", con las construcciones existentes en la misma: en su extremo Norte, casa de planta y piso en la calle de Calella, número 9, hoy carrer Camí Fondo, número 37, de unos cien metros cuadrados, pozo y algibe, y en el extremo Sur, otra de planta y piso de unos cuarenta metros cuadrados, utilizado hoy como gallinero y



trastero. LINDA: Este, finca de las Escuelas Nacionales; Sur, carretera pública, hoy Passeig Migdia; Oeste, calle de su situación; y Norte, jardín de las Escuelas Nacionales." -----

Se sol·licita l'inscripció de la major cabuda de conformitat amb el que disposa l'article 205 de la Llei i concondants del Reglament Hipotecari i em lliura, per incorporar a aquesta matriu, Certificació expedida pel Secretari Senyor Coquard amb el vist-i-plau de l'Alcalde Senyor Suñer, acreditatiu de la superfície real de 4.670'19 m2.

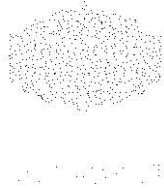
INSCRITA: En el Registre de la Propietat de Palafrugell, al Volum 1.334, Llibre 146 de Palafrugell, Foli 187, Finca 1.256, inscripcions 13ª. -

TÍTOL: Segons informació registral, la finca descrita figura inscrita en el Registre de la Propietat a nom del senyor **Baldomero Ferrer Viánls** i la senyora **Maria Ferrer Viñals**, per meitat i proindivís, amb caràcter privatiu, per herència, en escriptures atogades a Palafrugell, davant el Notari Senyor Gonzalo Alvarez Romero el 7 d'agost de 1.964 i davant el Notari de Barcelona Senyor Segismundo Verdaguer Gómez el 18 de maig de 1.984. -----

CÀRREGUES: Manifesta la part cedent que la fin-

400019320

07/2002



ca descrita està **lliure de càrregues i gravamens**, asseverant jo, el Notari, que l'informació registral obtinguda per nota simple informativa de 5 de novembre de 2.002, que es protocol.litza amb la present, coincideix amb l'anteriorment exposat, en quant a descripció, titularitat i estat de càrregues, el que faig saber amb caràcter previ als compareixents i ratifiquen en aquest acte els cedents.



Així mateix, adverteixo jo, el Notari, que sobre l'informació obtinguda prevaldrà la situació registral existent amb anterioritat a la presentació en el Registre de la còpia autoritzada d'aquesta escriptura.-----

Els otorgants em manifiesten en aquest acte a mi el Notari, la seva voluntat que aquesta escriptura es presenti en el Registre de la Propietat, als efectes d'extendre assentament de presentació pel procediment establert en l'article 249.2 del Reglament Notarial. -----

Arrendaments: Manifesta la part cedent, que la

descrita finca està lliura d'arrendataris. -----

REFERÈNCIA CADASTRAL N° 3903102EG1430S0001TR. -

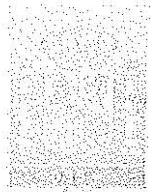
Faig les advertències relatives a l'incompliment de l'obligació, establert a l'article 50 de la Llei 13/1996, de 30 de desembre, de Mesures Fiscals, Administratives i d'ordre Fiscal. -----

II.- SEGREGACIÓ. Que, de la finca descrita en l'apartat anterior, els seus propietaris senyor **Baldomero Ferrer Viñals** i senyora **Maria Ferrer Viñals** procedeixen en aquest acte a **SEGREGAR**, la porció que es descriu tot seguit, la inscripció separada de la qual, com a finca nova i independent, se sol·licita del senyor Registrador de la Propietat: -----

URBANA: "TROS DE TERRENY, de forma irregular, destinat a equipament docent, resultant de la segregació practicada a la finca matriu, amb una superfície de **dos mil tres-cents metres quadrats (2.300'00 m2)**, que llinda: al Nord i a l'Est, amb la finca de propietat municipal que ocupa l'escola Torres i Jonama; al Sud, amb el carrer Passeig Migdia; i a l'Oest, amb la resta de la major finca de la qual es segrega." -----

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens, se-

07/2002

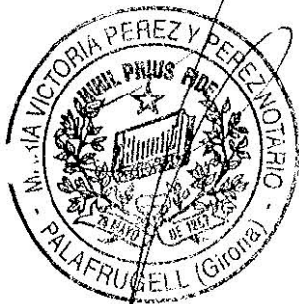


gona manifesten els seus propietaris.-----

SITUACIÓ POSSESSÒRIA: Lliure d'arrendataris i d'altres ocupants, segons manifestan igualment els senyors Ferrer Viñals.-----

III.- Que la Comissió de Govern de "l'AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL", en sessió celebrada el dia 23 de novembre de 1.999, prèvi l'informe emès per l'Arquitecte Municipal, en data 23 de novembre de 1.999, i vist l'informe emès per la Comissió informativa d'Urbanisme, Obres i Medi ambient, en sessió celebrada el dia 18 de novembre de 1.999, acordà per unanimitat acceptar l'oferiment de cessió, presentat pel senyor **Baldomero Ferrer Viñals** i la senyora **Maria Ferrer Viñals**, dels dos mil tres-cents metres quadrats, abans segregats, destinats a equipament escolar, diins l'àmbit de l'Area de Compensació Ub 1.47 "Escoles Torres Jonama".-----

IV.- I, duent a terme la cessió convinguda, en les condicions aprovades per la Comissió de Govern de "l'AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL", en la sessió ce-



lebrada el dia 23 de novembre de 1.999, els senyors
compareixents, segons intervenen, -----

----- **A T O R G U E N** : -----

PRIMER.- El senyor **BARTOLOME FERRER VIÑALS** i la
senyora **MARIA FERRER VIÑALS**, **CEDEIXEN, de forma**
lliure i gratuita, en compliment del planejament
urbanístic, la finca segregada i descrita a l'apar-
tat II de la precedent Exposició, a "**L'AJUNTAMENT**
DE PALAFRUGELL", que **l'ACCEPTA** representat pel seu
Alcalde-President senyor **Frederic Suñer Casadevall**.

SEGON.- Es valora la finca cedida en **VINT MIL**
SET-CENTS TRENTA-QUATRE EUROS amb NORANTA DOS CÈN-
TIMS (20.734'92 Euros). -----

TERCER.- La finca que ha estat objecte de ces-
sió es transmet lliure de càrregues i gravàmens,
així com d'arrendataris o d'altres ocupants, al co-
rrent en el pagament de tributació fiscal. -----

QUART.- S'em fa lliurament, en quatre exem-
plars, de plànol de situació de la finca objecte
d'aquesta escriptura, que ambdues parts firmen en
la meva presència; incorporo un dels quatre exem-
plars a aquesta matriu, s'acompanyarà un altre a
cadascuna de les dues primeres còpies que s'expe-
deixin, i el quart, degudament diligenciat, pel seu

07/2002

arxiu en el Registre de la Propietat.-----

CINQUÈ.- Totes les despeses i impostos que - es derivin de l'atorgament de la present escriptura seran satisfets per l'Ajuntament cessionari.-----

SISE.- La present cessió de terrenys està condicionada als següents **PACTES**:-----

I.- Els terrenys que es cedeixen es destinaran bàsicament al pati de l'escola Torres i Jonama, limitant-se l'edificabilitat a planta baixa, retirant-se un mínim de deu metres en relació a la paret mitgera, a efectes de que si l'escola ho necessita s'hi pugui construir algun tipus de pavelló.--

II.- El tancament de tota la propietat, inclosa la casa existent, amb la resta de finca, paret mitgera, és limitarà a quatre metres d'alçada. Els dos primer metres serán amb obra opaca, i iran a càrrec del promotor, els dos metres següents seran amb xarxa metàl·lica, i iran a càrrec de l'escola.-----

III.- Les obres d'urbanització corresponents al tram del Passeig Migdia, que límita amb la promoció



d'habitatges, iran a càrrec del promotor de l'obra.

IV.- Amb el desenvolupament de la Ub 1.47 i la formalització d'aquesta cessió de terrenys, es desafecta la part de finca qualificada com a2, senyalada com a finca C en el plànol que s'acompanya, i es possibilita la construcció d'habitatges unifamiliars en filera, amb façana al carrer Camí Fondo, segons queda grafiat en el plànol que s'acompanya a la present escriptura de cessió. -----

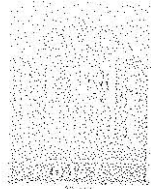
V.- L'enderroc de les naus i els coberts que es troben en els terrenys de cessió irà a càrrec de l'Ajuntament de Palafrugell, essent també a càrrec d'aquesta Corporació, el desallotjament de les persones que actualment els venen ocupant i, en aquest sentit, l'Ajuntament de Palafrugell se subroga en els drets i obligacions dels cedents. -----

SOL·LICITUD FISCAL.- Se sol·licita del Sr. Liquidador de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials, per part de "L'AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL", sia declarada la corresponent EXEMPCIÓ FISCAL, a l'empara de l'article 45-I-A)-a) del Text Refós de 24 de setembre de 1993. -----

----- **ATORGAMENT I AUTORITZACIÓ** -----

Faig totes les reserves i advertiments legals,

07/2002



i especialment les de caràcter fiscal.-----

Complert el requisit de la lectura d'aquest instrument, en els termes que ordena l'article 193 del Reglament Notarial, els compareixents, l'aproven i firmen.-----

Del contingut íntegre d'aquest instrument públic, estès en sis folis de paper notarial, sèrie 40, números 0017348, els quatre següents correlatius en ordre i el present. **EN DONO FE.**-----

FIRMAT: Maria Ferrer; firmat: Il.legible; firmat: Il.legible. Maria Victoria Pérez Pérez. Firma, signa i Rubrica. Hi ha el segell de la Notaria.-----





07/2002

LLUÍS COQUARD i ORIOL, secretari accidental de l'Ajuntament de Palafrugell, província de Girona

CERTIFICO : Que la Comissió de Govern, en sessió del dia 23 de novembre de 1999, va prendre entre d'altres el següent acord, que pres de l'esborrany de l'acta, diu així :

7.- OFERIMENT DE CESSIÓ DE TERRENYS DESTINATS A EQUIPAMENT ESCOLAR DINS L'ÀMBIT DE L'ÀREA DE COMPENSACIÓ Ub 1.47 "ESCOLES TORRES JONAMA", A PALAFRUGELL.- Acceptació.-

- Vist que la Comissió d'Urbanisme de Girona, a la sessió de data 19 de maig de 1999, va aprovar definitivament l'Expedient d'adaptació cartogràfica i modificació del Pla General, supeditant-ne la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i per tant la seva executivitat, a la presentació d'un text refós que incorpori diverses prescripcions puntuals detallades a l'esmentat acord, entre les quals hi figura, a la Modificació núm. 18, corresponent a l'Àrea de Compensació Ub 1.47, "Escoles Torres Jonama", que diu: "En aquesta àrea l'aprovació definitiva de la nova ordenació quedarà supeditada a la prèvia aportació de la cessió lliure i gratuïta dels terrenys destinats a equipament escolar, a favor de l'Ajuntament de Palafrugell."

- Vist l'ofertament de cessió dels terrenys destinats a equipament escolar, dins l'àmbit de l'Àrea de Compensació Ub 1.47 "Escoles Torres Jonama", amb una superfície de 2.300.- m2, que presenta la senyora Yolanda Guerra Aznar, en representació del senyor Baldomero Ferrer Viñals i de la senyora Maria Ferrer Viñals.

Informe emès per l'Arquitecte Municipal, en data 23 de novembre de 1999.

Informe emès per la Comissió informativa d'urbanisme, obres i medi ambient, a la sessió celebrada el 18 de novembre de 1999.

La Comissió de Govern acorda per unanimitat :

Primer.- Acceptar l'ofertament de cessió dels terrenys destinats a equipament escolar, dins l'àmbit de l'Àrea de Compensació Ub 1.47 "Escoles Torres Jonama", amb una superfície de 2.300.- m2, que presenta la senyora Yolanda Guerra Aznar, en representació del senyor Baldomero Ferrer Viñals i de la senyora Maria Ferrer Viñals.

Segon.- Facultar al senyor Alcalde per a la formalització dels documents necessaris derivats d'aquesta acceptació.

Tercer.- Notificar aquest acord d'acceptació als Serveis Territorials d'Urbanisme de Girona, a efectes de la tramitació de l'Expedient d'adaptació cartogràfica i modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Palafrugell.

I, perquè consti, lliuro aquest certificat amb el vistiplau de l'alcalde.

Palafrugell, vint-i-u de setembre de dos mil u.

Vist i plau
L'alcalde,


AJUNTAMENT DE
PALAFRUGELL
Alcaldia


AJUNTAMENT DE
PALAFRUGELL
Secretaria



AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

Padm/cert/Ferrer

LLUÍS COQUARD I ORIOL, secretari accidental de l'Ajuntament de Palafrugell, Comarca del Baix Empordà,

CERTIFICO que segons consta en les dades que figuren a aquesta Secretaria al meu càrrec, resulta:

que en relació a l'expedient de segregació i cessió de part de la finca situada dins l'àmbit de l'Àrea de Compensació Ub 1.47 "Escoles Torres Jonama", a Palafrugell, propietat del senyor Baldomero Ferrer Viñals i de la senyora Maria Ferrer Viñals, es fa constar el següent:

Que la finca objecte de segregació que consta inscrita en el Registre de la Propietat de Palafrugell al Tom 1334, Llibre 146 de Palafrugell, Foli 187, Finca 1.256, amb una superfície registral de 4.374,86 m2, segons consta en el plànol elaborat pels Serveis Tècnics Municipals segons recent amidament, es constata que l'esmentada finca té una superfície real de 4.670,19 m2.

I perquè així consti i assorteixi efectes en el tràmit de formalització dels documents necessaris davant la Notaria, lliuro aquest certificat amb el vist-i-plau del senyor alcalde, a Palafrugell, a vuit de novembre de dos mil dos.

Vist i plau
L'Alcalde,



AJUNTAMENT DE
PALAFRUGELL

Alcaldia

Frederic Suñer i Casadevall



AJUNTAMENT DE
PALAFRUGELL

Secretaria

Página: 1/3

07/2002 REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PALAFRUGELL
 CARRER LLUIS COMPANYS, 12-14-16
 17200 PALAFRUGELL
 Teléfono: 972.30.57.62 Fax: 972.61.10.00

Solicitud: 1505/02 del Solicitante: Don NOTARIA PEREZ PEREZ -
 NOGUERA VELEZ
 Población: PALAFRUGELL

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS
 Artículo 175-1 R.N.

----- DESCRIPCION DE LA FINCA -----

Municipio: PALAFRUGELL 3 No Finca.: 1256
 Naturaleza de la finca: VIVIENDA
 Situación: TERRITORIO VINARDELL, 9-CALELLA
 Superficie solar: 4374 m. 86 dm. 0 cm.
 Superficie edificada: 140 m. 0 dm. 0 cm.

URBANA. = Porción de terreno cultiva cercada de paredes, de cuarenta y tres áreas, setenta y cuatro centiáreas, ochenta y seis céntimos, en el casco de la villa de Palafrugell, territorio "VinardeLL", con las construcciones existentes en la misma: en su extremo Norte casa de planta y piso en la calle de Calella, hoy nueve, de unos cien metros cuadrados, pozo y en el extremo Sur, otra de planta y piso de unos metros cuadrados utilizado hoy como gallinero y OLINDA: Este, espalda, finca de las Escuelas Nacionales; izquierda, carretera pública; Oeste, frente, calle de su situación, y Norte, derecha, jardín de las Escuelas Nacionales.

----- TITULAR/ES -----

Titular: Don BALDOMERO FERRER VIÑALS
 D.N.I. / N.I.F. : 291500K

N.D.: Propiedad

Domicilio: CARRER ALTA GIRONELLA, 9
 BARCELONA

1a-1a Población:

Título (concepto): HERENCIAS

Participación: 2/6

Carácter: Privativo

Notario: GONZALO ALVAREZ ROMERO

Población: PALAFRUGELL

Fecha documento: 07-08-1964

Tomo: 1334 Libro: 146 Folio: 187 No Inscripción: 12a

Fecha Ins.: 04-11-1965

Titular: Doña MARIA FERRER VIÑALS

Fecha: 05-11-2002 Hora: 08:00

Página: 2/3

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PALAFRUGELL
 CARRER LLUIS COMPANYS, 12-14-16
 17200 PALAFRUGELL
 Teléfono: 972.30.57.62 Fax: 972.61.10.00

D.N.I. / N.I.F. : 40482121M N.D.: Propiedad

Domicilio: CAMI FONDO, 37 Población: PALAFRUGELL

Título (concepto): HERENCIAS
 Participación: 2/6
 Carácter : Privativo
 Notario: GONZALO ALVAREZ ROMERO
 Población: PALAFRUGELL
 Fecha documento: 07-08-1964
 Tomo: 1334 Libro: 146 Folio: 187 Nº Inscripción: 12a
 Fecha Ins.: 04-11-1965

Titular: Don BALDOMERO FERRER VIÑALS
 D.N.I. / N.I.F. : 291500K N.D.: Propiedad

Domicilio: CARRER ALTA GIRONELLA, 9 1ª-1ª Población: BARCELONA

Título (concepto): HERENCIAS
 Participación: 1/6
 Carácter : Privativo
 Notario: SEGISMUNDO VERDAGUER GOMEZ
 Población: BARCELONA
 Fecha documento: 18-05-1984
 Tomo: 1334 Libro: 146 Folio: 188 Nº Inscripción: 13a
 Fecha Ins.: 10-05-1991

Titular: Doña MARIA FERRER VIÑALS
 D.N.I. / N.I.F. : 40482121M N.D.: Propiedad

Domicilio: CARRER CAMI FONDO, 37 Población: PALAFRUGELL

Título (concepto): HERENCIAS
 Participación: 1/6
 Carácter : Privativo
 Notario: SEGISMUNDO VERDAGUER GOMEZ
 Población: BARCELONA
 Fecha documento: 18-05-1984
 Tomo: 1334 Libro: 146 Folio: 188 Nº Inscripción: 13a
 Fecha Ins.: 10-05-1991

----- CARGAS -----

SIN CARGAS:

/05/:2 08:06 R.P. PALAFRUGELL P.04/04

Fecha: 05-11-2002 Hora: 08:00 400019326

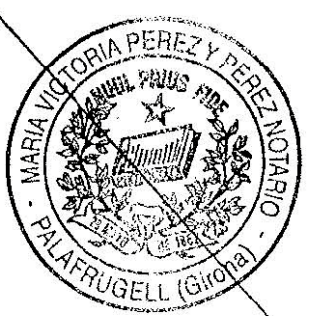
07/2002: 3/3

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PALAFRUGELL
CARRER LLUIS COMPANYS, 12-14-16
17200 PALAFRUGELL
Teléfono: 972.30.57.62 Fax: 972.61.10.00

Sin asientos pendientes.

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Art. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

*** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA ***





AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL



I/oc/certibin

LLUÍS COQUARD I ORIOL, Secretari Accidental de l'Ajuntament de Palafrugell, província de Girona.

CERTIFICO :

Que el Tècnic de Gestió Tributària ha emès el següent informe :

INFORMA :

Que consultats els antecedents obrants al Padró de l'Impost sobre Béns Immobles de Naturalesa Urbana de l'exercici de 2001, corresponent a la finca amb referència cadastral **3903102EG1430S0001TR**, la qual figura al padró amb les següents dades:

CONTRIBUENT:	VIÑALS SALELLAS ROSA
OBJECTE TRIBUTARI:	CAMI FONDO 37 TODOS
REFERÈNCIA CADASTRAL:	3903102EG1430S0001TR
EXERCICI:	2001

I perquè així consti i tingui els efectes que correspongui, lliuro el present certificat amb el vist-i-plau del Sr. Alcalde.

Palafrugell, 22 d'octubre de 2001.

L'Alcalde,

El Secretari Accidental,

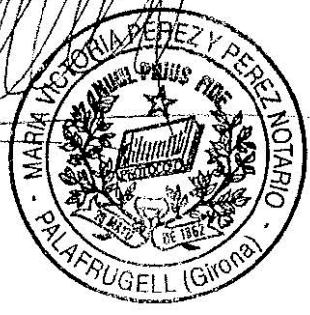


07/2002

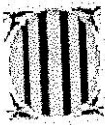
ES PRIMERA CÒPIA ÍNTEGRA DEL SEU ORIGINAL, QUE CONSTA EN EL MEU PROTOCOL CORRENT D'INSTRUMENTS PÚBLICS. L'expedeixo a utilitat dels senyors DON BALDOMERO FERRER VIÑALS i DOÑA MARIA FERRER VIÑALS en deu folis de paper exclusiu per a documents notarials, serie: 40, números: 0019318 els nou següents correlatius en ordre. Palafrugell, el mateix dia del seu atorgament. **EN DONO FE.**-----



[Handwritten signature]



APLICACION ARANCEL. DISPOSICION ADICIONAL	
TERCERA. Ley de Tasas 8/89 de 13 de Abril.	
BASES DE CALCULO:	20.334,92
ARANCEL APLICABLE seg. (R. D. 1426/89 de 17 de Noviembre):	2,428
DERECHOS ARANCELARIOS s/iva.:	303,12



OFICINA LIQUIDADORA DE
PALAFRUGELL (46)

Document
1454 PEREZ PEREZ MARIA VICTORIA 1932 06/11/2002

Núm. Presentació : A-2790/-2002-1

Per declaració de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats corresponent al present document, s'han ingressat les quantitats especificades al peu. S'ha presentat còpia del document que es conserva en aquesta Oficina per a la comprovació de l'autoliquidació i, si s'escau, rectificació o pràctica de la liquidació o liquidacions complementàries que procedeixin.
PALAFRUGELL, 22/11/02



OFICINA LIQUIDADORA DE
PALAFRUGELL (46)

Document
1454 PEREZ PEREZ MARIA VICTORIA 1932 06/11/2002

Núm. Presentació : A-2790/-2002-2

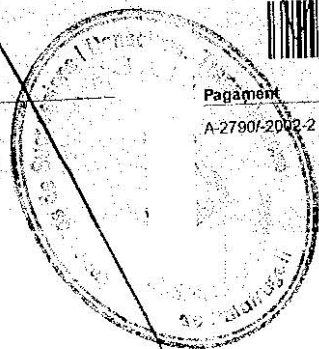
El present document es retorna a l'interessat per haver al·legat que l'acte o contracte que conté està EXEMPT / NO SUBJECTE / PRESCRIT a l'impost. S'ha presentat còpia del document que es conserva en aquesta Oficina per a la comprovació de l'EXEMPCIÓ / NO SUBJECCIÓ / PRESCRIPCIÓ al·legada o per a practicar la liquidació o liquidacions complementàries que procedeixin.
PALAFRUGELL, 22/11/02



Pagament	Import ingressat
A-2790/-2002-1	103,67 Euros.



Pagament	Import ingressat
A-2790/-2002-2	0,00 Euros.



ASSENTAMENT 215 ----- DIARI 47
REGISTRE DE LA PROPIETAT DE PALAFRUGELL

Prèvia qualificació positiva del precedent document, de conforme a l'article 18 LH i concordants del seu RH, presentat amb data 22 de novembre de 2.002, sota l'assentament n° 215 del Diari 47, després d'examinar els antecedents del Registre, el Registrador que subscriu **HA PRACTICAT LA INSCRIPCIÓ d'excès de cabuda que s'atribueix a la finca 1.256-triplicat de dos-cents noranta-cinc metres, trenta-tres decímetres quadrats** de conformitat amb l'article 298 del R.H. i **amb subjecció a les limitacions a que es refereix l'art. 207 de la Llei Hipotecaria** per la inscripció 14èna. al foli 188 girat del Volum 1334 de l'Arxiu, Llibre 146 de Palafrugell, a favor dels senyors BALDOMERO FERRER VIÑALS I MARIA FERRER VIÑALS; i posteriorment, previa inscripció de segregació, ha **PRACTICAT LA INSCRIPCIÓ de cessió**, al foli 109 del Volum 3.075 de l'Arxiu, Llibre 655 de Palafrugell, inscripció 1ª referent a la finca **24.781**, en virtut de la qual ha quedat inscrita a favor de l'AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL, el plè domini de la mateixa.

Al marge de la inscripció 1ª practicada sobre la finca 24.781, s'han posat dos notes d'afecció fiscal pel termini de cinc anys. Simultàneament a la present, s'expedeix nota simple informativa corresponent a l'esmentada finca, de conformitat amb l'article 333.2 del Reglament Hipotecari.

Els assentaments practicats queden sota la custòdia dels Tribunals.-

No podrà inscriure's o anotar-se cap altre document d'igual o anterior data que s'oposi o sigui incompatible amb el dret inscrit; per inscriure o anotar qualsevol altre, de data posterior al document deurà de ser atorgat pel titular registral o dictar-se en virtut de procediment judicial en el qual el nomenat titular hagi format part.

No perjudicarà al titular registral els títols que no constin inscrits o anotats amb anterioritat; excepte mala fe, el titular es mantindrà en la seva adquisició encara que es resolgui o anul·li el dret del seu transmissor per causes que no consten en el mateix Registre.-

Si el titular registral fos perturbat en l'exercici del dret inscrit al seu favor, podrà posar terme a la perturbació mitjançant el procediment sumari de l'Art.º 41 de la Llei Hipotecària.-

Tot procediment d'apremi sobre un dret inscrit se sobreseguirà en l'instant en què consti en autos, per certificació del Registrador de la Propietat, que dit dret consti inscrit a favor de persona diferent d'aquella contra la qual es segueix el procediment. (Articles 1, 17, 20, 32, 34, 38, 41 i 97 de la Llei Hipotecària.-

Palafrugell, a 5 de desembre de 2.002.
EL REGISTRADOR,

Signat: Carlos LLORENTE BIRBA.



Disp. Adic. 3ª Ley 8/89	
CASE	1 2 3 4 5 6
IP s. Arduo	1 2 3 4 5 6
HONS. - Nº	63.538

171.738

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PALAFRUGELL

Document XII: NORMES URBANÍSTIQUES

**Annex 2: Normativa dels planejaments derivats
vigents**

**Palafrugell:
Ub 1.59 Hortal d'en Pou**

Ajuntament de Palafrugell

Text refós - octubre 2006

EL SECRETARI



PLA DE MILLORA URBANA

Ub. 1.59 HORTALID'EN POU - MARTI JORDI FRIGOLAY



PROMOTOR: GERMANS PEY AINLACH I GB

EMPLACAMENT: C/ Hortald'en Pou - C/ Martí Jordi Frigolay Palafrugell

ARQUITECTE: ESTUDI D'ARQUITECTURA BAGUDA PERICOT

ABRIL 2005

NORMATIVA

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Definició

Les Normes Urbanístiques que integren aquest document formen part del Pla de Millora Urbana Ub 1.59 "Hortal d'en Pou – Martí Jordi Frigola, delimitat en l'Adaptació Cartogràfica del Pla General d'Ordenació de Palafrugell - 1999.

Article 2. Marc Legal

Aquest Pla Especial està redactat d'acord amb:

- Llei d'Urbanisme, Llei 2/2002, de 14 de març i el Reglament parcial que la desenvolupa, Decret 287/2003, de 4 de novembre.
 - Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.
 - La Llei 6/1998, sobre règim del sòl i valoracions, amb les modificacions introduïdes pel Reial Decret-Llei 4/2000, de mesures urgents de liberalització en el sector immobiliari.
 - Els Reglaments de Planejament, Gestió i Disciplina urbanística aprovats respectivament pels Reials Decrets 2159/1978, de 23 de juny; 3288/1978, de 25 d'agost i 2187/1978, de 23 de juny.
 - Adaptació Cartogràfica del Pla General d'Ordenació de Palafrugell aprovat definitivament en la sessió de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona del dia 19 de maig de 1999.
-

Article 3. Contingut

Aquest Pla de Millora Urbana està integrat pels següents documents:

- Memòria
 - Normativa
 - Estudi Econòmic-Financer
 - Informe Mediambiental
 - Plànols
-

Article 4. Interpretació

Les determinacions del Pla de Millora Urbana, així com les del Pla General s'aplicaran amb preferència a qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació del territori amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir en cap cas les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

Les presents Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, prevalen sobre els restants documents del Pla. En allò que no prevegin les Normes, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

Els documents d'aquest Pla de Millora Urbana s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la

interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'espais lliures públics.

Article 5. Sistema d'actuació

El sistema d'actuació urbanística serà el de Reparcel·lació, en la modalitat de Compensació bàsica, sense necessitat de constitució de Junta de Compensació, per tractar-se d'un promotor i propietari únic.

El promotor haurà de fer front, amb les plusvàlues que generi l'actuació urbanitzadora, a totes les despeses derivades de l'execució de les determinacions de planejament, en especial la materialització de les cessions i la urbanització del vial.

Article 6. Precisió de límits

Els ajustos que es produeixin en el projecte d'equidistribució i en l'assenyalament d'alineacions i rasants en el projecte d'edificació que desenvolupi les determinacions d'aquest Pla de Millora Urbana amb un major grau de precisió; es realitzaran d'acord amb els següents criteris:

a) Els ajustos que es produeixin hauran de respondre a :

- Alineacions a línies d'edificacions existents.
- Característiques topogràfiques del terreny.
- Límits de la propietat.

b) No produiran distorsions en la forma de les unitats de zona o sistema, ni augments o disminucions de superfície de més d'un cinc per cent en relació amb superfícies delimitades en els plànols d'ordenació d'aquest Pla de Millora Urbana.

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DE SISTEMES

Article 7. Sistema viari

Comprèn els espais i les instal·lacions reservats al traçat de la xarxa viària i destinats exclusivament a l'ús de vialitat i aparcament.

En l'àmbit del Pla de Millora Urbana s'estableix un únic tipus que coincideix amb el definit genèricament per les Normes Urbanístiques del Pla General com a sistema viari en el seu article 37.

CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DE ZONES

Article 8. Definició

Aquest Pla Especial estableix una única zona edificable de caràcter privat:

- **Ordenació segons alineació a vial, en illa tancada Clau a12.**

Article 9. Aplicació de les condicions de les Normes Subsidiàries

En tots aquells aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expressades d'aquesta normativa, s'aplicaran les definicions i contingut del que determina la Secció III *Regulació de les zones d'ordenació segons l'alineació dels vials* i la Secció I *Regulació de l'ús i edificació de les zones de sòl urbà* del Capítol III *Regulació dels usos i de l'edificació de les zones de sòl urbà* del Títol III *Divisió*

del territori en zones segons el seu aprofitament urbanístic de les Normes Urbanístiques del Pla General.

Article 10. Ordenació segons alineació a vial, en illa tancada Clau a12
Correspon als àmbits així qualificats en el plànol "O.1 Ordenació. Zonificació. Ordenació detallada" que ostenten la clau de zona a12.
El tipus d'ordenació és el d'alineació a vial.

Article 11. Paràmetres reguladors Condicions de l'edificació

I.	Situació de planta baixa:	La regulada segons les Normes Urbanístiques del Pla General.
II.	Definició de planta pis i planta soterrani:	La regulada segons les Normes Urbanístiques del Pla General.
III.	Nombre màxim de plantes:	La definida en el plànol d'ordenació detallada per a cadascun dels volums i especificat en el punt 4 de la memòria de Descripció de l'ordenació proposada.
IV.	Alçada màxima:	Les alçades corresponen a l'aplicació del nombre màxim de plantes d'acord a l'article 65 Limitacions de l'alçaria de l'edificació de les NNUU del PG.
V.	Profunditat edificable:	La definida en el punt 4 de la memòria de Descripció de l'ordenació proposada.
VI.	Sostre màxim edificable:	El resultant d'aplicar els paràmetres de profunditat edificable i nombre màxim de plantes, essent de 2720 m2.

Article 12. Condicions del pati d'illa

Es realitzarà un pas privat per a vianants de 3 metres d'amplada tal com s'assenyala en el plànol O.1 d'ordenació detallada.

L'edificació del pati d'illa es situarà entre el pas privat de vianants i la mitgera de l'edifici del carrer Barris i Buixó. La seva amplada i el nombre màxim de plantes seran les assenyalades en el plànol O.1 d'ordenació detallada. L'alçada màxima serà l'assenyalada en el plànol O.2 i O.3 d'ordenació detallada. La seva coberta s'enjardinarà.

També està previst que sobre el sostre de la galeria comercial es construeixi una important jardineria a tot al llarg de la mitgera. S'aplicarà una paret d'obra tradicional fins a l'altura d'arrancament dels patis veïns per tal de trencar la visual de tota la mitgera de fibrociment i a fi que les plantes trepadores i arbrat apropiat amaguin i dilueixin l'esmenada mitgera de fibrociment.

Article 13. Usos.

Es destinarà a ús comercial tota la planta baixa dels edificis A i B que donen al c/ Hortal d'en Pou i tot l'edifici D destinat a Galeria Comercial. La resta d'edificació serà destinada a ús habitatge.

Article 14. Paràmetres urbanístics fixats en el present pla.

APROFITAMENT URBANÍSTIC PRIVAT

Sostre màxim edificable: 2.720 m2.

* C/ HORTAL D'EN POU - Edificabilitat proposada:

EDIFICI A:

Alçada Reguladora Màxima : PB + 2

Sostre:

$$\text{P.B.} = 12,60 \times 18,30 = 230,58 \text{ m}^2$$

$$1\text{r. Pis} = 12,60 \times 18,30 = 230,58 \text{ m}^2$$

$$2\text{n. Pis} = 12,60 \times 18,30 = 230,58 \text{ m}^2$$

$$\text{Total sostre: } \mathbf{691,74 \text{ m}^2}$$

EDIFICI B:

Alçada Reguladora Màxima : PB + 4

Sostre:

$$\text{P.B.} = (12,60 \times 17,20) + \frac{12,60 \times 4}{2} = 216,72 + 25,20 = 241,92 \text{ m}^2$$

$$1\text{r. Pis} = (12,60 \times 17,20) + \frac{12,60 \times 4}{2} = 216,72 + 25,20 = 241,92 \text{ m}^2$$

$$2\text{n. Pis} = (12,60 \times 17,20) + \frac{12,60 \times 4}{2} = 216,72 + 25,20 = 241,92 \text{ m}^2$$

$$3\text{r. Pis} = 9,00 \times 19,60 = 176,40 \text{ m}^2$$

$$4\text{rt. Pis} = 9,00 \times 19,60 = 176,40 \text{ m}^2$$

$$\text{Total sostre: } \mathbf{1.078,56 \text{ m}^2}$$

* C/ MARTÍ JORDI FRIGOLA - Edificabilitat proposada:

EDIFICI C:

Alçada Reguladora Màxima : PB + 4

Sostre:

$$\text{P.B.} = 12,60 \times 17,00 = 214,20 \text{ m}^2$$

$$1\text{r. Pis} = 12,60 \times 17,00 = 214,20 \text{ m}^2$$

$$2\text{n. Pis} = 10,00 \times 12,60 = 106,00 \text{ m}^2$$

$$3\text{r. Pis} = 10,00 \times 12,60 = 106,00 \text{ m}^2$$

$$4\text{rt. Pis} = 10,00 \times 12,60 = 106,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Total sostre: } \mathbf{746,40 \text{ m}^2}$$

EDIFICI D:

Sostre: PB = **203,20 m2**

TOTAL SOSTRE A+B+C+D: 2.719,90 m2
--

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PALAFRUGELL

Document XII: NORMES URBANÍSTIQUES

**Annex 2: Normativa dels planejaments derivats
vigents**


**Calella:
Pa 4.3 Prat Xirlo III**


Ajuntament de Palafrugell

Text refós - octubre 2006

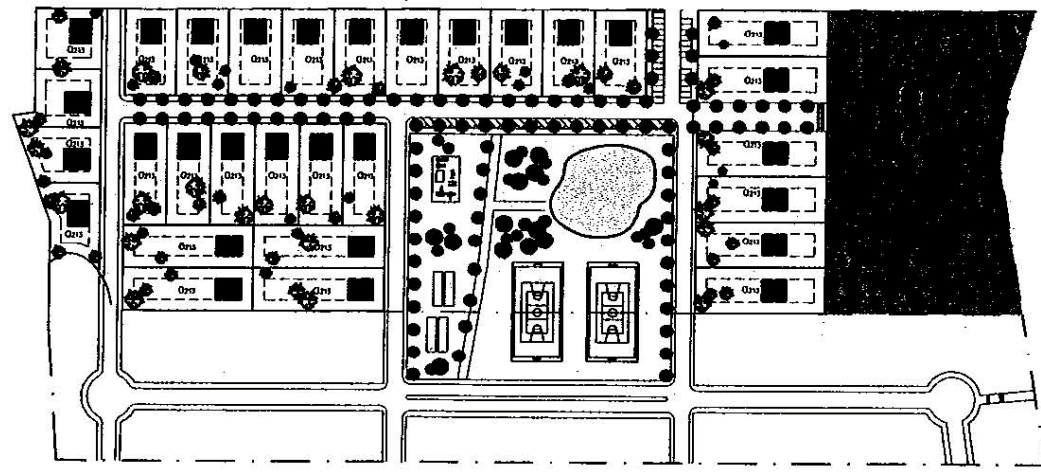
Aprovat text refós pel Ple de l'Ajuntament en la
seua sessió de data 3-0 JUNY 2004

EL SECRETARI,

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat el present projecte de Ordenació
Territorial d'Urbanisme de Catalunya en la
sessió de data 3-0 JUNY 2004
La secretària


Sònia Bofarull i Ferrat

PLA PARCIAL PRAT XIRLO III Sector Pa 4.3 - PALAFRUGELL



1. MEMÒRIA I PRESSUPOSTOS

Abril del 2005

JOSEP M^o VEHÍ I GATIUS - MAS CHINCHE, S.L. - NARROWS, S.L. - SINERLAND TRADE, S.L.

FELIX SEN ANTONIETTI -ARQUITECTE-. TRAVESSERA DE GRACIA 64, 5^o1^a. 08006 BCN. TLF. 93.200.99.44

10.- PLA D'ETAPES.

La duració de les obres serà 8 mesos i el lliurament de des la data d'aprovació serà en un termini màxim de 3 anys.

2.- NORMES URBANÍSTIQUES

1.- DISPOSICIONS DE CARACTER GENERAL.

Art.1.- Les Normes i el seu àmbit territorial

Aquestes normes urbanístiques són d'aplicació en la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial Urbanístic Pa 4.3 "Prat Xirlo" delimitat en tots els plànols.

Art.2.- Normes i ordenances

Aquestes normes desenvolupen l'àmbit definit en l'article anterior, i el Pla General de Palafrugell modificat, per la qual cosa tot punt que no hi estigui especificat o, en cas de dubte, regirà la normativa de l'esmentat Pla.

Art.3.- Definició de conceptes

Els conceptes en aquestes normes fan referència als definits en el Pla General, especialment en els seus articles 79 al 80 i en la secció VII.

Art. 4.- Desenvolupament del Pla.

El present Pla Parcial es desenvoluparà mitjançant el corresponent Projecte de Reparcel·lació.

La parcel·lació dibuixada en el plànol E-7 (Ordenació proposada), és indicativa, per la qual cosa la parcel·lació de les unitats de zones resultants, vindrà especificada pel corresponent projecte de parcel·lació, que necessitarà de la preceptiva llicència municipal, o en el Projecte de Reparcel·lació on quedarà concretat el nombre d'habitatges per a cada parcel·la.

Art.5.- Qualificació del sòl

El sòl comprés en l'àmbit d'aquest Pla Parcial es qualifica en una única zona i una sèrie de sistemes locals. S'entén per zona aquella part del terreny dins del qual, atenent a les previsions del present Pla Parcial, es poden exercir els drets relatius a edificació.

S'entén per sistemes locals els terrenys que constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Palafrugell.

Art. 6.- Zones i Sistemes locals

Es defineix en zona:

1. Residencial

Es defineixen els següents sistemes locals:

- 1.- V: Sistema viari, de vianants i d'aparcament
- 2.- ZV: Sistema de jardins urbans.
- 3.- EP: Sistema d'equipaments públics

2.- REGLAMENTACIÓ DETALLADA DE LES ZONES.

El sòl residencial és de 27.825 m².

1.- Residencial.

Art. 7.- Zona residencial clau a 213

- 1) Correspon als sòls destinats a edificis de caràcter residencial i usos annexos.
- 2) En tots els apartats no especificats en aquestes normes particulars, s'aplicaran els arts. 79 al 90 de les Normes Urbanístiques de la Revisió del Pla General de Palafrugell vigent.
- 3) De conformitat a l'establert per l'art. 59 del PGO les parcel·les de superfície superior a la mínima establerta per aquesta per la clau 213 es regiran pels paràmetres d'aquesta categoria. Quan a la parcel·lació definitiva resultin parcel·les superiors a 1.500 m², seran d'aplicació els

paràmetres de la zonificació a 214, en especial la variant a 214e, sempre que no es superi la densitat final justificada.

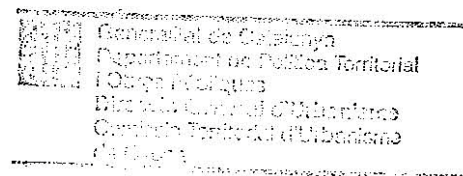
Tipus d'ordenació:

- Parcel·la mínima: s'estableix una parcel·la mínima de 800 m² i una forma tal que permeti inscriure en elles un cercle de superfície 1/3 de la superfície mínima de parcel·la.
- Alçada màxima: 7 m PB + 1P
- Edificabilitat màxima: 0,40 m²s/m²
- Ocupació màxima 25%
- Front mínim de parcel·la: 16 m
- Separació llindes i carrers: 5 m
- Es podran adossar els habitatges i en aquest cas la superfície mínima de la parcel·la serà inferior en un 15% a l'exigida i l'edificabilitat quedarà reduïda en un 25%.

Condicions d'ús:

S'admeten els següents usos:

- Habitatge en edifici unifamiliar
- L'ús de garatges queda limitat als particulars i en les condicions de volum establertes per a les construccions secundàries.



Art.8. Condicions de l'edificació:

8a.- L'alçada màxima es mesurarà segons el que s'estableix a l'apartat 1 del art. 84 de la N.U. de l'esmentat PGO.

Per damunt de l'alçada màxima només es permetrà:

- a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al 30% i del que la seva arrencada es situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paràmetres exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima.

La coberta serà de tipus inclinada dotada de teula àrab natural, admetent-se un 20% de la superfície de la coberta plana, sempre que es situï a partir dels 2 metres de l'arrencament de qualsevol de les façanes de l'edifici. El vol màxim de les barbicanes serà de 0,40 m des del plànol de la façana.

- b) La golfa resultant serà habitable i la seva superfície no podrà ser superior a un terç de la planta immediatament inferior i concretada en el centre del volum, computant a efectes d'edificabilitat.

En la construcció de l'esmentada golfa podrà augmentar-se un metre del plànol vertical del terç central de la coberta, per a seguir la inclinació de la mateixa i sense que en cap cas l'alçada màxima del límit de la coberta sobrepassi els 3,50 metres sobre l'alçada màxima reguladora.

- c) Si la coberta està al terrat no s'admetrà sobre la mateixa més que el volum de la caixa de les escales.
- d) Les baranes que s'aixequin per damunt de l'alçada reguladora màxima, que seran totalment calades.
- e) Els elements tècnics de les instal·lacions.

8b.- Cossos auxiliars:

Es permetran edificacions o cossos auxiliars amb destí a garatge particular, vestuaris, safareigs, rebosts, hivernacles, dipòsit de material de jardineria i altres usos anàlegs.

La superfície que podran ocupar les construccions auxiliars de planta baixa serà del 5% de la parcel·la. Les esmentades superfícies es comptabilitzen als efectes de càlcul dels màxims d'edificabilitat neta per parcel·la fixats per aquestes Normes.

Les construccions auxiliars es regiran a més per les següents normes:

- Alçada màxima sobre terreny natural: 3 metres en qualsevol punt.
- Acumulada en un sol cos per cada parcel·la.
- No envairà en cap cas la zona de reculades a finques veïnes.
- No envairà la zona de reculades de vial excepte en el cas de quedar empotrada en un marge natural existent. En aquest cas, mai ocuparà una longitud de façana superior al 5% del de la parcel·la. Quan es disposen garatges per a aparcament en aquesta situació no es permetrà més que un gual per parcel·la.
- Les construccions auxiliars exteriors a l'edifici principal es superficiaran en la seva total projecció sobre el terreny, prescindint de que estiguin parcialment considerades com a soterranis.
- En aquest mateix sentit quedarà prohibit l'aprofitament massiu d'una parcel·la fins i tot en el seu subsòl, perquè s'entén que atempta greument a la vegetació i estructura natural del paisatge.

8c.- Tanques:

- Les tanques definitives hauran de construir-se seguint l'alineació i rasant oficial i els paràmetres tant d'aquestes com de les provisionals, s'acabaran i pintaran com si es tractés d'una façana.
- L'alçada màxima de les tanques opaques que donen front a una via pública serà d'un metre. Aquestes tanques podran aixecar-se fins a una alçada de dos metres amb reixat traslluït de ferro, fusta o vegetació.
S'exceptuen les tanques en terrenys situats a un nivell superior respecte a la rasant de vial a on donen front.
En aquest casos podrà construir-se un mur de contenció i la seva alçada s'ajustarà al que s'estableix a l'art. 89 de la normativa del Pla General.
- L'alçada màxima de les tanques opaques en els llindegs restants serà tal que en cap cas sobrepassi l'alçada de 1,50 metres mesurats des de la cota natural del terreny.

8d. Aparcaments:

Es obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament coberta per habitatge.

8-e.- Espai lliure d'edificació.

Serà obligatori tenir un arbre per cada 50 m² d'espai lliure de parcel·la. Si per a dur a terme l'edificació dels habitatges o dels cossos auxiliars, cal procedir a la tala d'arbrat existent, s'haurà de vetllar per a que aquesta comporti la mínima intervenció, i els elements tallats s'hauran de substituir per altres fins a completar el mínim establert anteriorment.

Previ a l'inici de les obres es procedirà a l'acta de replanteig amb la que s'indicarà l'arbrat objecte de tala. Es farà especial atenció en les parcel·les contigües a la zona verda.

3.- REGLAMENTACIÓ DETALLADA DE LES ZONES DE SISTEMES LOCALS.

Art.9.- Sistema viari:

1.- Comprèn el sòl reservat per a drenatge de les aigües, accés a l'edificació, il·luminació, pas de les xarxes de servei, ventilació i assolellament de l'edificació. Les calçades per a vehicles i les voreres de vianants asseguraran el servei de les activitats urbanes i la mobilitat dels ciutadans.

2.- S'estableixen dos tipus de carrers segons l'ús al que estan destinades:

- . De trànsit rodat
- . De vianants.

No s'admet en aquesta zona cap tipus d'edificació i hauran d'efectuar-se conforme estableixen els plànols corresponents de projecte a on es fixen les seves característiques, alineacions i rasants.

Art. 10.- Sistemes d'espais lliures públics.

1.- Comprèn el sòl que es destina a totes aquelles activitats, joc, descans, relació, aireació i assolellament que la població pot desenvolupar en espais no edificats, de domini públic i de lliure accés per als vianants.

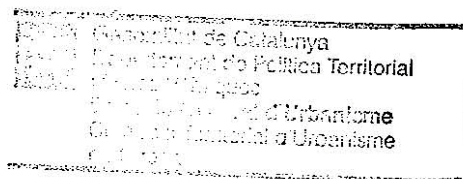
2.- La finca cadastral 33 del polígon 5 serà destinada a espai lliure de lleure per a la pràctica esportiva (pitch and pat, pistes de tennis o similars). Si per a dur-hi a terme l'activitat de lleure calgués construir algun tipus d'edificació destinada a local social, aquesta haurà de ser en planta baixa, i, preferentment, ubicar-se en les finques veïnes destinades al mateix ús. Només es podrà ubicar en aquesta finca en el cas d'existir algun tipus d'impossibilitat material d'efectuar-ho.

En cap cas aquestes finques es podran destinar a usos diferents als previstos en aquest apartat, i de manera especial a usos que comportin algun tipus de permanença continuada de persones com càmpings, campaments juvenils, colònies, etc., així com tampoc carpes musicals, bars de temporada, discoteques a l'aire lliure, fires i mercats.



EL SECRETARI,

La franja de terrenys descrita de les finques 6 i 12 del mateix polígon s'haurà de destinar a recorreguts paisatgístics, carrils per a bicicletes, passos per a vianants, etc.



Art. 11.- Sistemes d'equipament públic.

1.- S'entendrà per sistema d'equipament el sòl de domini públic edificable que es destini a usos públics o col·lectius al servei de la població.

2.- Condicions d'ús:

- Esportiu en instal·lacions descobertes en totes les seves modalitats.
- Esportiu en instal·lacions cobertes, computant l'edificabilitat i ocupació a efectes de la màxima permesa en la zona.
- Edificis de caràcter social.

La zona d'equipaments del sector Prat-Xirlo III completa l'àrea esportiva ja iniciada en la urbanització del sector Prat-Xirlo II.

Les zones lúdic-esportives s'urbanitzaran amb sauló ajardinades en el seu entorn i la pista poliestportiva de 22m x 44m estarà anivellada i marcada, l'ús serà el que determini l'òrgan competent de l'Ajuntament.

Barcelona, abril de 2005

Fèlix Sen Antonietti
Arquitecte

María Isabel Vilalta i Calaf
Advocat



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya
VISA F 2002404044

18-07-2002 4
252716

PLA PARCIAL D'ORDENACIO

Emplac: Carrer Antiga Cta. De Palafrugell
Municipi: Palafrugell
Arquitectes:
Fèlix Sen i Antonietti

Clients:
Josep M. Vehí Gatius
Mas Chinche S.L.

UNITAT D'ACTUACIÓ Ub-416 DE LA RIERA DEL CANADELL, PALAFRUGELL.

text refós del Pla Especial, amb la incorporació dels acords de la Comissió d'urbanisme de Girona, en la sessió de data 29 de setembre de 2004, d'aprovació definitiva.

VOLUM PRIMER

Palafrugell, juny de 2005.

Manel Larrosa Padró, arquitecte.

2- NORMES URBANÍSTIQUES.

art. 1-Àmbit del Pla Especial.

El present Pla Especial comprèn una superfície de 15.368 m², formada per la unitat d'actuació Ub.416A del Pla General. Aquesta delimitació incorpora els espais de domini públic ja existents i els de nova creació. El Pla Especial modifica en detall un dels límits de la unitat Ub.416A per a adequar-lo a la topografia i a la delimitació de les propietats, amb l'objectiu de fer més viable l'execució del Pla.

art. 2- Objecte del Pla Especial.

L'objectiu del Pla Especial és ajustar l'ordenació volumètrica de les futures edificacions amb solució de conjunt de l'àrea de la riera del Canadell, així com facilitar la gestió del planejament urbanístic.

art. 3-Documentació.

Integren el Pla Especial els documents següents: Memòria, Normes urbanístiques, Estudi Econòmic i Plànols informatius i d'ordenació, així com de definició de la urbanització, d'acord amb el que disposen els articles 65 i 66 de la Llei 2/2002.

En la cartografia, la documentació redactada amb major detall, o a escala, major prevaldrà sobre la menys detallada, o dibuixada a escales menors, en les possibles interpretacions de les determinacions de l'ordenació.

art. 4-Qualificacions urbanístiques i ordenació.

Les diferents zones i sistemes del Pla Especial es regiran en relació a l'ordenació de l'edificació i usos, així com en tot el que fa referència a la gestió de les unitats d'actuació, en tot el que no és expressament regulat en aquest Pla Especial, pel que és previst en la Normativa del Pla General. En particular, d'acord amb el Pla General, l'ocupació del 20% de la zona a32 es computarà en el conjunt de l'àmbit privat de cada unitat d'actuació, és a dir, inclòs l'espai que es deixarà lliure, qualificat aLV.

art. 5-Normes específiques de la unitat d'actuació Ub. 416A.

5.1- Ordenació de l'edificació: L'ordenació de l'edificació es fa a través del sistema de volumetria específica. L'ordenació volumètrica i d'usos de les edificacions es resoldrà en tot allò no previst en aquestes Normes segons les determinacions del Pla General pel que fa a la zona a32 i altres articles que hi concorden.

Aquesta volumetria específica respectarà els següents paràmetres:

-Alçada màxima de l'edificació serà de 9 metres sobre el nivell de la rasant.

L'alçada reguladora de l'edificació de la zona a32 s'amidarà amb respecte la rasant de l'avinguda de Josep Tarradellas.

-Nombre de plantes màxima: planta i dos pisos. S'admetrà la planta sota coberta

inclosa dins el pla inclinat de 30% format a partir de l'alçada reguladora i en els termes admesos pel Pla General.

-Separació de les edificacions: les edificacions es separaran un mínim de 5 metres en el fons de parcel·la, mentre que els laterals i en la façana a l'avinguda podran seguir la alineació d'aquesta. D'acord amb la cartografia les edificacions respectaran com a espai lliure la prolongació del carrer de Lloret.

-Ocupació: l'edificació es situarà dins l'àmbit qualificat a32, tot respectant una previsió de patis dels habitatges de, com a mínim, el 10 % d'aquesta zona.

-Per a permetre una millor integració en la topografia caldrà rebaixar el terreny i deixar a redós del turó el conjunt dels edificis, de manera que la seva situació a una cota més baixa deixi lliures les vistes dels edificis veïns que li són pròxims. En el fons de la parcel·la de la zona a32 es salvarà el desnivell amb murs que no podran sobrepassar els 4 metres d'alçada i en el cas de fer-se esglaonats la separació entre els paraments verticals serà com a mínim de 1 metres.

-Als efectes de minorar el seu impacte serà possible compartir una de les rampes del garatge de les edificacions de la unitat Ub.416A amb les de la fase més oriental de la unitat Ub.418 (situada entre els carrers de Pirroig, l'avinguda de J. Tarradellas i el final del carrer de Lloret).

5.2- Sostre edificable màxim: El sostre màxim d'aquesta unitat d'actuació Ub.416A, és de 4.807 m². El nombre màxim d'habitatges serà de 50 (cinquanta).

5.4- L'espai lliure d'edificació, qualificat ALV, té la consideració de verd privat d'interès paisatgístic. Aquest espai queda vinculat de manera permanent a la zona a32, vinculació que, a efectes registrals, es durà a terme mitjançant el Projecte de Reparcel·lació, que atorgarà l'ús en favor d'una o més de les unitats resultants del règim de propietat horitzontal per tal d'assegurar la seva conservació.

5.5- La zona a32 constituirà una única parcel·la com a resultat de la reparcel·lació urbanística, per a permetre una única unitat de disseny i concepció arquitectònica en la construcció residencial del tram de llevant de l'avinguda de Josep Tarradellas en aquesta unitat d'actuació. La divisió en diverses unitats en règim de propietat horitzontal, haurà d'ésser posterior i com a resultat de la gestió unitària de l'edificació en la zona a32. A tal efecte, el Projecte de Reparcel·lació imposarà la subdivisió dels indivisos en unitats autònomes en règim de propietat horitzontal a l'empara d'allò previst a l'art. 36 del Decret 287/03.

5.6- La urbanització inclourà la totalitat de l'avinguda de Josep Tarradellas, entre el carrer de l'Alguer i la unitat d'actuació Ub.418 determinada al Pla General, tot incloent els espais de domini públic de la riera.

Es justificarà adequadament la solució i dimensionat de la proposta de recollida d'aigües pluvials i conducció de les mateixes en la solució de col·lector previst en la part oest de l'avinguda de Josep Tarradellas, en relació al conjunt de la conca i les determinacions tècniques de l'Agència Catalana de l'Aigua.

En relació a la urbanització de l'àrea que correspon a l'antiga unitat Ub.416 subdividida pel PGM en les unitats Ub.416A i Ub.416B, el repartiment de càrregues es farà d'acord

amb les previsions del 14,85% en la Unitat Ub416B i 85,15% en la Ub.416A.

Per a garantir les obres de la urbanització, els promotors hauran de dipositar en metàl·lic, valors, o aval equivalent, l'import del 12% del cost de les referides obres per a la implantació dels serveis, urbanització i jardins.

art. 6- Gestió i desenvolupament del Pla.

6.1- La nova definició de l'ordenació i de la unitat d'actuació Ub.416A serà efectiva un cop s'hagi aprovat definitivament aquest Pla. La concessió de llicències es supeditarà al desenvolupament de les actuacions que les defineixen.

6.2- La realització de la Unitat d'Actuació comporta:

- a) La cessió de terrenys vials i els espais lliures segons delimitació incorporada als plànols que es faran efectives a l'aprovació de l'instrument d'equidistribució.
- b) La realització de les obres d'urbanització.
- c) L'actuació s'haurà d'executar mitjançant el sistema de reparcel·lació, en modalitat de compensació bàsica.

6.3- Especificacions del projecte d'urbanització:

Per a la realització de les obres d'urbanització es redactarà i executarà un projecte d'urbanització complementari per a l'àmbit del Pla Especial, segons les previsions de l'art 12 del Decret 287/03 i els articles 65.1.f i 58.3.b de la Llei 2/2002. Aquest projecte serà unitari i contindrà les especificacions suficients per a la definició acabada de les infraestructures i del tractament dels espais lliures i en particular de la devesa que configura l'avinguda de Josep Tarradellas, tant pel que fa a les plantacions com als materials de la pavimentació, d'acord amb les previsions ja definides en aquest Pla Especial..

A aquesta finalitat els arbres que configuren aquest eix seran de fulla caduca, del tipus "plàtan", "castanyer d'índies", o d'espècies similars. La seva alçada en el moment de plantació serà com a mínim de 4 metres i el seu diàmetre de secció de 18 cm. Durant els dos primers anys de la plantació s'assegurarà un sistema de rec (per exemple, de tipus "gota a gota") que asseguri l'arrelament i el creixement inicial.

En el tractament dels espais lliures a urbanitzar es partirà dels esquemes de planta i secció continguts en els plànols (secció tipus). Qualsevol esmena en relació a aquestes determinacions serà justificada.

D'acord amb l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua (de 4 de juny de 2004), en el col·lector de cobriment de la canalització de la riera es partirà d'una secció rectangular de 2,20 m. d'amplada per 1,60 m d'alt (marc unicel·lular de formigó armat). Es podrà realitzar una secció hidràulica equivalent si es justifica adequadament, d'acord amb l'informe citat. En tot cas, hi haurà pous de registre a distàncies inferiors a 50 metres.

La conca que s'afegeix a aquesta secció anterior només és la que ara s'urbanitza, ja que la resta dels carrers estan ja urbanitzats i les seves aportacions d'aigua es troben recollides. El pendent de la conducció serà fixat per les velocitats permeses al seu interior i el traçat serà d'alineació recta. El càlcul precís es justificarà en el Projecte executiu de la urbanització.

D'acord amb l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua citat, en el Projecte de la Urbanització s'inclourà un annex documental relativa a la suficiència, que comptarà expressament amb l'acord de les entitats titulars i/o gestores dels servis urbanístics corresponents, relativa a la suficiència de les instal·lacions de la xarxa d'abastament i de sanejament a les quals s'ha de connectar el nou sector i, si cal, s'hauran d'incloure entre les actuacions d'urbanització les obres d'infraestructura a executar fora de l'àmbit del sector que resulti necessari programar per mantenir les condicions dels serveis tècnicament exigibles.

L'inici de les obres de la urbanització està condicionada a l'autorització de l'Agència Catalana e l'Aigua, que haurà de demanar el promotor aportant el corresponent Projecte Executiu que inclourà les prescripcions de l'Informe de l'ACA de 4 de juny de 2004.

6.4- Execució del Planejament.

El present planejament s'executarà pel sistema de Reparcel·lació, en la seva modalitat de Compensació Bàsica (art. 115.4 e la Llei 2/2002 de 14 de març).

La superfície de domini hidràulic de la llera de l'actual riera del Canadell que s'ocupi acreditarà a favor de l'Agència Catalana de l'Aigua un cànon equivalent al 5% del valor cadastral mitjà dels terrenys contigus als que ocupen, tal i com estableix l'article 112, apartats 1, 4a) i 5 del Text Refós de la Llei d'Aigües, aprovat per reial decret 1/2001, de 20 de juliol.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PALA FRUGELL

Document XII: NORMES URBANÍSTIQUES

**Annex 2: Normativa dels planejaments derivats
vigents**

**Calella:
Ub 4.16b Riera Canadell**

**Ajuntament de Palafrugell
Text refós - octubre 2006**

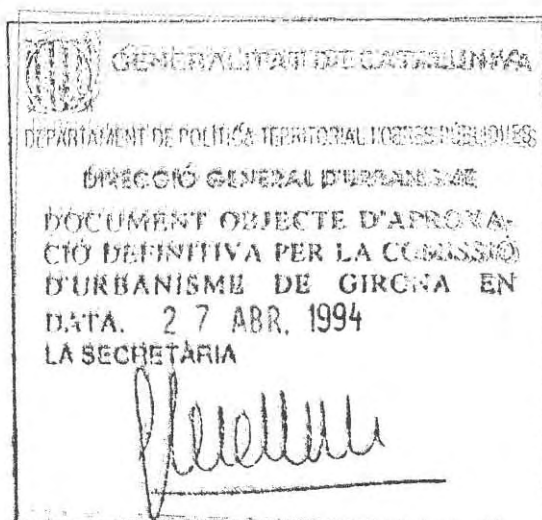
PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ DE LA RIERA DEL CANADELL, PALAFRUGELL.

(text refós amb incorporació de les observacions contingudes en l'acord de l'aprovació definitiva, de data 27 d'abril de 1994)

Palafrugell, juny de 1994.
Manel Larrosa Padró, arquitecte.

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament en
la sessió d 30 JUNY 1994

El Secretari,



art.6- Normes específiques de la unitat d'actuació Ub. 416B

6.1- Ordenació de l'edificació: L'ordenació volumètrica de les edificacions es resoldrà segons les determinacions del Pla General pel que fa a la zona a212.

Es podrà variar o precisar la localització prevista per a les edificacions a través de la tramitació d'un Estudi de Detall que ordeni el conjunt de les edificacions de la Unitat d'Actuació.

6.2- Sostre edificable màxim: El sostre màxim d'aquesta unitat d'actuació és de 612,- m2. El nombre màxim d'habitatges en la unitat d'actuació resultant del Pla Especial, serà de 4 (quatre).

La parcel.la qualificada a212, situada en el marge dret de la riera del Canadell, tindrà el seu accés rodat pel carrer de Villaamil. En el mur que separa els dos vials d'accés a aquesta parcel.la de la riera es podrà obrir un accés per a vianants, bo i respectant el caràcter i continuïtat del mur que tindrà un caràcter uniforme en tot el tram de l'avinguda de Josep Tarradellas, o marge dret de la riera. L'alçada reguladora de les edificacions d'aquesta illa es mesurarà en relació a la cota natural del terreny, sobre el mur, tota vegada així ho aconsella l'existència dels murs de la riera, que es mantenen en la present ordenació, i les preexistències de les edificacions ja realitzades.

6.3- La zona a212 ordena la seva edificació segons és previst al plànol P8. A fi de preservar l'arbreda existent es dividirà l'edificació en dues unitats separades, amb accessos independents des del carrer de Villaamil, tot situant entremig de les dues edificacions l'àrea ALV. El sostre edificable total s'ajustarà al màxim assignat.

6.4- La urbanització inclourà la totalitat de l'avinguda de Josep Tarradellas, entre el carrer de l'Alguer i la unitat d'actuació Ub.418 determinada al Pla General i que té façana al carrer de Pirroig, tot incloent els espais de domini públic de la riera.

En relació a la urbanització de l'àrea que correspon a l'antiga unitat Ub.416, ara subdividida en Ub.416A i Ub.416B, el 85,15% dels costos d'urbanització seran a càrrec de la unitat Ub.416A, i la resta, 14,85 %, ho seran a càrrec de la Ub.416B.

Per a garantir les obres de la urbanització, els promotors hauran de dipositar en metàl.lic, valors, o aval equivalent, l'import del 12 % del cost de les referides obres per a la implantació dels serveis, urbanització i enjardinament, de l'àmbit del Pla Especial, d'acord amb el que s'estableix en l'art. 81 del decret legislatiu 1/90, de 12 de juliol, i els arts. 7 de la Llei de protecció de la Legalitat Urbanística i 17 del seu reglament.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PALA FRUGELL

Document XII: NORMES URBANÍSTIQUES

**Annex 2: Normativa dels planejaments
derivats vigents**

**Calella:
Ub 4.30 Calella Park**

Ajuntament de Palafrugell

Text refós - octubre 2006

**EXPEDIENT DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL
A L'ENCREUAMENT DEL CARRER LANZAROTE I DE
L'AVINGUDA D'ANTONI J. ROVIRA, A CALELLA**

PALAFRUGELL, juliol de 2005

EXPEDIENT DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL A L'ENCREUAMENT DEL CARRER DE LANZAROTE I DE L'AVINGUDA D'ANTONI J. ROVIRA, A CALELLA.-

ÍNDEX DE DOCUMENTACIÓ

1. ANTECEDENTS

2. PLANEJAMENT VIGENT

3. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

- JUSTIFICACIÓ URBANÍSTICA
- ORDENACIÓ
- ORDENANCES D'APLICACIÓ
- SÍNTESI RESULTANT

4. QUADRE COMPARATIU

5. PLÀNOLS -SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

- PLANEJAMENT VIGENT
- PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
- SUPERPOSICIÓ

6. ANNEXES

- INFORME TÈCNIC SOBRE CONDICIONS DE COMPLIMENT DE LA SENTÈNCIA DEL T.S.J.C. EN EL RECURS NÚM. 1.656/88
- CONVENI SIGNAT

Palafrugell, 5 de juliol de 2005

L'Arquitecte Municipal,

Jordi Font i Bel

EXPEDIENT DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL A L'ENCREUAMENT DEL CARRER DE LANZAROTE I DE L'AVINGUDA D'ANTONI J. ROVIRA, A CALELLA.

1. ANTECEDENTS

L'Ajuntament de Palafrugell, en data 9 de juny de 1987, per acord de la Comissió de Govern, va concedir llicència d'obres per a la construcció d'un edifici plurifamiliar de 9 habitatges i aparcaments a l'avinguda de la Costa del Sol (actualment, avinguda d'Antoni J. Rovira), a Calella de Palafrugell, en un sòl qualificat com a41, d'ordenació especial de nova edificació.

Aquesta llicència va ser objecte de la interposició de dos recursos contenciosos administratius per part de particulars i de la comunitat de veïns col·lindants, les sentències dels quals va ser dictades per la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 31 d'octubre i 23 de desembre de 1991, que van declarar que la llicència concedida no s'ajustava a l'ordenament jurídic i, en conseqüència, les parts d'edificació que incomplien aquest planejament s'havien d'enderrocar. Els recursos interposats contra les sentències no van prosperar, essent confirmades per les sentències del Tribunal Suprem, de 4 i 10 d'octubre de 1996, per la qual cosa cal donar compliment a la sentència judicial.

La present modificació té per objecte aprovar l'enderroc total i la seva substitució per un nou edifici situat en les proximitats de l'anterior, que compleixi els paràmetres urbanística que hauria d'haver complert la construcció de l'esmentat edifici, autoritzada per llicència atorgada per la Comissió de Govern de 9 de juny de 1987.

Cal advertir però, que els arguments de les sentències són dos: el primer sobre la ubicació de l'edificació, que no s'ajustava a la implantació del planejament, extrem sobre el qual no hi ha discussió; i un segon, que es refereix als paràmetres complementaris aplicables, que és més discutible, atès que hi ha sentències sobre altres edificis en les mateixes circumstàncies on les sentències són diferents, i que les posteriors anàlisis i modificacions puntuals del Pla General, s'ha aclarit l'aplicació adequada, i que s'expliquen a l'informe que s'incorpora a aquest expedient.

L'Ajuntament va exposar tals al·legacions en incidents promoguts en execució d'aquestes sentències, els quals van finalitzar per la sentència de la pròpia Sala del Tribunal Contenciós Administratiu de Catalunya de 30 de setembre de 1999, la qual va ser confirmada per sentència del Tribunal Suprem de 24 de febrer de 2003. Posteriorment, la indicada Sala va dictar resolucions de 16 de maig i de 9 de desembre de 2003, exigint a l'Ajuntament de Palafrugell l'execució de l'enderroc parcial de l'edifici que s'havia construït conforme a la indicada llicència atorgada el 9 de juny de 1987.

EXPEDIENT DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL A L'ENCREUAMENT DEL CARRER DE LANZAROTE I DE L'AVINGUDA D'ANTONI J. ROVIRA, A CALELLA.

2. PLANEJAMENT VIGENT

2.1 Pla General 1983

El Pla General qualificava la finca com a41, d'ordenació especial de nova edificació, i a l'article 101 de les normes, determinava que l'edificació s'havia d'ajustar a les alineacions que es grafiaven en els plànols d'ordenació en PB+2pp, de manera que l'aprofitament resultava de l'envolvent màxima de l'edificació que quedava unívocament determinada. Pel que fa als paràmetres complementaris, es definia que s'apliquessin aquells que més s'assimilessin a l'ordenació de l'alineació a vial o bé als d'ocupació de parcel·la. Per tant, l'edificació resultant havia de seguir una línia paral·lela a l'alineació del carrer Lanzarote, i a la mitja lluna que es proposava pel carrer de Lanzarote, amb l'aleshores anomenada avinguda de la Costa del Sòl. La configuració resultant donava una forma en planta molt irregular, part amb una corba, i amb angles molt aguts, de difícil optimització edificatòria.

Per altra part, hi havia la confusió sobre el tipus de paràmetres complementaris aplicables, que quedava en funció de la interpretació que se'n fes.

2.2 Modificació Puntual 1995

El 26 de maig de 1995 es va publicar la Modificació puntual del PGOU de Palafrugell que, entre altres qüestions, establia un nou tipus d'ordenació anomenada volumetria específica, amb les modalitats de configuració flexible, amb l'aplicació dels paràmetres de l'ordenació segons ocupació de parcel·la, i la configuració precisa, amb l'aplicació dels paràmetres d'ordenació segons alineació a vial.

En aquesta finca estaríem en el cas de la configuració precisa, ja que el Pla determina, de manera unívocament, l'envolvent volumètrica i, per tant, de manera indiscutible, els cossos sortints i els aprofitaments sota coberta hi són admesos, amb les condicions que es regulaven complementàriament.

2.3 Adaptació cartogràfica i Modificació del Pla General

Aquest expedient, que bàsicament pretenia passar en suport informàtic l'ordenació aprovada al Pla General del 1983, en funció d'una nova cartografia actualitzada,0 aprofitant per introduir els planejaments derivats executats fins a la data, alhora que introdueix un conjunt de modificacions en aquelles àrees o sectors que s'havia de millorar, va qualificar la finca com a42 de regulació de l'edificació existent, la mateixa que el PG del 83 va qualificar a totes les finques colindants de la mateixa comunitat.

Aquesta qualificació també pretenia donar cobertura urbanística a les edificacions existents, la qual cosa les sentències dels recursos desestimen, ja que argumenten que s'ha de valorar en referència a la regulació en el moment de atorgar-se la llicència d'obres independentment que actualment es pugui reconstruir exactament la mateixa edificació.

EXPEDIENT DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL A L'ENCREUAMENT DEL CARRER DE LANZAROTE I DE L'AVINGUDA D'ANTONI J. ROVIRA, A CALELLA.

3. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

3.1 Justificació urbanística

La proposta d'aquesta Modificació parteix de replantejar la secció del carrer de Lanzarote que, si bé es considera necessari mantenir-lo per connectar el sector del Prat Xirlo amb la xarxa viària principal, per les seves característiques de traçat i d'ús permeten plantejar-lo amb una secció de 8 metres i una connexió amb la via principal, actualment anomenada avinguda d'Antoni J. Rovira, sense la potència que hi atorga la mitja lluna actual.

Aquesta proposta de modificació d'aquest vial permet, per una part, reduir notablement les afectacions a les finques a la façana oest del vial, que tenen una dificultat de gestió important i, per altra part, determina una finca molt més regular que possibiliti alternatives a l'edificació existent.

En conseqüència, queda una finca de configuració pràcticament rectangular que permet plantejar una franja de zona verda pública paral·lela a l'avinguda i desplaçar la zona edificable cap a l'est, a efectes de millorar les visuals en els dos sentits a l'interior de l'illa, que disposarà del conjunt d'edificacions en forma de "U", amb la cara oberta cap a migdia.

L'edificació resultant pot ser regular i de proporcions ajustades per una tipologia d'edificació compacta que optimitza el rendiment de la distribució amb la mateixa superfície edificada. Així mateix, permet ubicar-la de manera que es separi de l'edificació situada més al nord, que actualment la distància entre elles era molt ajustada.

3.2 Ordenació

L'àmbit d'intervenció abasta únicament els terrenys de l'encreuament del carrer de Lanzarote amb l'avinguda d'Antoni J. Rovira, proposant que el carrer Lanzarote tingui una secció de 8 metres i, per tal que la finca amb aprofitament privat tingui la mateixa superfície que l'estat inicial de 635.- m², es determina una franja de zona verda pública de 119.- m² paral·lela a l'avinguda, i una franja ortogonal a aquesta de zona verda privada 141.- m² a la zona comunitària de tot el conjunt de la comunitat de propietaris.

Pel que fa a la finca d'aprofitament privat, es qualifica d'ordenació segons volumetria específica de configuració flexible a33, que es separa un mínim de 3 metres de tots els llandars, i que es regula segons els paràmetres que es determinen a les ordenances d'aplicació.

El quadre de característiques resultant queda de la següent manera: Superfície de l'àmbit: 1.127.- m2

Sòl públic:	232 m2 (aVA) Viari	(20,58%)
Total sòl públic	<u>119 m2 (aLP) Verd públic</u>	<u>(10,55%)</u>
	351 m2	(31,13%)
Sòl privat:	635 m2 (a33) Volumetria es pecífica sense aprofitament	(56,36%)
Total sòl privat	<u>141 m2 (aLV) Verd privat, sense aprofitament</u>	<u>(12,51%)</u>
	776 m2	(68,87%)

3.3 Ordenances d'aplicació

S'aplica la normativa que el Pla General vigent regula per a les zones a33, de volumetria específica en configuració unívoca de nova edificació.

El plànol de proposta d'ordenació determina, de manera univocant, l'envolvent màxima de l'edificació resultant i, en conseqüència, l'aprofitament urbanístic del solar.

De l'aplicació dels paràmetres específics en resulta:

1. Alineacions d'edificació.

El Pla les defineix de manera precisa, grafiant una forma rectangular de 18,00 x 12,65, seguint les directrius dels edificis continguts, amb una ocupació de 227,70 m2.

Al aplicar-se de manera complementària els articles que regulen l'ordenació segons alineació de vial, es permetran cossos sortints oberts només a la façana que dona a l'avinguda Antoni J. Rovira i amb un vol màxim de 2,50 metres.

2. Cota de referència de la planta baixa.

En funció de les alteracions sofertes per aquesta finca i, per tant, de les dificultats de determinar les rasants naturals del terreny, s'adoptarà coma referència d'aquesta, la rasant de l'avinguda d'Antoni J. Rovira i, en conseqüència, la cota de referència de la planta baixa podrà ultrapassar 0,60 metres la rasant del vial.

3. Alçada màxima i número de plantes.

Es regula una alçada reguladora màxima de 9 metres, amidada des de la cota de referència de la planta baixa, i en PB + 2pp.

Per sobre d'aquesta alçada reguladora màxima, només es permetrà:

a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 30% i les arracades de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes, a l'alçada no superior a la reguladora màxima i amb un volum màxim de 0,40 metres.

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

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

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

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

f) L'espai resultant sota la coberta terminal de l'edifici, quan aquesta sigui inclinada en la seva totalitat i es situï el carener en el punt mig de la profunditat edificable, podrà considerar-se habitable exclusivament com ampliació de l'habitatge immediatament inferior, i sense que, en cap cas, la superfície habitable superi 1/3 de la superfície de la resta de plantes.

De manera complementària es regula que la coberta sigui obligatòriament inclinada a dues aigües, amb teula ceràmica àrab, amb les arrancades pel cantó llarg de l'edifici i, de manera que pugui cobrir parcialment el cos sortint de la façana que dona a l'avinguda d'Antoni J. Rovira i, tenint en compte que tot el vol es concreta en la façana que dona a l'esmentada avinguda, es permet, per racionalitat constructiva, la disposició d'uns elements verticals amb funcionalitat estructural, separats 1 metre de l'alineació de la façana, que tinguin un diàmetre màxim de 15 centímetres.

3.4 Síntesi resultant

Superfície solar:	635.- m2 de sòl.
Ocupació de l'edificació:	18 x 12,65 = 227,70 m2 de sòl + cossos sortints Avinguda Antoni J. Rovira.
Total sostre edificable:	227,70 m2 x 3 = 683 m2 sostre + espai sotacoberta 1/3 de 227,70.
Alçada reguladora màxima:	9 metres des de la cota referència planta baixa. PB+2pp
Nombre total d'habitatges:	9 habitatges.
Ocupació soterrani:	ocupació planta baixa + 30% resta solar descomptant

accessos, i respectant els 3 metres de separació a la zona aLV.

3.5 Proposta

Superfície àmbit:	1.127.- m2		
Sòl públic:	aVA	232.- m2	20,58%
	ALP	<u>119.-m</u>	<u>10,55%</u>
		351.-m2	31,13%
Sòl privat:	a33	635.-m2	56,36%
	aLP	<u>141.-m2</u>	<u>12,51%</u>
		776.-m2	68,87%

El sòl qualificat de zona verda privada s'adjudicarà a la comunitat de propietaris lldant, als efectes que el solar objecte d'intervenció no incrementi la seva superfície de sòl.

L'edificabilitat de la finca s'ajusta a la considerada en les sentències i, per tant, es manté la implantació de 227,70 m2 per 3 plantes, als efectes que el resultant edificable sigui similar, donant 683.- m2/sostre.

EXPEDIENT DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL A L'ENCREUAMENT DEL CARRER DE LANZAROTE I DE L'AVINGUDA D'ANTONI J. ROVIRA, A CALELLA.

4. QUADRE COMPARATIU

Estat actual Proposta

Sòl públic:	aVA 435m2 38,59%	Sòl públic:	aVA 232m2 20,58%
	aLP 57m2 5,05%		aLP 119m2 10,55%
	492m2 43,64%		351m2 31,13%
Sòl privat:	a41 635m2 56,36%	Sòl privat:	a33 635m2 56,36%
			aLV 141m2 12,51%
			776m2 68,87%
Edificabilitat: 669 m2		Edificabilitat: 683 m2	
Número de plantes: PB+2PP		Número de plantes: PB+2PP	

Palafrugell, 5 de juliol de 2005

L'Arquitecte Municipal,

Jordi Font i Bel

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PALAFRUGELL

Document XII: NORMES URBANÍSTIQUES

Annex 2: Normativa dels planejaments derivats vigents

**Llafranc:
Ub 3.10 Cessió zona verda i
camí ronda Pinell**

Ajuntament de Palafrugell

Text refós - octubre 2006

ESTUDI DETALL AREA DE REPARCEL.LACIO Ub 3.10

Emplaçament: "EL PINELL" - LLAFRANC - PALAFRUGELL
Girona

M E M O R I A

SECRETARI
AJUNTAMENT DE
PALAFRUGELL

ESTUDI DETALL AREA DE REPARCEL.LACIO Ub 3.10

Emplaçament: "EL PINELL" - LLAFRANC - PALAFRUGELL
Girona

M E M O R I A

1 = ANTECEDENTS I AMBIT D'ACTUACIO

El present Estudi de Detall correspon a l'ordenació de l'Area de Reparcel.lació Ub 3.10 "El Pinell" de Llafranc Palafrugell, provincia de Girona.

L'Area de Reparcel.lació Ub 3.10, fou establerta inicialment per el Pla General de Palafrugell i recollida posteriorment per el Pla Especial de Protecció de la Muntanya de Sant Sebastià, aprovat definitivament per l'Ajuntament de Palafrugell. L'Estudi de Detall abarca tot l'ambit previst per l'esmentat Pla de Protecció de Sant Sebastià.

Els paràmetres del Pla de Protecció proposat per aquesta Area Ub 3.10 son:

Qualif. del sol	Superficie	Parcel. mínima	Edificab. (sostre)	Ocupació	Densitat
a.214	9.144 m2	.-	2.528 m2	1.264 m2	8 Habit.
a.42	4.973 m2	.-	820 m2	410 m2	2 Habit.

TOTAL SOL					
PRIVAT	14.087 m2	.-	3.348 m2	1.674 m2	10 Habit.

El total de cessions de Sòl Verd Public son de 3.530 m2.

2 = JUSTIFICACIO DE LA PROPOSTA D'ORDENACIO

L'Estudi de Detall respecta integrament la delimitació de zones de cessió obligatoria de Sol Verd Públic, així com la zona de Sol destinat a Verd privat.

L'Estudi de Detall ordena els volums edificables segons una nova parcel·lació, que amb caire de proposta s'indica la seva adjudicació, pendent de tramitació del corresponent expedient de reparcel·lació i compensació econòmica.

En l'àrea de terreny disponible resultant es preveu la parcel·lació i implantació de les noves edificacions, atenent a l'edificabilitat possible segons normativa, repartida proporcionalment a les finques inicials aportades per els propietaris. En el cas de les parcel·les inicials ja edificades es consolida el sostre existent en les qualificades inicialment con zona a.42. Per la parcel·la edificada qualificada inicialment de a.214, es preveu un sostre edificable complementari al actual, donat que l'edificació existent es inferior al sostre teoric resultant.

La implantació dels nous habitatges assenyalat en planol d'ordenació, es indicativa, essent en tot cas d'obligat compliment el sostre maxim indicat així com les distancies mínimes i reste de condicions segons normativa annexa.

S'ha tingut en compte la delimitació de la zona de protecció de 20,- m. respecte la linea definitoria de la zona marítima-terrestre, segons la Llei de Costes, exceptuant un habitatge existent consolidat anteriorment.

Es defineix aixi mateix l'alineació del carrer del Pinell amb una amplada mínima de 5,- m. segons les previsions del Pla Especial de Protecció de la Muntanya de Sant Sebastià.

3 = QUADRE DE SUPERFICIES

Les dades de superfícies de terreny, edificabilitat i densitat s'expressan en el quadre següent, a on s'indica la superfície inicial actual de cada propietat, el seu percentatge respecte al total, la superfície teòrica de terreny que correspondria en funció del percentatge inicial de participació, la superfície de terreny

disponible segons l'Estudi de Detall, el sostre construïble assignat i la densitat d'habitatges corresponent.

Propietat	Superf. aportada	%	Superf. teorica	Superf. E. Det.	Sostre const.	Nº Habit.
Sr. Casas	3.350	0,162227	2.162	2.231	543	2
Sra. Roig	6.001	0,290605	3.873	2.375	973	3
Sr. Prat	1.805	0,087409	1.165	835	293	1
Sr. Suñer	888	0,043002	573			
Sr. Loubier	1.163	0,056319	751	965	333	1
Jaenda S.L.	4.161	0,201501	2.686	3.863	675	1
Sr. Tencate	1.262	0,061113	815	1.234	205	1
Ajuntament	2.020	0,097820	1.304	1.825	328	1
TOTAL	20.650	1,000000	13.328	13.328	3.348	10
Zona Verda	344					
Cami ronda	132					
Carrer	1.369					
TOT. AREA	22.495					

4- NORMES D'EDIFICACIO

Art. 1 - Ambit territorial

L'ambit de la present normativa s'ajustarà a l'establert en els documents gràfics i correspon a tota l'Area de Reparcel·lació Ub 3.10.

Art. 2 - Normes i Ordenances

Aquestes normes son complement i desenvolupament de les Ordenances vigents del Pla General de Palafrugell corresponents a las qualificacions inicials de zones a214 i a2 i del Pla Especial de Protecció de la Muntanya de Sant Sebastià, essent en tot cas d'aplicació la normativa general prevista pels esmentats Plans.

Art. 3 - Edificabilitat

L'edificabilitat es regirà per l'ordenació volumètrica específica indicada a planols. Cada parcel·la té assignat el sostre màxim edificable sobre rasant. Les parcel·les ja edificades mantenen el sostre actual construït.

Art. 4 - Parcel·la mínima

El tamany de les parcel·les queda determinat en els planols del present Estudi de Detall, entenent-se com a mínim les superfícies resultants de cada parcel·la.

Art. 5 - Ocupació - Distància a límits

Les edificacions s'ubicaran en cada parcel·la de forma que es compleixin les següents condicions:

- Distància mínima a carrer = 7,- m.
(excepte garatges ubicats en desmunt)
- Distància mínima a límits laterals = 5,- m.
(excepte en les parcel·les d'edificació aparellades).
- Distància mínima a límit posterior queda definida per la delimitació de la zona de verd privat assenyalada a planols.

Art. 6 - Altura, NO Plantes

L'altura màxima serà de 6,- m. equivalent a P.B. + 1 P., amb les condicions establertes en l'Art. 84 del Pla Especial de Protecció de la Muntanya de Sant Sebastià, que aplicades a l'àrea son:

- 1 L'alçada reguladora és la cota màxima que pot assolir el forjat superior de l'edificació, amidada verticalment en cada punt de la façana, entre la rasant natural del terreny i l'intersecció amb la cara superior del forjat. Si la rasant es modifiqués, l'alçada es mesurarà desde la situació més restrictiva.

2 Per sobre de l'alçada reguladora màxima, solsament es permetrà:

a) La coberta de l'edifici, amb pendent no superior al 30%, i quin punt de partida es situï sobre una línia horitzontal continguda en el pla exterior de façana immediatament superior a l'últim forjat, i que no superi l'alçada reguladora.

Les golfes resultants podran ser habitables, i la seva superfície no podrà superar un terç de la planta immediatament inferior, i s'haurà de concentrar en el centre del volum.

b) Si és coberta plana, serà de tipus no transitable, i només es permetrà que sobresurti el volum corresponent a la caixa d'escala i enretirat 3 metres de la línia de façana.

c) Les baranes, d'una alçada màxima de 1,20 metres i totalment calades.

d) Elements tècnics de les instal·lacions.

Art. 7 - Densitat i Us

La densitat d'habitatges queda establerta en els documents del Estudi de Detall.

L'us es exclusivament habitatge unifamiliar.

Art 8 - Composició

En les parcel·les que es preveu l'edificació de cases aparellades, el projecte arquitectònic serà conjunt per els dos habitatges, si be es podrà edificar per separat.

En aquest cas, la paret mitgera resultant es tractarà com a façana vista, prohibint-se expressament el revestiment amb plaques de fibrociment o similar.

Art. 9 - Regulació garatges

Els garatges ubicats en substitució de terres en l'alineació del carrer tindran una amplada màxima de 8,50 m., una altura màxima de 3,50 m. i una superfície màxima de 60,- m².

En el cas de les parcel·les d'edificació aparellada, serà obligatoria així mateix l'edificació aparellada dels garatges.

L'espai resultant entre el garatge i l'habitatge es tractarà com a zona ajardinada, essent recomenable així mateix la sol·lució de coberta ajardinada pel garatge.

Art.10 - Tractament espais lliures

Els espais lliures destinats a verd públic, verd privat i zones no edificades es tractaran d'acord amb la normativa del Pla Especial de Protecció de la Muntanya de Sant Sebastià.

Art.11 - Interpretació

Per l'aplicació de la present normativa, així com pels aspectes no especificats, es considerarà a la normativa general del Pla General i Pla Especial de Sant Sebastià, assimilant-se a la zona a.214 i a 42, excepte les condicions que contradiguin la present normativa.

Aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament Palafrugell, Gener 1997
en la seva sessió de data.....~~2-9 MAIG 1998~~.....

EL SECRETARI

L'Arquitecte



Josep M. AGUILO RATTO



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PALAFRUGELL

Document XII: NORMES URBANÍSTIQUES

Annex 2: Normativa dels planejaments derivats vigents

Llafranc:

**Ub 3.2a Cessió vialitat carrers
Foranell-Far**

**Ub 3.2b Cessió vialitat carrers
Foranell-Far-Pinell**

**Ub 3.13 Obtenció ZV Ps. Pau
Casals**

**Ub 3.6 Cessió ZV annex
Carrer Migjorn**

Ajuntament de Palafrugell

Text refós - octubre 2006

EXEMPLAR ORIGINAL APROVAT PER LA COMISSIÓ D'URBANISME DE GIRONA EL 23 DE FEBRER DE 1994

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA

MUNTANYA DE SANT SEBASTIÀ

LLAFRANC

TÍTOL II – NORMATIVA URBANÍSTICA

TEXT REFÓS

Amb incorporació de les observacions contingudes a l'acord d'aprovació definitiva pres per la Comissió d'Urbanisme de Girona, a la sessió del 23 de febrer de 1994

Palafrugell, juny 1994

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA MUNTANYA DE SANT SEBASTIÀ

TÍTOL II – NORMATIVA URBANÍSTICA

1 – CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

El present Pla Especial de Protecció afecta un àmbit que respon bàsicament als anteriors Plans Parcials d'Ordenació "El Faro", "Montaña de San Sebastián" i "San Sebastián", i que venen classificats de Sòl Urbà, d'acord amb el Pla General.

L'únic reajustament de classificació de sòl es produeix en la unitat d'actuació Ub 3.12, on s'adequa la delimitació entre Sòl Urbà i Sòl No Urbanitzable, de manera coherent amb l'estructura del territori, considerant la frontera en el carrer de Filipines, antic camí d'accés a Sant Sebastià, des del nucli de Llafranc.

2 – ÀREES DE PROCÉS EN SÒL URBÀ

Les àrees de procés tenen com a finalitat definir les actuacions a realitzar pels òrgans públics o provats, tant a nivell de planejament com de gestió, amb caràcter individual o provat, perquè un determinar sòl pugui destinar-se a l'ús previst en el planejament.

ÀREA DE REPARCEL·LACIÓ O COMPENSACIÓ Ub 3.2

A – DEFINICIÓ DEL PLA GENERAL

L'article 8 de les Normes del Pla General assenyala per a l'Àrea de Reparcel·lació o Compensació Ub 3.2 que l'objectiu de la reparcel·lació és la cessió de la vialitat de connexió dels carrers Foranell i Far.

B – TRAMITACIONS POSTERIORS A L'APROVACIÓ DEL PLA GENERAL

D'acord amb el que està grafiat en el plànol de classificació del sòl, divisió en àrees de procés, de la Revisió del Pla General, aquesta àrea està dividida en dues subàrees, havent-se gestionat, fins el dia d'avui, solament la que està situada a la banda Nord, que limita amb el carrer del Far, amb la tramitació dels expedients següents:

b.1) Cessió de terrenys a l'Àrea Ub 3.2 (Nord) i aprovació de la declaració d'innecessarietat de la reparcel·lació d'aquesta Àrea.

Cessió de 654,30 m², destinats a vialitat, corresponent a una part del carrer Nansa, que uneix el carrer del Foranell i el carrer del Far, que efectuen els senyors Joan Llopis Planas, Francisco-Javier González Florenzano, Maria Teresa Vilaclara Pont, Javier Santoma Juncadella, Mercedes Huguet Rovira i Núria Vilaclara Pont, representats pel senyor Josep Maria Busquets Balsells. Aquest oferiment de cessió fou acceptat pel Ple de l'Ajuntament, a la sessió del 07/09/1987, i l'Acta de Cessió fou signada en data 17/10/1990.

A la mateixa sessió plenària del 07/09/1987, es va aprovar la declaració d'innecessarietat de la reparcel·lació d'aquesta Àrea Ub 3.2, atès que amb l'acceptació dels terrenys abans esmentats s'assolia l'objectiu que fixava el Pla General.

b.2) Projecte d'urbanització del carrer d'unió entre els carrers del Far i Foranell (carrer Nansa).

-Promotors: Sr. Joan Llopis Planas i 5 persones més (Veure Exp. cessió)

-Projecte no executat

Tramitació aprovació:

- Aprovació inicial: Ple del 07/09/1987
- Informació pública: del 30/09 al 17/10/1987. Cap al·legació
- Aprovació definitiva: Ple del 30/11/1987
- Publicació edicte a BOP: 28/11/1987
- Assabentament CUG: Sessió del 09/12/1987

C – ORDENACIÓ PROPOSADA PER AQUEST PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ

El Pla Especial determina novament l'Àrea de Reparcel·lació a efectes de garantir el compliment de les obligacions pendents de realitzar: urbanització dels vial.

Si no hi ha sol·licitud expressa dels propietaris, la urbanització s'executarà pel sistema de cooperació.

El Ple Especial proposa anul·lar el vial rodat previst en el Pla General, que uneix el carrer de Celebàntic i el carrer de Far, atès que, al no tenir continuïtat a l'altre costat dels carrer del Far, se'l considera innecessari per a la vialitat rodada, i es proposa substituir-lo per un nou vial peatonal i zona verda pública, per tal de crear un circuit peatonal que uneixi el passeig de Pau Casals amb el carrer de Migjorn, tot mantenint les mateixes superfícies de cessió previstes en el Pla General.

El Pla Especial manté les dues subunitats ja previstes en el Pla General.

D – QUALIFICACIÓ DEL SÒL

ÀREA DE COMPENSACIÓ Ub 3.2-a

El Pla Especial manté la mateixa zonificació prevista en el Pla General, de zona a31, però situant la zona de verd privat.

ÀREA DE REPARCEL·LACIÓ Ub 3.2-b

Es manté la mateixa zonificació del Pla General, de zona a211, però creant una zona de verd privat.

ÀREA DE REPARCEL·LACIÓ O COMPENSACIÓ Ub 3.6

A – DEFINICIÓ DEL PLA GENERAL

La Revisió del Pla General fixa per aquesta àrea la cessió d'un espai verd públic annex al carrer de Migjorn. No ha estat gestionada.

L'Àrea de reparcel·lació inclou els terrenys propietat del senyor Jesús Serra Santamans, en qualitat de propietari únic.

B – ORDENACIÓ PROPOSADA PER AQUEST PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ

El Pla Especial manté l'àmbit de l'Àrea determinat pel Pla General així com l'afectació de Zona Verda Pública, però modifica la qualificació de Sòl Privat, passant de la qualificació a214 a la d'a215s, d'acord amb l'article 59 de les Ordenances del Pla General, introduint una afectació d'un vial peatonal a la banda sud de l'Àrea, per enllaçar amb el vial peatonal existent i possibilitar la connexió entre els carrers del Far i Migjorn.

També preveu augmentar l'amplada del carrer Migjorn a 8 metres, de manera que la secció del vial contingui una vorera, en una banda, de 3 metres d'amplada, que permeti el seu arbrat i aporti qualitat de passeig urbà al vial.

En quant a la ubicació de l'edificació, bé definida pel plànol d'ordenació, mantenint el criteri d'ubicar-la prop de l'alineació del vial, per alliberar d'actuacions d'edificació a la part de cota alta de la parcel·la, la qual es qualifica de Zona Verda Privada, que connecta amb la Zona Verda Privada de l'Àrea Ub 3.1.

C - QUADRE COMPARATIU

El present quadre comparatiu solament afecta al sòl privat objecte de possible aprofitament.

Segons el Pla General

Qualificació del sòl	Superfície	Parcel·la mínima	Edificabilitat teòrica – real	Ocupació teòrica – real	Densitat
a214	3.380 m2	1.500 m2	1.014 -676	507 -338	2

Segons el Pla Especial

Qualificació del sòl	Superfície	Parcel·la mínima	Edificabilitat teòrica – real	Ocupació	Densitat
a215s	3.380 m2	3.000 m2	1.014 -676	507 -338	2

D - NORMATIVA ESPECÍFICA

- No es comptabilitzen, a efectes del càlcul d'edificabilitat, les afectacions del carrer Migjorn i del vial peatonal.
- Podran realitzar-se 2 habitatges unifamiliars, però en un únic edifici.
- L'ús permès és exclusivament el d'habitatge unifamiliar.
- Tota edificació auxiliar s'ubicarà en l'àmbit definit en el plànol d'ordenació.
- S'admetrà una tolerància de 2 metres en la definició de l'àmbit d'ocupació respecte de la separació a vial, si, prèvia justificació mitjançant topogràfic, es demostra necessari per a la conservació d'una franja d'arbrat entre el vial i l'edificació.
- La façana màxima continua serà de 30 metres.

E - TRÀMIT D'INFORMACIÓ PÚBLICA

- Es desestima l'al·legació presentada pel senyor Martí Cama Juscafresa, en representació de Pililos, SA, en el sentit de suprimir l'ampliació del vial, atès que es considera necessari per tal que la parcel·la aconsegueixi la condició de solar. El cost d'urbanització del vial anirà a càrrec del propietari, atès que en cap cas es pot considerar com un Sistema General.

S'estima la modificació de la qualificació de sòl, en el sentit de mantenir la d'a.214.s, el que equival a la no aplicació de l'article 59 del Pla General per tal de garantir la viabilitat econòmica de la Unitat, però mantenint, de manera reglada, les reduccions contemplades en el quadre numèric del Pla Especial.

ÀREA DE REPARCEL·LACIÓ O COMPENSACIÓ Ub 3.13

A – DEFINICIÓ DEL PLA GENERAL

El Pla General qualificava els terrenys inclosos en aquesta Àrea de Reparcel·lació o Compensació Ub 3.13, de zona a214.

B – ORDENACIÓ PROPOSADA PER AQUEST PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ

El Pla Especial determina una Àrea de Reparcel·lació dels terrenys que es troben en una zona no edificada, a la banda est de l'antic àmbit del Pla parcial d'ordenació "El Far", entre els recorreguts del passeig de Pau Casals i llindant amb el Sòl No Urbanitzable, de Protecció Marítim-Costera.

La realitat física dels terrenys, en la seva zona més a l'Est, d'una pendent propera al 100%, els converteix pràcticament en inedificables, pel que es proposa concentrar l'edificació en la part més suau del terreny, situada a la banda Oest i amb vistes a la badia de Llafranc, i qualificant la resta amb pendents entre el 50% i el 100%, destinantlos a Zona Verda Pública.

La propietat dels terrenys correspon a les finques cadastrals núm. 6781101, 6781104 i 6781105, que pertanyen a 2 titulars, d'acord amb el plànol de l'Estructura de Propietati, per tant, possibilitant una facilitat de gestió de l'Àrea de Compensació.

Es manté el vial peatonal en el límit de l'Àrea definida pel Pla General, per així connectar diferents peatonals que configurin un passeig de ronda, de notable interès paisatgístic.

QUADRE COMPARATIU

El present quadre comparatiu solament afecta al sòl privat objecte de possible aprofitament.

Segons el Pla General

Qualificació del sòl	Superfície	Parcel·la mínima	Edificabilitat teòrica -real	Ocupació teòrica -real	Densitat
a214	6.900 m2	1.500 m2	2.070 - 1.035	1.035 -517	4

Segons el Pla Especial

Qualificació del sòl	Superfície	Parcel·la mínima	Edificabilitat	Ocupació	Densitat
a41s	2.700 m2	1.000 m2	1.035 m2	517	4

Cessions de Sòl verd públic: 4.200.- m2.

C – QUALIFICACIÓ DEL SÒL

La qualificació d'aquest sòl és: Zona a41s, d'ordenació especial, de nova edificació. Sant Sebastià.

D – NORMATIVA ESPECÍFICA

- Les alineacions de l'edificació són obligatòries a les definides en el plànol d'ordenació, així com el número de plantes.

Es permet un marge de moviment lateral dins la franja definida en el plànol d'ordenació, sense que l'edificabilitat total no supero la establerta a la present normativa.

S'admetrà una tolerància de 2 metres en la definició de l'àmbit d'ocupació respecte de la separació a vial, si, prèvia justificació mitjançant topogràfic, es demostra necessari per a la conservació d'una franja d'arbrat entre el vial i l'edificació.

- L'alçada aplicable a la zona és de 6 metres, que correspon a PB+PP.
- Les separacions mínimes a l'indars i entre edificacions seran de 5 metres.
- La façana màxima continua serà de 30 metres.
- L'ús preferent serà d'habitatge unifamiliar. S'admeten els usos residencials, hotelers, assistencials, educatius, sanitaris, religiosos, culturals i esportius.
- L'ús de garatge queda limitat als particulars, i s'haurà de preveure una plaça de garatge coberta per a cada habitatge.

- De manera complementària, es regularà d'acord amb les normes de caràcter general per a la ordenació segons ocupació de parcel·la, regulades en el present Pla Especial.
- En cas de no actua de manera unitària, el projecte de parcel·lació haurà de justificar la no alteració dels paràmetres definitius per la present normativa, i essent la façana mínima de 30 metres.
- Si d'una millor informació del terreny es dedueix una ordenació que possibiliti una millor adaptació de l'edificació a les característiques geomorfològiques del territori, podrà modificar-se la ordenació del Pla, prèvia tramitació d'un Estudi de Detall.

E – TRÀMIT D'INFORMACIÓ PÚBLICA

S'estima parcialment l'al·legació presentada pel senyor Pere Boniello Tusell, en el sentit d'incorporar la finca de la seva propietat a l'estructura de la propietat d'aquest Pla Especial.

En quant a la qualificació del sòl, es manté l'atorgada pel Pla Especial com d'aLP, zona verda pública, de manera que, al estar inclòs en la Unitat d'actuació Ub 3.13, caldria una reparcel·lació entre propietats, de manera que es garanteixi l'equitativen el repartiment de beneficis i càrregues del total de l'Àrea de Compensació.

4 - DEFINICIÓ DEL TIPUS D'ORDENACIÓ

4.1 – PARÀMETRES FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ SEGONS OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

Les claus que defineixen el tipus d'ordenació utilitzades en el present Pla Especial són, per una part, a21, ordenació segons ocupació de parcel·la, segons el Pla General, i a41, d'ordenació especial, segons el Pla General, que en el present document tindran la mateixa consideració, aplicant-se globalment la ordenació segons ocupació de parcel·la.

Els paràmetres fonamentals en l'ordenació de l'edificació segons ocupació de parcel·la, són la superfície de les parcel·les i l'índex d'edificabilitat.

Per adquirir la condició d'edificables segons aquests sistemes d'ordenació, les parcel·les hauran de complir simultàniament:

1r.- Tenir una superfície superior a l'establerta com a mínim per a cada una de les zones.

2n.- Que els angles que formen els límits naturals del solar com les normals a l'alineació oficial, traçades pels punts d'intersecció siguin tots iguals o inferiors a 25°.

3r.- Tenir un front mínim al vial del qual la parcel·la obté l'accés rodat, o tenir front mínim a un vial peatonal igual o major de 6 metres.

D'aquests tres paràmetres que fan referència a la parcel·la, el primer d'ells –la superfície de la parcel·la- té categoria de paràmetre fonamental als efectes establerts a l'article 57 de les Normes del Pla General.

Aquest paràmetre és determinant per a la definició de les condicions d'edificació de cada parcel·la. Quan, en funció d'ell, s'estableixin en cada zona varies categories de parcel·les, les parcel·les de superfície superior a la mínima de la categoria superior es regiran sempre pels paràmetres d'aquesta categoria, independentment de la seva zonificació.

Serán admeses parcel·les de fins el 80% de la superfície determinada en cada zona, en els casos en que concorrin algun dels següents requisits:

- a) Estar situada entre dues parcel·les edificades, o bé entre una parcel·la edificada i un espai públic, sempre que aquestes parcel·les hagin estat edificades amb anterioritat a l'aprovació inicial del Pla General d'Ordenació (2 de juliol de 1982).

b) Que la parcel·la procedeixi d'una segregació inscrita en el Registre de la Propietat, amb anterioritat a l'aprovació inicial del Pla General.

Excepcionalment, seran admeses aquelles parcel·les que pertanyin a la parcel·lació aprovada corresponent al Pla parcial d'ordenació "Faro de San Sebastián", encara que no compleixin el requisit del 80%, però es trobessin inscrites en el Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General (2 de juliol de 1982).

4.2 – REGULACIÓ DE LES ZONES D'ORDENACIÓ SEGONS OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

Correspon als articles 79 a 90 de la Normativa del Pla General, els quals s'adeqüen a l'àmbit del Pla Especial.

ARTICLES 79 I 90 – ENUMERACIÓ I PARÀMETRES ESPECÍFICS DE CADA ZONA

ZONES

a213	Unifamiliar.	Parcel·la de 800 m2
a214	Unifamiliar.	Parcel·la de 1.500 m2
a214.s	Unifamiliar.	Parcel·la de 1.500 m2. Ordenació especial
a215	Unifamiliar.	Parcel·la de 3.000 m2
a215.s	Unifamiliar.	Parcel·la de 3.000 m2. Ordenació especial
a41s	Ordenació especial	

Les parcel·les, per ésser edificables, hauran de tenir una forma tal que permeti inscriure un cercle de superfície 1/3 de la superfície mínima de la parcel·la de la seva categoria.

Paràmetres de les zones a2

Zona	Alçada i núm. plantes	Edificabilitat m2/m2	Ocupació	Densitat	Front mínim
a213	6 m PB+1	0,4	25%	1	16 m
a214	6 m PB+1	0,3	15%	1	20 m
a214s	6 m PB+1	0,3	15%	2	20 m
a215	6 m PB+1	0,16	12%	1	25 m
a215s	6 m PB+1	0,16	12%	2	25 m

- Les separacions mínimes venen definides en el plànol d'ordenació i en les normatives específiques de cada Àrea de reparcel·lació.
- A les zones a214s i a215s, es permetran dos habitatges per parcel·la, però en un mateix cos d'edificació.
- L'ús admès és exclusivament el d'habitatge unifamiliar.

Paràmetres de la zona a41s

Zona d'ordenació especial, en àrees de nova edificació.

En aquestes zones, el Pla defineix les alineacions i el núm. de plantes, de manera que resulta inequívocament determinada l'envolvent màxima de l'edificació resultant i, en conseqüència, l'aprofitament urbanístic del solar.

S'estarà al que es grafia en el plànol d'ordenació per a cada cas, pel que fa a la ubicació i el número de plantes i, específicament, a la normativa de cada àrea.

De manera complementària, s'estarà al que es regula en l'ordenació segons ocupació de parcel·la.

ARTICLE 80 – DESCRIPCIÓ DE PARÀMETRES ESPECÍFICS

En aquesta ordenació la possible edificació vindrà establerta per l'índex d'edificabilitat de la zona, que, referit a la superfície de la parcel·la, establirà una edificació màxima, que pot venir limitada per les possibilitats reals d'adaptar-les a la configuració física de la parcel·la, complint amb les següents condicions:

- Ocupació màxima de la parcel·la
- Número màxim de plantes
- Separació de l'edificació

ARTICLE 81 – DESENVOLUPAMENT DEL VOLUM EDIFICABLE

1. El màxim volum edificable permès a cada parcel·la, inclosos els cossos sortints tancats, hauran de desenvolupar-se en una única edificació principal i dins l'àmbit concret, si així ve definit en el plànol d'ordenació, però podria destinar-se part del volum per a edificacions auxiliars.

ARTICLE 82 – SUPERFÍCIE COMPUTABLE

1. Es comptabilitzaran, a efectes del càlcul de l'edificabilitat, totes les plantes del cim de la planta soterrani.

Planta soterrani és tota planta soterrada o semisoterrada, sempre que llur sostre estigui menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu.

La part de la planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per damunt d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

2. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge, i només s'admetrà el seu ús com a garatge, magatzem, instal·lacions tècniques, serveis i similars. La seva alçada lliure mínima serà de 2,20 metres.
3. Els cossos sortints tancats i la part tancada dels cossos sortints semitancats aquella que no queda oberta per tots costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana -, computaran, a efectes de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat i de la superfície de sostre edificable.
4. Els cossos sortints oberts computaran a efectes de l'ocupació màxima en planta baixa i a efectes de separacions a límits de parcel·la.

ARTICLE 83 – OCUPACIÓ MÀXIMA DE PARCEL·LA

1. El percentatge d'ocupació de parcel·la que podrà ser edificada s'estableix per a cada zona. La ocupació s'amidarà mitjançant una projecció ortogonal sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.
2. Les plantes soterrànies resultants de desmunts, nivellacions o excavacions, no podran sobrepassar la ocupació màxima de parcel·la. En les situacions d'agrupació d'edificabilitat podrà ocupar-se un 30% de l'espai restant, convenientment justificat l'ús de la planta soterrani i el tractament paisatgístic de la resta de parcel·la mitjançant un Estudi de Detall.

ARTICLE 84 – ALÇADA MÀXIMA I NÚMERO DE PLANTES

1. L'alçada reguladora és la cota màxima que pot assolir el forjat superior de l'edificació, amidada verticalment en cada punt de la façana, entre la rasant natural del terreny i la intersecció amb la cara superior del forjat. Si la rasant es modifiqués, l'alçada es mesurarà des de la situació més restrictiva.

2. Els valors de les alçades reguladores màximes i el nombre de plantes es determinaran per a cada zona.
3. Per sobre de l'alçada reguladora màxima, només es permetrà:

- a) La coberta de l'edifici, amb pendent no superior al 30%, i quin punt de partida es situí sobre una línia horitzontal continguda en el pla exterior de la façana immediatament superior a l'últim forjat, i que no superi l'alçada reguladora.

Les golfes resultants no seran habitables, excepte en els habitatges unifamiliars, i per la seva superfície no podrà superar un terç de la planta immediatament inferior, i s'haurà de concentrar en el centre del volum.

- b) Si és coberta plana, serà del tipus no transitable, i només es permetrà que sobresurti el volum corresponent a la caixa d'escala i enretirat 3 metres de la línia de façana.

- c) Les baranes, d'una alçada màxima de 1,20 metres i totalment calades.

- d) Elements tècnics de les instal·lacions.

ARTICLE 85 – SEPARACIONS MÍNIMES

1. Són les distàncies mínimes que haurà de guardar l'edificació, inclosos els cossos sortints, respecte als límits de la parcel·la (fronts, fons i partions). Podran regular-se separacions mínimes entre edificacions independents en una mateixa parcel·la.

A les parcel·les, llur àmbit d'ocupació queda establert, de manera univocant, pel plànol d'ordenació. En les façanes d'alineació obligatòria podran sobresortir de l'àmbit definit cossos sortints oberts, limitant el sòl dels cos sortint una cinquena part de la separació de l'alineació de l'edificació a l'alineació del vial, i d'una amplada màxima del 50% de la façana.

2. Les plantes soterranis resultants de desmunts, nivellacions de terreny o excavacions, excepte pel cas contemplat a l'article 83.2, hauran de respectar les distàncies mínimes als lindars, exceptuant la part que serveixi per donar accés, des de l'exterior, al soterrani, i sempre que llur part no excedeixi del 15% de la superfície lliure, tot respectant sempre les separacions a les partions.

3. Qualsevol mur de contenció de terres haurà de retirar-se de les partions una distància mínima igual a la seva alçada sobre el terreny natural.

Haurà de retirar-se, en la mateixa mesura, tota part superior d'un talús producte d'un moviment de terres pel cim del terreny natural.

S'exceptuarà en cas d'aportar un projecte de mur conjunt entre els diferents propietaris.

ARTICLE 86 – SÒL LLIURE D'EDIFICACIÓ

1. Els terrenys que restin lliures d'edificació per aplicació de la regulació sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ser objecte, en superfície, en cap més aprofitament que el que correspongui a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel·la.
2. Els propietaris de 2 o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat dels espais lliures.
3. Els propietaris podran cedir gratuïtament al municipi els espais lliures, el que obligarà al municipi, si així els accepta, a la seva conservació, d'acord amb les ordenances sobre jardins públics.

ARTICLE 87 – CONSTRUCCIONS AUXILIARS

1. Són edificacions auxiliars totes aquelles que estan al servei de l'edificació principal, i que estan destinades a usos tal com garatge privat, magatzem, hivernacle, garites de guarda, porteria, dipòsits d'eines dels horts i/o jardins, vestuaris, piscines, i d'altres similars.

No tindran la consideració d'edificació auxiliar les piscines descobertes, de superfície construïda inferior a 50 m², prèvia condició indispensable de justificar la implantació de la mateixa, mitjançant un projecte paisatgístic.

2. La superfície que podran ocupar les construccions auxiliars de planta baixa serà del 3%, i comptabilitzaran a efectes del càlcul d'ocupació i edificabilitat neta de parcel·la.
3. Hauran de complir el següent:

- Alçada màxima sobre el terreny natural: 3 metres, en qualsevol punt. Si la rasant es modifiqués, es mesuraria des de la situació més restrictiva.
 - Acumulades en un sol cos d'edificació per parcel·la.
 - No invadiran la zona de retranqueig a finques veïnes, en cap cas.
 - No invadiran la zona de retranqueig a vial, excepte en el cas de quedar empotrada en un marge natural existent. En tal cas, es limitarà la seva ocupació a la situació més restrictiva, entre el 50% de la longitud de la façana de la parcel·la i la translació del front de l'edificació a la façana de la parcel·la. Si l'ús a que es destinés és de garatge, no es permetrà més que un accés per parcel·la.
4. Les construccions auxiliars exteriors a l'edifici principal es superficiaran en la seva total projecció sobre el terreny, prescindint que estiguin parcialment considerades com soterrani, exceptuant el cas previst en l'article anterior, en quant l'edificació quedi empotrada en un marge natural existent, i prèvia justificació mitjançant projecte paisatgístic.
 5. Si no s'especifica el contrari, quedarà prohibit l'aprofitament massiu d'una parcel·la, inclòs en el subsòl.

ARTICLE 88 – TANQUES

1. Són els elements que delimiten els espais no edificats, corresponents a parcel·les contigües o la separació entre aquestes i els vials.
2. Les tanques definitives es construiran d'acord amb l'alineació i rasant oficial i rebran tractament similar a les façanes.
3. L'alçada màxima de les tanques opaques serà d'un metre, i calades o vegetals fins una alçada de 2 metres, mesurada en cada punt de la rasant del carrer.
4. Quan les tanques siguin divisòries de dues parcel·les, podran ser opaques fins una alçada de 1,50 metres, i calades o vegetals fins una alçada de 3 metres, mesurades en cada punt de la rasant natural del terreny.

ARTICLE 89 – ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA I MOVIMENT DE TERRES

1. A les parcel·les amb pendents superiors al 30% s'aplicaran les següents variacions del percentatge d'ocupació i d'edificabilitat:
 - Del 30% al 50%, es reduirà en 1/3.
 - Del 50% al 100%, es reduirà en ½.
 - Més del 100%, es prohibeix l'edificació.
2. Es prohibeix expressament qualsevol plataforma de nivellació del sòl en terrasses en zones qualificades de verd privat.
3. Les plataformes de nivellació en l'àmbit de separació a partions no podran situarse a més d'un metre pel cim o d'un metre per sota de la cota natural del terreny.
4. Les plataformes de nivellació a l'interior de la parcel·la no podran situar-se a més d'1,50 metres pel cim o a més de 2,20 metres per sota de la rasant natural del terreny, i en cap cas, cap mur de contenció tindrà una alçada superior a 3 metres.
5. En les situacions especials, que els marges existents obliguessin a la realització de murs de contenció d'alçada superior a 3 metres, es permetran murs paral·lels entre sí, d'alçada màxima de 3 metres i a una distància mínima de 2 metres. En tals casos, és imprescindible aportar un projecte específic del mur, amb un adequat tractament paisatgístic.
6. Els murs de contenció oferiran, en les seves cares vistes, un tractament similar a les façanes, assimilant-se, el màxim possible a la terra de la zona. També podran realitzar-se murs de pedra seca, prohibint-se expressament els aplacats de pedra.
7. Els murs de contenció estan obligats a disposar de les correctes mesures de drenatge, quedant absolutament prohibida la solució d'escorrentius abocant a la via pública.

5 – INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

5.1 - RÈGIM ESPECIAL DE LES LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

1. Respecte dels actes subjectes a llicència, contingut de les sol·licituds i procediments pel seu atorgament, s'estarà a allò que es disposa en el Pla General (articles 128 a 154) i normes de règim local, amb les particularitats que s'indiquen seguidament.
2. Tots els actes de modificació del territori, teòrica o real, d'edificació i d'ús, sense exclusió, estaran subjectes a llicència.

5.2 – DOCUMENTACIÓ DE LA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA EN EDIFICACIONS DE NOVA PLANTA

1. Plànol de situació a escala 1/1000, d'acord amb el plànol d'ordenació amb el present Pla Especial de Protecció.
2. Base topogràfica a escala 1/100 o 1/200, amb corbes de nivell cada metre, referit a tot l'àmbit, que abarqui tota la propietat, incloent el font de vial que dona accés a la parcel·la i una distància superior a 10 metres, paral·lela als l·lindars de la parcel·la.
3. Situació sobre aquesta base de les variables relatives al medi biològic i plantes i perfils de diferents capes o estrats de vegetació, arbres i arbustos, assenyalant famílies, espècies, edat aproximada, alçada, diàmetre del tronc, etc...
4. Situació sobre aquesta base de l'estat del vial d'accés a la parcel·la i detall de les infraestructures existents.
5. Situació sobre aquesta base de les variables relatives a la percepció del paisatge, documentades fotogràficament.
6. Seccions a escala 1/100 de tot l'àmbit, de la base topogràfica, en els punts més representatius, en un mínim de 2 per parcel·la, l'una pel punt on es situarà l'edificació i l'altra en zona lliure d'intervenció.
7. Plànol d'emplaçament a escala 1/100 o 1/200, sobre la base topogràfica, amb les modificacions provocades per l'intervenció en la parcel·la. Caldrà definir les corbes de nivell modificades i els murs de contenció de terres necessàries, concretant amb precisió els elements vegetals respectats, tant per l'ocupació de l'intervenció, com per l'execució de la mateixa, incorporant un tractament paisatgístic del conjunt de la parcel·la, amb correspondència a l'acció soferta.

8. Seccions a escala 1/100, amb la implantació de l'edificació, incloent tot l'àmbit de la parcel·la, en la quantitat necessària que permeti entendre perfectament les alteracions topogràfiques necessàries.
9. Alçats a escala 1/100 de l'edificació, incloent tot el conjunt de la parcel·la i des de totes les orientacions. Caldrà, obligatòriament, aportar un alçat respecte del vial d'accés, amb l'aixecament de tota la parcel·la.
10. Plànol o plànols de detall, a escala adequada, que permetin entendre perfectament la solució constructiva dels murs de contenció i parets de tanca, amb indicació dels materials a utilitzar, colors, i solucions tècniques, etc...

5.3 – DOCUMENTACIÓ DE LA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA EN EDIFICACIONS EXISTENTS

Per a l'obtenció de llicències d'obres en les edificacions existents, tant si es refereixen a reformes, rehabilitació o ampliació, caldrà aplicar les adequades mesures correctores que millorin les condicions actuals.

1. Plànol de situació, a escala 1/100, d'acord amb el plànol d'ordenació del present Pla Especial de Protecció.
2. Per a qualsevol obra d'ampliació s'estarà a allò regulat per l'article anterior.
3. Estudi paisatgístic sobre l'estat actual de la propietat, documentat fotogràficament, i proposta de tractament de millores, amb especial sensibilitat a les replantacions, amb espècies autòctones, amb solucions de franges paral·leles alienades a vial, que redueixin l'impacte de les edificacions existents.
4. El projecte haurà d'assenyalar les parts o elements impropis que s'hauran d'eliminar, substituir o reformar, i aportar solucions satisfactòries a partir de les apreciacions objectivades segons aquesta normativa.

5.4 – RELACIÓ D'ELEMENTS IMPROPIS

Fins que l'Ajuntament no aprovi unes normes complementàries al present Pla Especial, que regulin els materials, colors i tractaments adequats per a la correcta harmonització de l'edificació en el territori, s'entendran com elements impropis els que s'identifiquen amb la següent relació:

1. Les bosses d'aparcament amb cobertes d'uralita, canyes o enredaderes, sobre estructures metàl·liques.

Quant aquests elements envaeixin la via pública o donin façana a la mateixa, l'Ajuntament dictarà les oportunes ordres per a la seva retirada, l'incompliment de les quals donarà lloc a la seva execució subsidiària per part de l'Administració, a càrrec del propietari, i sense perjudici de la imposició de les corresponents sancions.

2. Els aplacats de pedra en murs de contenció i façanes de l'edificació.
3. El tractament de grans superfícies de sòl amb gespa, sense la integració d'arbrat d'espècies i mides autòctones de l'entorn.
4. Els elements estructurals vistos en la creació de plataformes i murs de contenció, essent obligatori utilitzar el tractament de murs de pedra de la mínima alçada possible, assimilant-se a la formació de feixes i brancals característics de la zona.
5. La utilització sistemàtica del color blanc en els acabats de façanes arrebossades, aconsellant-se les tonalitats ocres o terroses.
6. La utilització de teules de pissarra o de formigó fosc en les cobertes inclinades.
7. L'abocament a la via pública d'aigües resultants dels drenatges dels murs de contenció, o dels filtratges de les piscines, o bé producte de canalitzacions internes de la parcel·la.
8. La creació espontània de guals, mitjançant l'afegit de rampes de formigó o la depressió incorrecta de la vorada i la vorera.

Palafrugell, 15 de juny de 1994

L'arquitecte municipal,

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PALAFRUGELL

Document XII: NORMES URBANÍSTIQUES

**Annex 2: Normativa dels planejaments
derivats vigents**

**Llafranc:
Ub 3.4 Farena-Font d'en
Xecu**

Ajuntament de Palafrugell

Text refós - octubre 2006

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament en la sessió de
data 26 ABR. 2006

EL SECRETARI,



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona en la
sessió de data 09 FEB 2006

La secretària

Sònia Bofarull i Serrat

3è TEXT REFÓS

Març 2006

**PLA DE MILLORA URBANA EN LA
PROLONGACIÓ DEL C/ FARENA FINS
C/ FONT D'EN XECO DE LLAFRANC
(T. MUNICIPAL DE PALAFRUGELL)**

PROMOTOR: FORGRUP GOPART, S.L.

MEMORIA DESCRIPTIVA

1 . OBJECTE

El present Pla de Millora Urbana té per objecte l'ordenació, l'adaptació de límits, vialitat i urbanització de la que fou l'àrea Ub 3.4, ja desenvolupada i amb totes les cessions fetes, quedant únicament pendent la cessió de la franja sobre la riera destinada a verd públic de 743,88 m² i la realització de les obres d'urbanització per l'accés al conjunt.

2 . DESCRIPCIÓ

Es converteix amb una unitat amb accés únic des de la rotonda del creuament entre c/ Xarembecu i c/ Font d'en Xecu amb un vial privat. El vial privat dóna accés a 5 habitatges.

S'adeqüen els límits a les finques cadastrals existents.

Respecte a la vialitat es segueix el traçat del Pla General, adaptant-se al projecte de rotonda del creuament entre c/ Xarembecu i c/ Font d'en Xecu, redactat per l'Ajuntament de Palafrugell.

En el que respecta al vial peatonal que travessa per la zona verda, es projecta per obtenir una adequada connexió d'aquesta zona verda amb el carrer Pella i Forgas.

La superfície total de l'àmbit del sector es de 7.143,88.m²

3 . PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ

L'encàrrec correspon a FORGRUP GOPART S.L. Nif.B-17723545 representada per el Sr. José Juan Gonzalez Cenizo amb domicili al c/.Picasso nº 53 de Palafrugell.

La tramitació queda regulada a l'article 60 i següents del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de Juliol, refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, també a l'article 43de la Llei del Sol i corresponents de Planejament.

4 .INFORMACIÓ URBANÍSTICA

El desenvolupament del Pla de Millora Urbana d'aquest sector, condiciona l'estructura urbanística amb permetre l'obertura d'un nou vial privat que connecta amb l'encreuament a base de rotonda entre c/ Xarembecu i c/ Font d'en Xecu.

Els actuals terrenys del sector, no contenen edificacions d'important densitat, sient les úniques de caràcter unifamiliar.

La topografia dels terrenys objecta del pla, presenten una pendent d'Oest a Est amb una diferència de cota entre els dos punts més extrems, d'uns 31 m. aproximadament.

Dins l'àmbit del sector, no es disposa de cap tipus de serveis.

En els sectors d'enllaç d'aquest Pla amb la resta de sol urbà existeixen els trams finals dels serveis d'aigua, sanejament, telefonia, subministrament elèctric, enllumenat públic i gas que posteriorment hauran d'enllaçar amb els de nova implantació en el sector objecte d'aquest projecte.

5. AMBIT DE LA PROPIETAT

Propietat	SUP.(Has)	(%)
FORGRUP GOPART SL	0.7144	100%

ÀMBIT DE LA Ub 3.4 del Pla General

Total Àmbit Polígon	7.143,88 m ²
Zona verda cedida	1.922,50 m ²
TOTAL ÀMBIT Ub 3.4	9.066,38 m²

L'ÀMBIT POLIGON:

Zona verda pública a cedir (aLP)	743,88 m ²
Ambit privat	6400,00 m ²
TOTAL ÀMBIT POLIGON	7.143,88 m²

ÀMBIT PRIVAT:

Zona verda pública (aLP)	849,47 m ²
Aprofitament privat a.2 especial	5.083,72 m ²
Vialitat	466,81 m ²
TOTAL ÀMBIT PRIVAT	6.400,00 m²

Compromisos entre el Promotor i l'Ajuntament i els futurs propietaris:

L'entitat promotora ja va fer les cessions a l'Ajuntament dels terrenys de la finca qualificats com a zona verda (1.922,50 m².)

L'entitat promotora es compromet a redactar el preceptiu Projecte d'Urbanització i a la implantació dels serveis en el termini de 6 mesos comptats a partir de l'aprovació definitiva del referit Projecte d'Urbanització. Aquest compromís no inclou la construcció de cap edifici destinat a dotació comunitària.

L'entitat promotora es compromet a constituir la garantia equivalent al 12% del pressupost del Projecte d'Urbanització a fi d'assegurar l'obligació d'urbanitzar tal i com estableix l'article nº6 de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística.

L'entitat promotora es compromet a no procedir a la parcel·lació urbanística ni mitjançant document privat ni públic translatiu de domini en sector, fins que no s'haurà obtingut la llicència de parcel·lació.

Els promotors disposen de mitjans econòmics suficients per a l'execució de les obres d'urbanització, del que n'és garantia, el valor de les mateixes finques.

Mantenir el compromís d'executar el cobriment de la riera i la part de l'accés que ho requereixen, d'acord amb el projecte aprovat per l'Ajuntament.

6 .DETERMINACIONS DEL PLA GENERAL

L'adaptació Cartogràfica i Modificació del Pla General Municipal d'Ordenació Urbana de Palafrugell (aprovat el 1999), classifica els terrenys de Sol Urbanitzable Programat , Àrea Ub 3.4, que fetes ja totes les cessions quedant únicament pendent la cessió de la franja sobre la riera destinada a verd públic de 743,88 m² i la realització de les obres d'urbanització per l'accés al conjunt.

ORDENANCES REGULADORES

La qualificació d'aquesta àrea i el seus paràmetres urbanístics es regulen com a zona **a.2 especial**.

Parcel·lació: Parcela única de 6.400 m² que podrà tenir règim de comunitat de propietaris. Però que conservarà de manera obligatòria l'accés comunitari, això comporta un vial comunitari sense possibilitat de tenir us privatiu.

6.1 Edificabilitat.

- Edificabilitat màxima es de: **0,26 m²sostre/m²de sol** (Edificabilitat total **1.690 m²**)
En cas cas l'edificabilitat total d'una vivenda sobrepassarà els 350 m²

6.2 Ocupació.

- L'ocupació màxima es de **18%** (Ocupació total **1.152 m²**)

6.3 Nombre màxim d'habitatges: **5 vivendes**

6.4 Desenvolupament de la vialitat privada i l'edificació.

- L'amplada mínima del carrer serà de 3,00 m. en el tram rodat fins a la última casa a excepció del primer tram de l'accés on mesura 5,00 m.
- El carrer peatonal en la zona verda tindrà una amplada d'uns 3 m. acabat amb un "cul de sac final"
- L'alçada reguladora màxima es de 7 m. corresponent a PB+1.
- La profunditat edificable es de 20 m. respecte al vial privat.
- Les separacions a veïns seran 5 m segons implantació proposada.
- A la zona de verd privat de cada parcel·la podrà edificar-se una piscina de 5 x 10m.
- La vialitat privada al front de les edificacions es cobrirà amb porxos oberts.

	Norma	Projecto
Zona	a.2 especial	a.2 especial
Parcela sector	6.400 m ²	6.400 m ²
Profunditat edificable	20 m	20 m
Ocupació	18% (1.152 m ²)	1.106,53m ²
Edificabilitat total	0.26 m ² / m ² (1.690 m ²)	1.459,56m ²
Edificabilitat per vivenda	Màxim 350 m ²	339,70 m ²
Alçada reguladora	7 m (PB+1)	7 m (PB+1)
Separacions veïns	5 m	5 m
Separacions entre	8 m	8 m

edificacions interiors		
Usos	Vivienda unifamiliar aïllada	Vivienda unifamiliar aïllada

CÀLCUL OCUPACIÓ

	Superfície [m ²]
Casa 1	210,76
Casa 2	194,70
Casa 3	228,35
Casa 4	259,25
Casa 5	213,47
TOTAL	1.106,53

Les superfícies d'ocupació no incorporen la superfície dels porxos creats sobre el vial privat, ja que aquests no computaran a efectes d'ocupació, degut al reduït impacte que suposen gràcies a l'acabat vegetal de la seva coberta.

	Superfície d'ocupació [m ²] no computable
Porxo vial Casa 2	50,40
Porxo vial Casa 3	50,40
Porxo vial Casa 4	50,40
TOTAL	151,20

CÀLCUL EDIFICABILITAT

	Superfície [m ²]
Casa 1	291,26
Casa 2	248,43
Casa 3	286,23
Casa 4	339,70
Casa 5	293,94
TOTAL	1.459,56

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PALAFRUGELL

Document XII: NORMES URBANÍSTIQUES

**Annex 2: Normativa dels
planejaments derivats
vigents**

**Llafranc:
Ub 3.8z Concentració
Edificabilitat Urb. Sant Sebastià**

Ajuntament de Palafrugell

Text refós - octubre 2006

MUNTANYA DE SANT SEBASTIÀ MPE

397PLA-MPE-2PR-DO2-FEB05

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DE
PROTECCIÓ DE LA MUNTANYA DE SANT SEBASTIÀ
EN L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ Ub 3.8Z.

TEXT REFÓS. FEBRER 2005

FAR DE LLAFRANC, S.L.

AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL. GIRONA.

MEMÒRIA

FEBRER 2005

BATLLE I ROIG ARQUITECTES

PROVENÇA 355 5è 1a 08037 BARCELONA

T-93 4579884 F-93 4591224

bir@menta.net

II.-NORMES URBANÍSTIQUES

Art. 1. Objecte i àmbit d'aquesta Modificació Puntual del Pla Especial

1. Aquest document té per objecte la "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA MUNTANYA DE SANT SEBASTIÀ", en l'àmbit de la unitat d'actuació Ub 3.8.z.
2. La tramitació del document ve motivada pel fet de que la nova ordenació proposada planteja modificacions de zonificació i de condicions d'edificació, al temps que es pretén garantir la finalització de l'urbanització d'un àmbit important de la muntanya.

Art. 2. Marc legal

1. Aquesta Modificació Puntual del Pla Especial es formula de conformitat amb la legislació urbanística vigent i en concret, la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.
2. Aquest Pla desenvolupa el document "SUBDIVISIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ Ub 3.8 b I DEFINICIÓ DE LA NOVA UNITAT D'ACTUACIÓ Ub 3.8 z" que s'ha aprovat definitivament per l'Ajuntament de Palafrugell en data del 29 de desembre de 2003.
3. En tot allò que no estigui previst expressament en aquest document, seran d'aplicació les determinacions del vigent "Pla Especial de protecció de la muntanya de Sant Sebastià" i del Pla General de Palafrugell.

Art. 3. Contingut del document

1. El Pla Especial s'integra dels documents següents:
 - I. Memòria
 - II. Normes Urbanístiques
 - III. Estudi econòmic-financer i Pla d'Etapes
 - IV. Plànols

Art. 4. Qualificacions urbanístiques

1. Aquest Pla Especial estableix les següents qualificacions urbanístiques:

Com a sòl privat:

- a.33 z Zona d'ordenació segons volumetria específica amb configuració precisa.
- a.213 Zona d'ordenació segons ocupació de parcel·la.

Com a sòl públic: a VR Sistema viari (Rodat) a LP Sistema d'espais lliures (Parcs i jardins urbans)

2. La qualificació a.33z es desenvolupa com a variant de la zona d'ordenació segons volumetria específica fixada en el Pla General amb la clau a.33 (de Nova edificació amb configuració unívoca o precisa).
3. En la documentació gràfica del Pla s'ordena el sòl d'acord amb les qualificacions esmentades.

Art. 5. Sistema viari (a VR)

1. Comprèn els espais reservats per la xarxa viària i l'estacionament de vehicles en superfície, amb l'objecte de permetre nivells adequats d'accessibilitat i mobilitat dins els àmbits del sector.
2. En aquest sector es preveuen diferents tipus de vies. Les amplades i seccions d'aquestes són les que s'indiquen en els plànols corresponents.
3. Seran d'aplicació al sistema viari les determinacions establertes en el Pla General.

Art. 6. Sistema d'espais lliures (a LP)

1. Comprèn les superfícies de sòl destinades a espais lliures, d'ús i domini públic, destinats a dotar al sector de parcs i jardins pel lleure i esbarjo de la població.
2. Els espais lliures d'aquest pla mantindran el seu caràcter forestal actual, conservant-se la major part de l'arbrat existent. No es realitzaran moviments de terres que afectin al seu caràcter actual.
3. Les estacions transformadores d'energia elèctrica no podran ubicar-se dins el sistema de parcs i jardins, havent-se d'ubicar en sòl de domini privat.
4. Seran d'aplicació al sistema d'espais lliures les determinacions establertes en el Pla General.

Art. 7. Zona d'ordenació segons ocupació de parcel·la (a.213)

1. En l'àmbit d'aquest Pla Especial es manté una parcel·la (Z4) amb la qualificació a-213, d'acord amb les determinacions del Pla Especial de protecció de la Muntanya de Sant Sebastià.
2. La parcel·la té les següents determinacions urbanístiques:

PARCEL·LA Z4	
Superfície de la parcel·la	850 m ²
Edificabilitat	226 m ²
Ocupació	113 m ²
Núm. Habitatges	1

3. Seran d'aplicació per aquesta parcel·la les determinacions establertes als articles 79 a 90 la Normativa del Pla General i les adequacions corresponents realitzades pel Pla Especial de protecció de la Muntanya de Sant Sebastià.

Art. 8. Zona d'ordenació segons volumetria específica amb configuració precisa (a.33z)

1. Aquest Pla Especial defineix les diferents parcel·les que estan subjectes al tipus d'ordenació segons volumetria específica amb configuració precisa de nova edificació a.33z, determinant per cadascuna d'elles la seva superfície i la seva definició geomètrica:

PARCEL·LA Z1	8.667 M ²
PARCEL·LA Z2	6.698 M ²
<u>PARCEL·LA Z3</u>	<u>5.623 M²</u>
TOTAL PARCEL·LES ZONA a.33z	20.988 M ²

Els llinars entre aquestes parcel·les i les zones verdes adjacents podran tenir una tolerància en el seu traçat de 3 metres en relació als plànols d'aquest pla, sempre que es mantingui la superfície total de la parcel·la i no es modifiquin les condicions bàsiques de la zona verda. La conservació de l'arbrat existent serà l'argument bàsic per justificar les modificacions d'aquests llinars.

Les parcel·les Z1 i Z2 es podran subdividir en dos parcel·les sempre que es mantinguin els paràmetres urbanístics especificats i les condicions d'ordenació fixades en aquesta normativa.

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

Els paràmetres específics de la configuració unívoca són:

- a) Alineacions d'edificació
- b) Cota de referència de la planta baixa
- c) Alçada màxima i nombre de plantes

En l'ordenació de la forma de l'edificació que es determina en aquest document esdevenen paràmetres fonamentals per ordenar les parcel·les:

- a) El tipus d'edificació assignat
- b) El nombre d'habitatges permès a la parcel·la

Es defineixen dos tipus d'edificació en funció de les condicions topogràfiques de les diverses parcel·les:

TIPUS D'EDIFICACIÓ 1. Aplicable a la parcel·la Z1
TIPUS D'EDIFICACIÓ 2. Aplicable a les parcel·les Z2,i Z3
TIPUS D'EDIFICACIÓ 3. Aplicable a la parcel·la Z1

Es determina el nombre d'habitatges per cadascuna de les parcel·les:

PARCEL·LA Z1	23 habitatges
PARCEL·LA Z2	22 habitatges
<u>PARCEL·LA Z3</u>	<u>14 habitatges</u>
TOTAL ZONA a.33z	59 habitatges

L'ús preferent és el d'habitatge unifamiliar. S'haurà de preveure un mínim d'una plaça de garatge coberta per habitatge, incorporada al volum principal de l'edificació.

3. Tots els habitatges, a excepció del tipus T-3, seran aparellats i compliran les condicions d'edificació establertes per cadascun dels tipus fixat. L'edificabilitat màxima i l'ocupació màxima es determinen per cadascun dels tipus edificatoris: Dintre d'una mateixa parcel·la es podran realitzar habitatges de major o menor sostre que l'especificat en aquest punt, sempre que no es superi el nombre màxim d'habitatges i l'edificabilitat total de la parcel·la.

HABITATGES	EDIFICABILITAT	OCUPACIÓ MÀXIMA DE L'EDIFICACIÓ	OCUPACIÓ MÀXIMA DE L'EDIFICACIÓ INCLOSOS ELS ESPAIS ANNEXES
TIPUS D'EDIFICACIÓ 1	150 M ²	110 M ²	135 M ²
TIPUS D'EDIFICACIÓ 2	174 M ²	96 M ²	121 M ²
TIPUS D'EDIFICACIÓ 3	260 M ²	214 M ²	239 M ²

Dintre d'una mateixa parcel·la es podran realitzar habitatges de major o menor sostre que l'especificat en aquest punt, sempre que no es superi el nombre màxim d'habitatges i l'edificabilitat total de la parcel·la.

La distribució per parcel·les és la següent:

	TIPUS D'EDIFICACIÓ	N. HAB.	EDIFICABILITAT	OCUPACIÓ MAXIMA DE L'EDIFICACIÓ	OCUPACIÓ MÀX. DE L'EDIFICACIÓ INCLOSOS ELS ESPAIS ANNEXES
PARCEL·LA Z1	T1 T3	22 1	22 x 150 m ² = 3.300 m ² 1 x 260 m ² = 260 m ²	22 x 110m ² =2.420 m ² 1 x 214m ² = 214 m ²	22 x 135m ² =2.970 m ² 1 x 239m ² = 239 m ²
(TOTAL Z1)		23	3.560 m ²	2.634 m ²	3.209 m ²
PARCEL·LA Z2	T2	22	22 x 174 m ² =3.828 m ²	22 x 96 m ² =2.112 m ²	22 x 121m ² =2.662 m ²
PARCEL·LA Z3	T2	14	14 x 174 m ² =2.436 m ²	14 x 96 m ² =1.344 m ²	14x121m ² =1.694 m ²
TOTAL a-33z		59	9.824 m ²	6.090 m ²	7.565 m ²

- El Pla defineix la ubicació dels diferents grups d'habitatges a partir de les alineacions que es determinen en el plànol d'ordenació. En aquest plànol es defineix les alineacions que serveixen de base per replantejar els diferents grups i les separacions mínimes que s'hauran de mantenir entre els diversos grups i respecte als límits de la parcel·la.

El Pla defineix unes alineacions obligatòries i uns criteris per establir la resta d'alineacions. De manera complementària, seran d'aplicació els articles 62 i següents de la Secció III de les Normes del Pla General.

Cadascuna de les edificacions –grup de dos habitatges unifamiliars o un habitatge– vindrà determinada per les alineacions fixades en el plànol d'ordenació, per les separacions mínimes establertes, per la seva edificabilitat màxima i ocupació màxima i per les condicions d'edificació fixades en els articles 9, 10, 11 i 12 d'aquest document. El màxim volum edificable permès a cada parcel·la queda determinat per l'aplicació de totes aquestes condicions.

S'admetrà una tolerància de 2 metres en les alineacions fixades si es demostra la possibilitat de conservació d'una franja d'arbrat en aquest àmbit de tolerància.

- Per tot allò que no estigui previst expressament en aquest document, seran d'aplicació les determinacions dels articles 95 i 98 bis del Pla General de Palafrugell.

Art. 9. Ocupació màxima de parcel·la en la zona d'ordenació a.33z

- Per a cada parcel·la es determinarà el nombre màxim d'habitatges, el tipus d'edificació corresponent i l'ocupació màxima permesa per cada habitatge. L'ocupació màxima de la parcel·la que podrà ser edificada, es el producte del nombre d'habitatges per l'ocupació màxima de cada habitatge.
- L'ocupació s'amidarà mitjançant una projecció ortogonal sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.
- A cada parcel·la es permetran les edificacions especificades més els espais annexes i les construccions auxiliars que es defineixen a continuació.
- Com a espais annexes de les edificacions només es permetran un pati de serveis descobert i una terrassa pergolada. Aquests dos espais es podran situar fora del cos de l'edificació principal amb una ocupació màxima de 25 m² per habitatge. El pati de serveis descobert podrà estar tancat amb parets perimetrals i la terrassa pergolada podrà estar coberta en la seva totalitat quedant lliure per dos dels seus costats. Aquests elements es situaran fora de l'àmbit del 30% de verd privat de la parcel·la.

	OCUPACIÓ MÀXIMA EDIFICACIÓ	OCUPACIÓ MÀXIMA EDIFICACIÓ MÉS ESPAIS ANNEXES
TIPUS D'EDIFICACIÓ 1	110 M ²	110 M ² +25 M ² =135 M ²

TIPUS D'EDIFICACIÓ 2	96 M ²	96 M ² +25 M ² =121 M ²
TIPUS D'EDIFICACIÓ 3	214 M ²	214 M ² +25 M ² =239 M ²

5. Les úniques construccions auxiliars permeses seran les piscines de cada parcel·la i les construccions auxiliars necessàries per al manteniment de la piscina i el jardí. La superfície màxima d'ocupació d'aquestes construccions serà de 200 m². Aquests elements no computaran a efectes d'ocupació màxima, es situaran sempre fora de l'àmbit del 30% de verd privat de la parcel·la i es col·locaran soterrades sota alguna de les plataformes annexes a la piscina. Aquestes plataformes compliran amb l'especificat en el punt 4 de l'article 11 sobre adaptacions topogràfiques. El projecte paisatgístic de la parcel·la definirà amb precisió la ubicació d'aquests elements i la integració en el conjunt.
6. La resta dels espais de la parcel·la no ocupats per l'edificació i els seus espais annexes tindran la consideració d'espais comunitaris.
7. El 30% de la parcel·la es considera com a zona qualificada de verd privat, i en ella es prohibeix expressament qualsevol plataforma de anivellació del sòl en terrasses, conservant-se el major nombre d'arbres possible. El projecte de cada parcel·la determinarà amb precisió la delimitació d'aquest 30% de verd privat que es situarà prioritàriament al costat dels espais lliures públics.
8. Només s'admetran les plataformes de anivellació i els espais d'accés en els espais resultants entre l'ocupació màxima de l'edificació i el 30% de verd privat. En aquests espais també es tractarà de conservar el màxim nombre d'arbres.
9. En les parcel·les Z1, Z2 i Z3 els soterranis per aparcaments podran sobrepassar l'ocupació màxima de l'edificació, sense superar el 50% d'ocupació de la parcel·la i sense arribar a ocupar el 30% qualificat de verd privat. En aquestes parcel·les es disposaran aparcaments amb accessos comunitaris. Es justificarà el tractament paisatgístic de la coberta d'aquests soterranis i la seva integració amb la resta de la parcel·la.

Art. 10. Edificabilitat màxima en la zona d'ordenació a.33z

1. Per a cada parcel·la es determina el nombre màxim d'habitatges, el tipus d'edificació corresponent i l'edificabilitat màxima permesa per cada habitatge. L'edificabilitat màxima de la parcel·la es el producte del nombre d'habitatges per l'edificabilitat màxima de cada habitatge.
2. Es comptabilitzaran, a efectes del càlcul de l'edificabilitat, totes les plantes que no tinguin la consideració de soterrani.

En l'article 12 s'especifiquen unes fitxes per a cada tipus d'edificació en les que es determina quines plantes tenen la consideració de soterrani i quines comptabilitzaran com a edificabilitat. En algunes situacions es determinen plantes que tenen la consideració de soterrani en la seva totalitat i d'altres que tenen la consideració de soterrani en un 50% de la seva superfície.

En el tipus d'edificació 1 i 3 es determina una planta soterrani i una primera planta que té la consideració de soterrani al 50%. En el tipus d'edificació 2 es determina una única planta soterrani.

3. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge i només s'admetrà el seu ús com a garatge, magatzem, instal·lacions tècniques, serveis i similars. La seva alçada lliure mínima serà de 2,20 metres.
4. Els cossos sortints tancats i els cossos sortints semitancats computaran a efectes del càlcul de l'edificabilitat màxima i de l'ocupació màxima. Els cossos sortints oberts computaran a efectes de l'ocupació màxima i a efectes de separacions a límits de parcel·la.
5. Els porxos coberts situats a nivell del terreny exterior definitiu, que estiguin oberts al menys per un dels seus costats més llargs, no computaran a efectes del càlcul de l'edificabilitat, però si que computaran a efectes de l'ocupació màxima i a efectes de separacions a límits de parcel·la.

6. Els patis tancats amb parets laterals (pati de servei descobert) que estiguin totalment descoberts no computaran com a edificabilitat. Les terrasses pergolades obertes al menys per dos dels seus costats tampoc computaran com a edificabilitat. En tots dos casos es tindrà en compte la seva ocupació com a espais annexes a l'edificació.
7. Per a cada tipus d'habitatge s'estableix la seva edificabilitat màxima d'acord amb allò especificat en els articles corresponents:

	EDIFICABILITAT
TIPUS D'EDIFICACIÓ 1	150 M ²
TIPUS D'EDIFICACIÓ 2	174 M ²
TIPUS D'EDIFICACIÓ 3	260 M ²

Art. 11. Sòl lliure d'edificació en les zones d'ordenació a.33z

1. Els espais lliures: Els terrenys que restin lliures d'edificació per aplicació de la regulació sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ser objecte de cap més aprofitament que el que correspongui a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel·la.

Es promou la màxima conservació de l'arbrat existent, tractant-se de forma unitària les zones verdes públiques i els espais de verd privat. Es realitzarà un projecte paisatgístic per cada parcel·la concretant totes les determinacions referents a l'arbrat i al tractament topogràfic.

El 30% de la parcel·la es considerarà com a zona qualificada de verd privat, i en ella es prohibeix expressament qualsevol plataforma d'anivellació del sòl en terrasses, conservant-se al major nombre d'arbres possible.

2. Les tanques:

Totes les tanques seran vegetals.

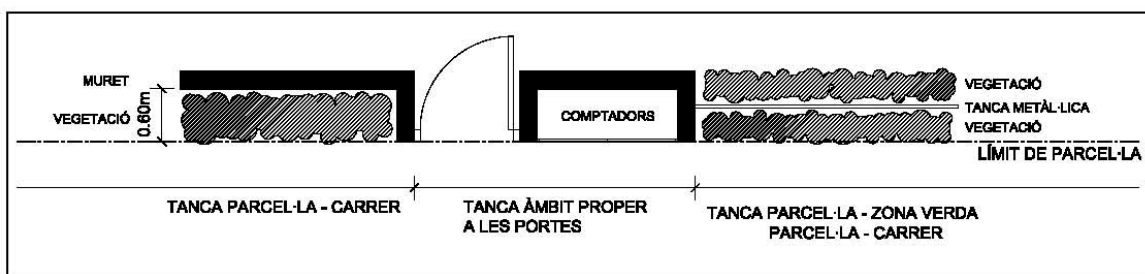
En les tanques entre parcel·la i zona verda, o entre parcel·la i carrer es construiran tanques vegetals d'una alçada màxima de 2 metres que podran disposar en el seu interior de malles metàl·liques de protecció. Aquestes tanques es construiran sense mur de base i sense modificar la topografia existent. Es procurarà afectar el mínim possible a l'arbrat existent a ambdós costats de la tanca.

En els punts on sigui necessària la construcció d'un mur es preveurà el seu tractament per convertir-lo en un mur amb vegetació. En el cas de murs a carrer, el mur s'enretirà un mínim de 0,60 metres de l'alineació del carrer per permetre el creixement de la vegetació pertinent. No es permetrà la construcció de murs entre parcel·la i zona verda.

En la parcel·la z1 en el seu front al carrer Panamà s'acceptaran murs amb una alçada màxima de 3 metres per poder resoldre la situació topogràfica existent.

En els àmbits propers a les portes es permetrà la construcció de murs de protecció amb una alçada màxima de 2 metres.

No es disposaran tanques interiors, tret de les definides per cadascun dels tipus d'edificació. Les proteccions visuals entre els diferents grups d'habitatges es realitzaran amb vegetació.



TIPUS DE TANQUES
E. 1/50

3. Les construccions auxiliars:

Només s'admetran com a construccions auxiliars les piscines i les edificacions auxiliars necessàries pel manteniment de les mateixes i del jardí. Aquestes edificacions es situaran totalment soterrades sota les plataformes annexes a la piscina i no computaran com a edificabilitat.

En tots els casos es situaran fora de la zona considerada com a verd privat i no envairan les zones de retranqueix a finques veïnes, vial o zona verda.

4. Les adaptacions topogràfiques: Es prohibeix expressament qualsevol plataforma d'anivellació del sòl en terrasses en zones qualificades de verd privat. També es prohibeixen en les franges de retranqueix a zones verdes.

Les plataformes d'anivellació a l'interior de la parcel·la no podran situar-se a més de 1,50 metres pel cim o a més de 2,20 metres per sota de la rasant natural del terreny. S'evitaran al màxim els murs de contenció, tractant-se tots els desnivells de forma enjardinada. Els talussos màxims permesos tindran una pendent de 2:3.

En les alineacions a vial, quan la topografia del lloc ho requereixi s'admetran els murs de contenció amb una alçada màxima de 3 metres per sobre de la rasant del carrer. El tractament d'aquests murs serà vegetal.

Art. 12. Definició dels tipus d'edificació en la zona d'ordenació a.33z

1. Es defineixen dos tipus d'edificació en funció de les condicions topogràfiques de cada parcel·la:

TIPUS D'EDIFICACIÓ 1	Parcel·la Z1
TIPUS D'EDIFICACIÓ 2	Parcel·la Z2 i Z3
TIPUS D'EDIFICACIÓ 3	Parcel·la Z1

2. Totes les edificacions estaran formades per l'agrupació de dos habitatges unifamiliars. En una mateixa parcel·la es podran disposar diversos grups d'habitatges aparellats en funció del nombre d'habitatges permès. Tan sols es permetrà una sola edificació d'un habitatge en la parcel·la z1.
3. Es determina l'edificabilitat màxima i l'ocupació màxima per cadascun dels tipus edificatoris.
4. Les distàncies mínimes que haurà de guardar l'edificació, inclosos els cossos sortints, respecte als límits de la parcel·la (fronts, fons i partions) o en relació a una altra edificació de la mateixa parcel·la son les següents:

Separació de l'edificació a fons, fronts i partions	3 metres
Separació entre edificacions d'una parcel·la	3,6 metres

5. A cada parcel·la es situaran unes plataformes d'accés als habitatges. Aquestes acompliran l'apartat 4 de l'article 11 pel qual les plataformes d'anivellació no podran situar-se a més de 1,50 m. del cim o 2,20 m. per sota de la rasant natural del terreny. Per tant la cota de referència de planta baixa estarà determinada per les rasants d'aquestes plataformes d'accés, tal i com es comprova en els plànols EV-6, EV-7 i EV-8.

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

El projecte de cada parcel·la determinarà les dos cotes de referència de planta baixa de cada edificació en funció de la seva millor adaptació topogràfica. A partir d'aquestes referències es determinarà el volum màxim de l'edificació d'acord amb les especificacions de les fitxes adjuntes a aquest article.

Les cotes de referència de planta baixa seran diferents per cadascun dels edificis d'una mateixa parcel·la per tal d'aconseguir una millor integració paisatgística.

6. La forma de l'edificació vindrà determinada per l'aplicació de les alineacions obligatòries, pels criteris que determinen les altres alineacions, per les separacions mínimes establertes i per les altres condicions que s'especifiquen. Els tipus edificatoris es concreten en les fitxes annexes a aquest article. Es determina un gàlib màxim per cada grup de dos habitatges dintre del qual es tindrà d'ubicar el volum edificat sense superar cap dels paràmetres establerts. El gàlib màxim permès es de:

GRUP DE 2 HABITATGES DEL TIPUS D'EDIFICACIÓ 1	9 m x 28 m
GRUP DE 2 HABITATGES DEL TIPUS D'EDIFICACIÓ 2	9 m x 24 m
HABITATGE DEL TIPUS D'EDIFICACIÓ 3	9 m x 28 m

7. El nombre màxim de plantes de les edificacions proposades es de tres nivells que s'adaptin a les condicions topogràfiques de cada parcel·la. Aquests tres nivells es corresponen, una planta baixa i dos plantes pis (PB + 2P) amb les especificacions que es determinen en les fitxes adjuntes. Per sota de la planta baixa podrà situar-se una planta soterrant.

L'alçada reguladora màxima ve condicionada pel nombre de plantes que es preveuen per sobre del punt d'aplicació de la cota de referència de planta baixa:

1 planta	4 metres
2 plantes	7 metres
3 plantes	10 metres

L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, des de la cota de referència de la planta baixa fins l'intersecció amb el pla superior dels elements resistents en el cas de terrat o coberta plana.

La volumetria proposada per les edificacions d'aquest pla determina unes reculades obligatòries d'algunes de les plantes superiors en relació a la façana de la planta inferior. Així mateix es determina una reculada de la planta soterrani del tipus d'edificació 1 en relació a la planta superior. Aquestes condicions queden reflexades en les fitxes adjuntes a aquest article.

En la planta a on es situa l'accés principal del habitatge es permet la ubicació d'un porxo d'accés que no es comptabilitza com a edificabilitat.

8. Totes les cobertes de les edificacions seran planes, amb acabats com a cobertes enjardinades i/o de grava, o amb acabats de terrat transitable. Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetran:
 - a) Els acabats de coberta incloent-hi la impermeabilització i els paviments amb un gruix màxim de 50 centímetres sobre l'alçada reguladora màxima.
 - b) Les baranes de façana i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima. L'alçada d'aquestes barreres serà, com a màxim, d'un metre sobre el nivell del paviment de la coberta, podent per tant arribar fins a 1,50 metres per sobre de l'alçada reguladora.
 - c) En el cas d'ubicar piscines en alguna de les cobertes de l'edificació, la coronació del perímetre de les mateixes podrà arribar fins a 1,50 metres per sobre de l'alçada reguladora. En aquest cas les baranes perimetrals –si es necessiten– seran calades o enreixades.
 - d) Els elements de separació entre terrats situats directament sobre l'alçada reguladora màxima. Aquests elements no podran tenir més de 2,10 metres sobre el nivell de la coberta i només es podran ubicar en la paret de separació entre els dos habitatges d'un mateix grup. Aquests elements podran ésser opacs o enreixats.
 - e) Tots els elements tècnics de les instal·lacions tindran que quedar inclosos dintre del volum de l'edificació, per sobre de l'alçada reguladora només s'admetran les antenes i parallamps.
 - f) A les cobertes transitables es permet la construcció de pèrgoles lleugeres calades que només podran estar tancades per dos costats, el corresponent a la façana de l'edificació i el corresponent a la separació entre els dos habitatges. No es podran utilitzar mampares lleugeres per tancar aquests espais o per crear estenedors, galliners o d'altres usos.
 - g) Cadascun dels habitatges podrà disposar de dos espais annexes situats fora de l'ocupació màxima de l'edificació, però dintre de l'ocupació màxima inclosos els espais annexes. Els espais annexes permesos son un pati de servei descobert i una terrassa pergolada.

La superfície màxima d'aquests dos espais es de 25 m². El pati de servei descobert es situarà de forma annexa a la cuina i podrà estar tancat amb parets laterals d'una alçada màxima de 2,10 metres. La terrassa pergolada es situarà de forma annexa a la sala d'estar del habitatge i tindrà unes condicions similars a les especificades per les pèrgoles de les cobertes. En la separació entre les dos terrasses pergolades es permetrà un element de separació equivalent als elements de separació entre terrats.

- h) La coberta del forjat superior serà plana però no transitable. Per sobre de l'alçada reguladora d'aquesta coberta només s'acceptarà la impermeabilització i els acabats de coberta amb un gruix de 50 cm.

- i) A continuació s'adjunten les següents fitxes normatives:

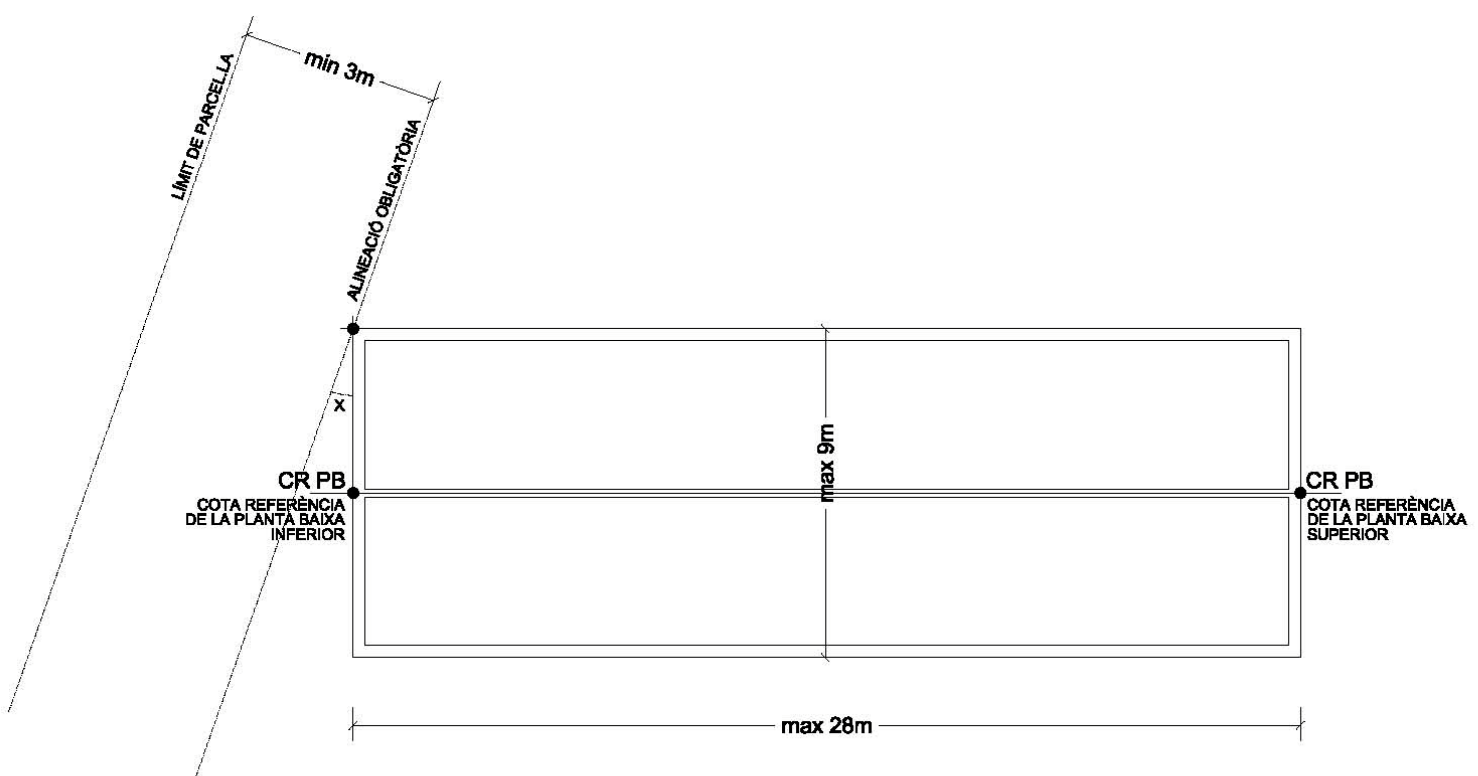
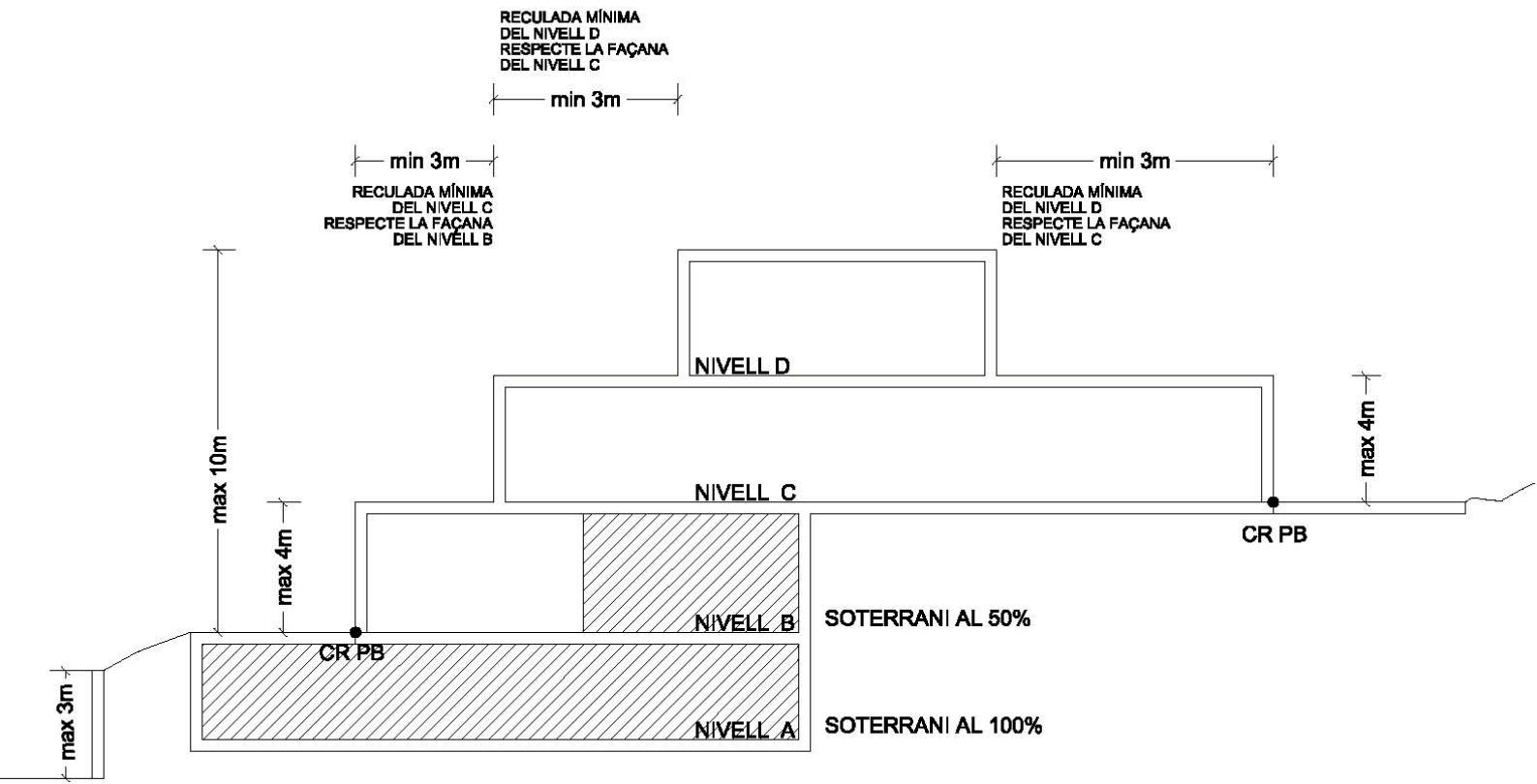
FITXA 1 TIPUS D'EDIFICACIÓ 1

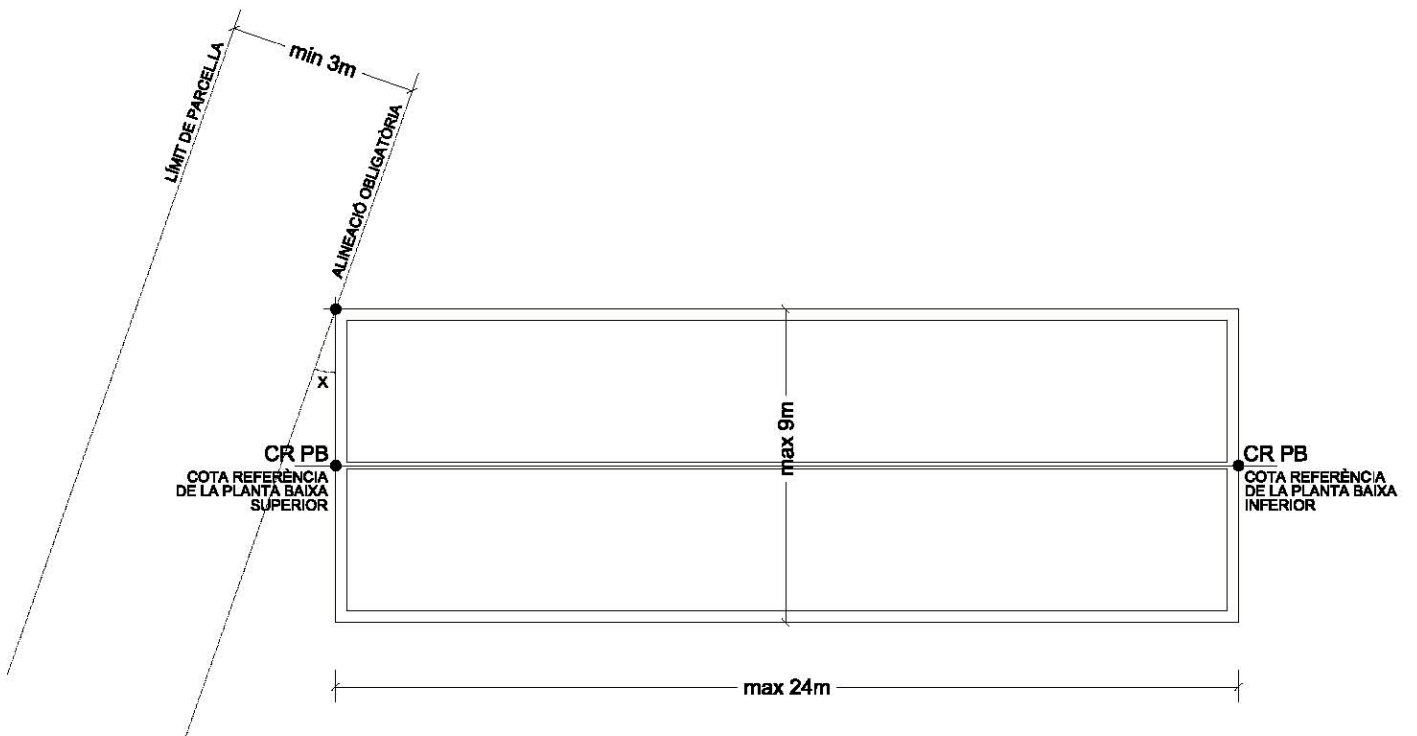
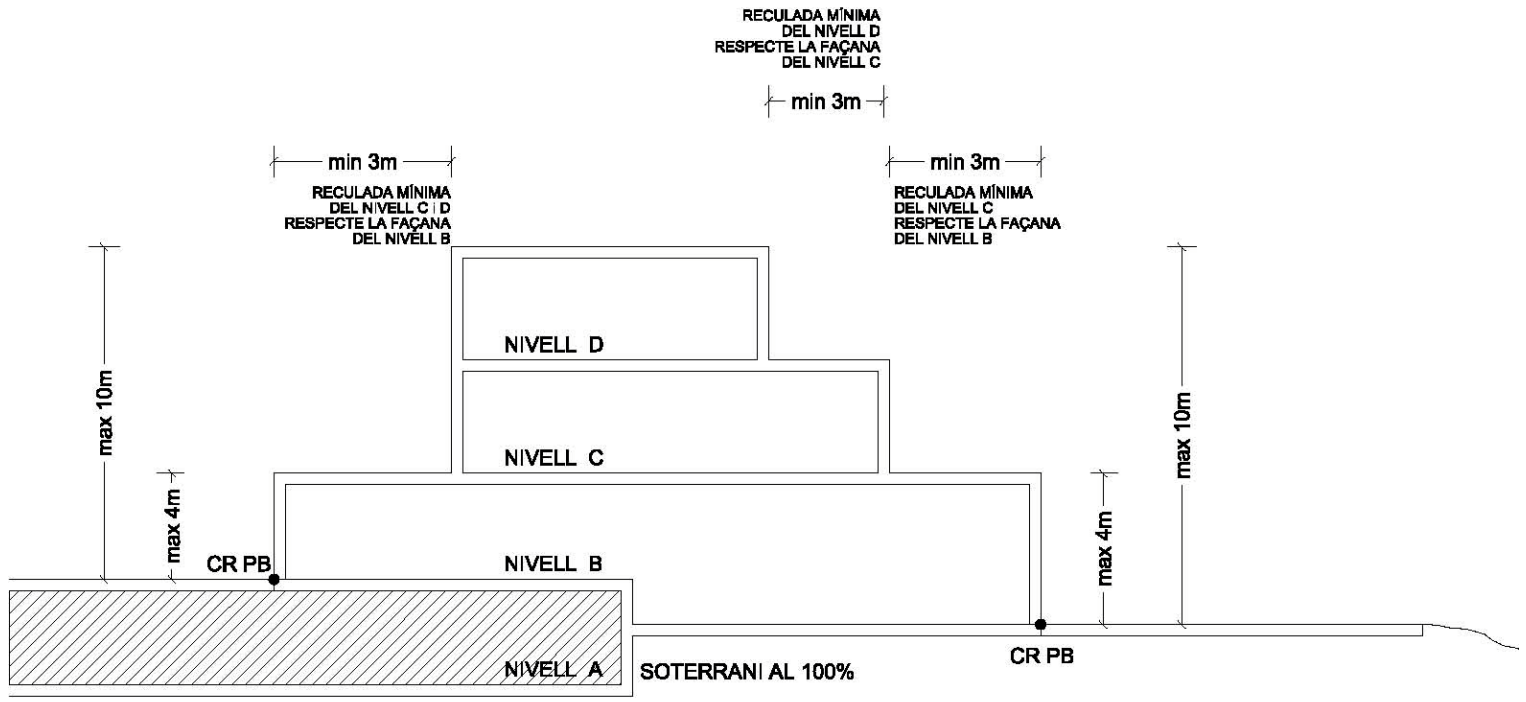
FITXA 2 TIPUS D'EDIFICACIÓ 2A

FITXA 3 TIPUS D'EDIFICACIÓ 2B

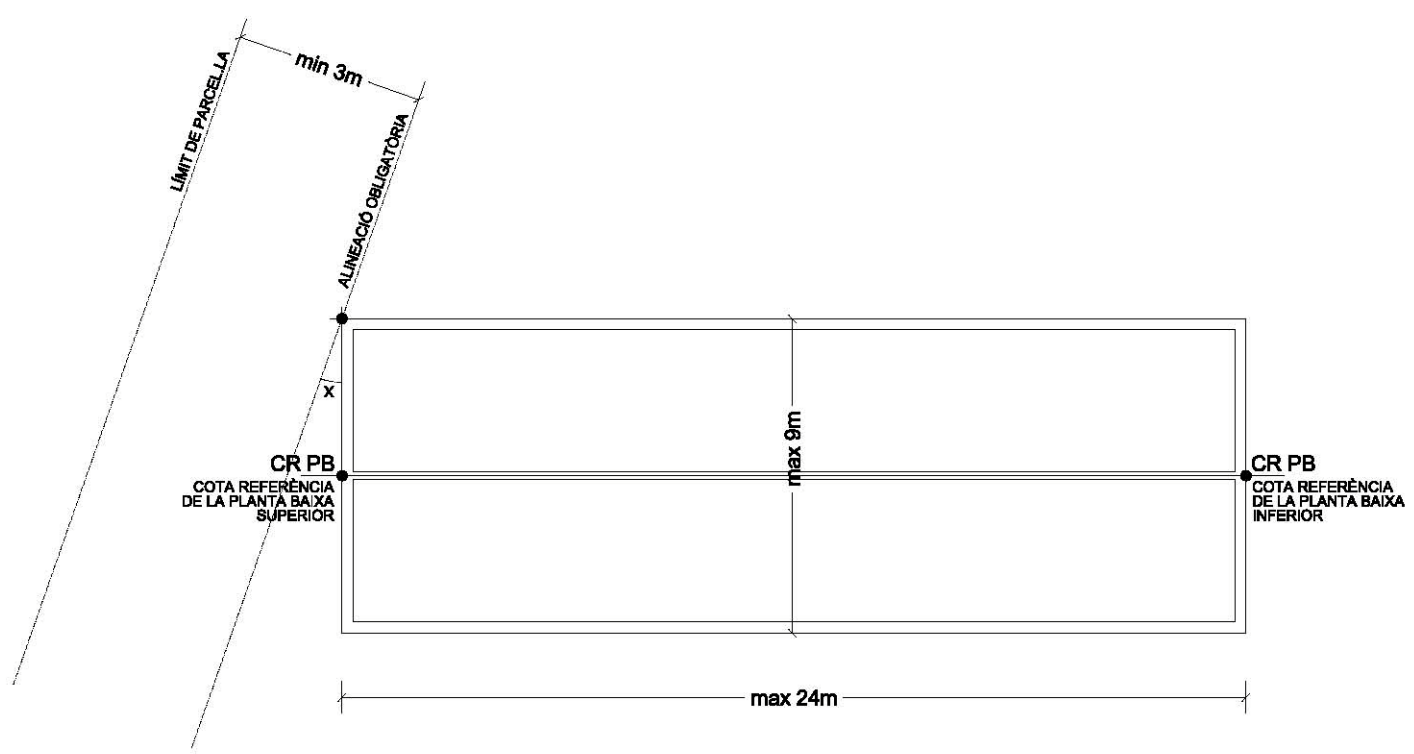
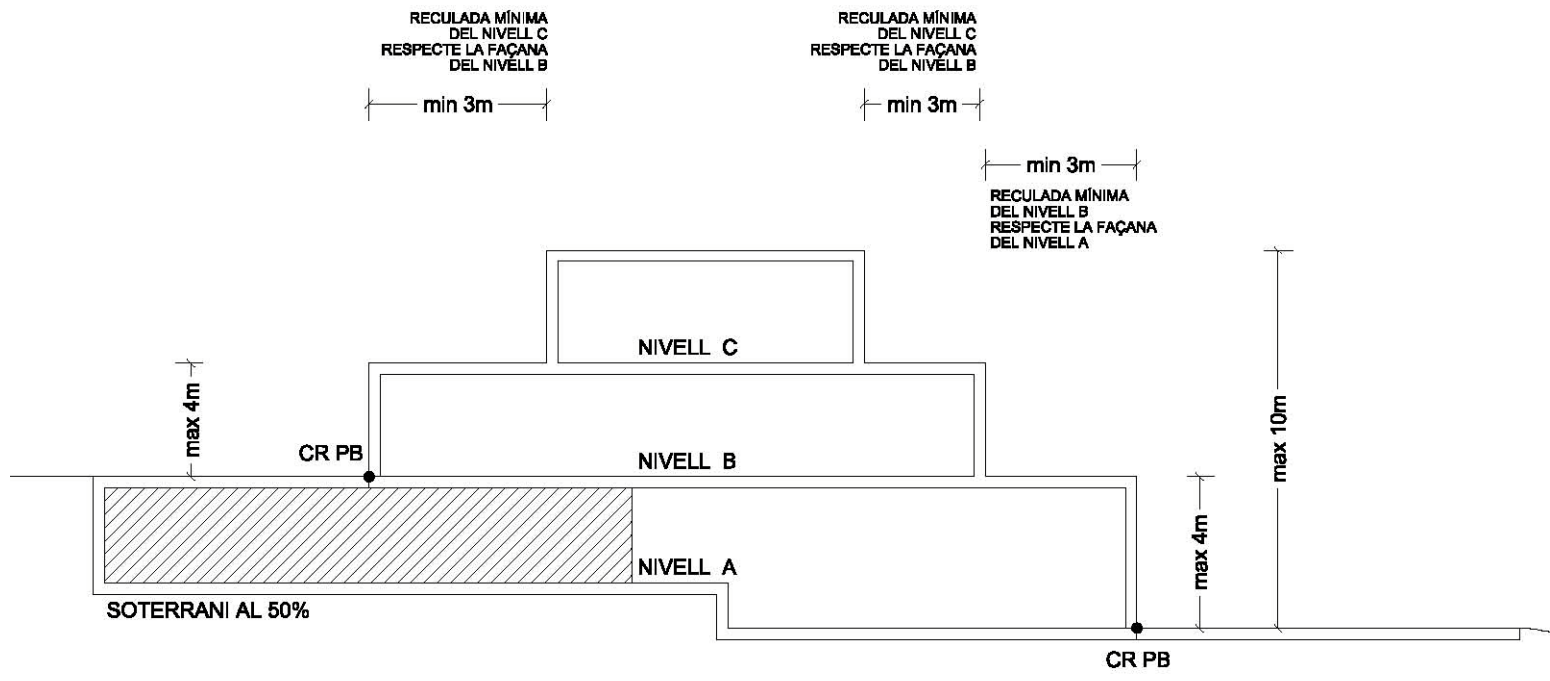
FITXA 4 TIPUS D'EDIFICACIÓ 3

FITXA 5 ORDENACIÓ DELS ESPAIS ANNEXES

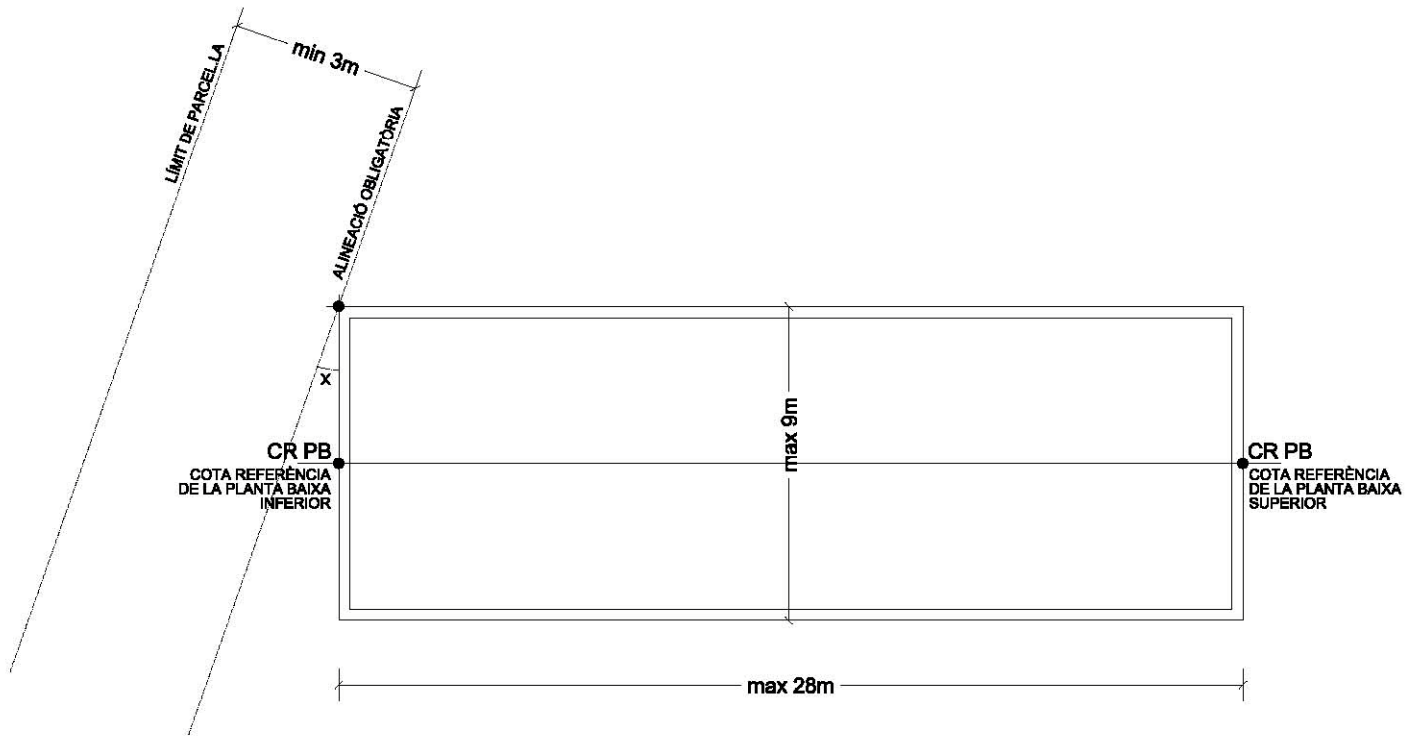
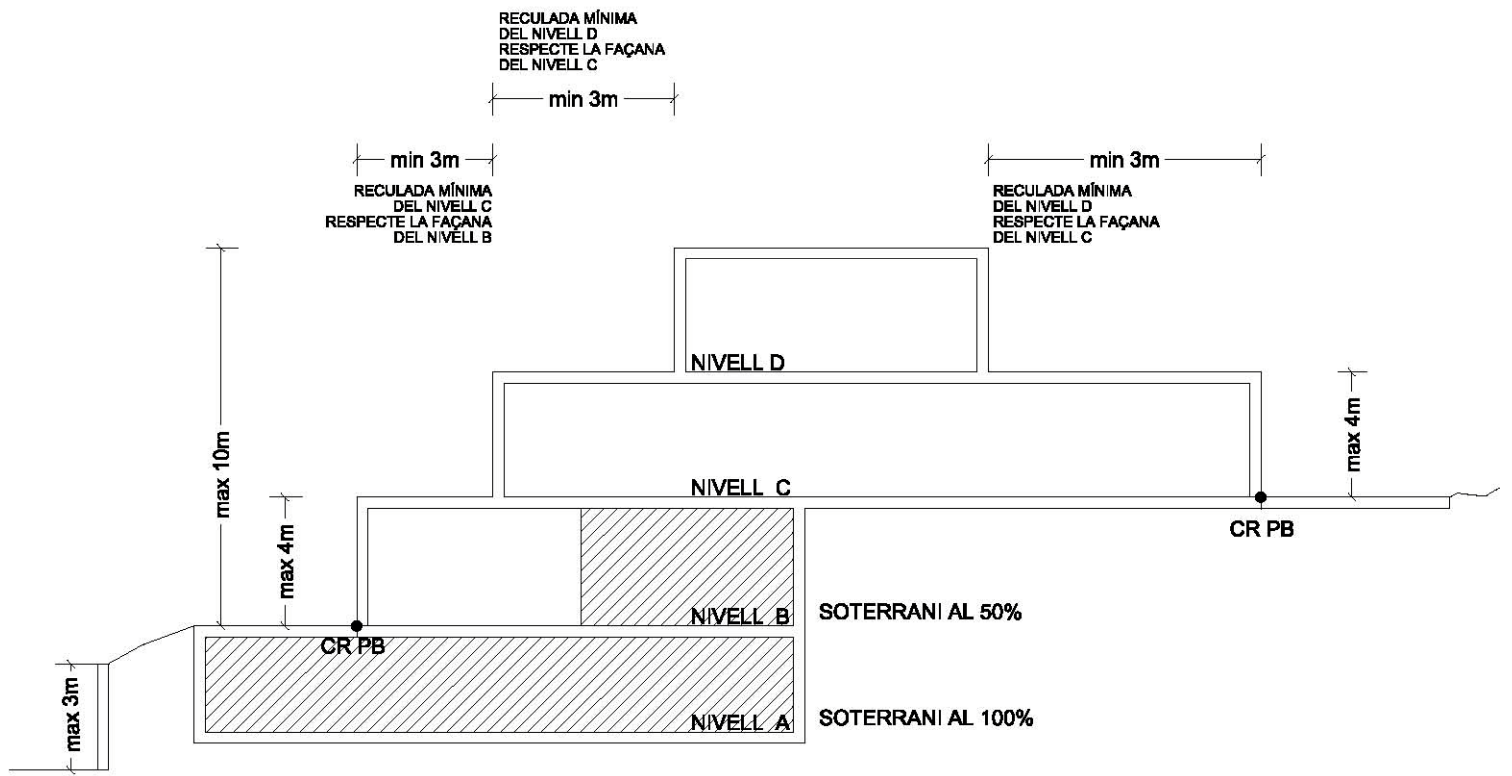




PARÀMETRES EDIFICACIÓ EN a.33z
 TIPUS D'EDIFICACIÓ 2A



PARÀMETRES EDIFICACIÓ EN a.33z
 TIPUS D'EDIFICACIÓ 2B



PARÀMETRES EDIFICACIÓ EN a.33z
TIPUS D'EDIFICACIÓ 3

ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA

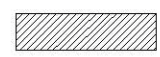
PUNT DE CONTACTE DE L'EDIFICACIÓ
AMB L'ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA

x

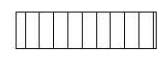
min 2 m
min 3 m

x

ANGLE DE GIR DE LA FAÇANA
PRINCIPAL EN RELACIÓ A
L'ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA



PATI DE SERVEIS DESCOBERT



TERRASSA PERGOLADA

SUPERFÍCIE MÀXIMA DEL PATI DE SERVEI DESCOBERT
I DE LA TERRASSA PERGOLADA PER HABITATGE = 25m²

PARÀMETRES EDIFICACIÓ EN a.33z
ORDENACIÓ DELS ESPAIS ANEXES