

**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL  
DE PALAFRUGELL**

**Document XII:   NORMES URBANÍSTIQUES**

**Ajuntament de Palafrugell**

**Text refós - octubre 2006**

La documentació del Pla d'Ordenació Urbanística de Palafrugell està continguda en els següents documents del Text Refós aprovat pel Ple Extraordinari de 31 d'octubre de 2006 :

#### CAIXA NÚM. 1.6

- I. MEMÒRIA
  - Annex 1: Classificació del sòl
  - Annex 2: Dotacions públiques
  - Annex 3: Convenis urbanístics
  - Annex 4: Documentació justificativa compliment de la normativa de l'ACA
- II. MEMÒRIA SOCIAL
- III. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA
- IV. ESTUDI DE MOBILITAT
- V. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

#### CAIXA NÚM. 2.6

- VI. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ URBANÍSTICA
  - 1 – Plànols de suspensió de llicències
  - 2 – Plànols de xarxes
  - 3 – Plànols de planejament vigent

#### CAIXA NÚM. 3.6

- VII. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ. SISTEMES URBANÍSTICS
  - O1.1 – Plànols de vialitat i aparcaments
  - O1.2 – Plànols d'espais lliures
  - O1.3 – Plànols d'equipaments
  - O1.4 – Plànols resum de sistemes urbanístics

#### CAIXA NÚM. 4.6

- VIII. MEMÒRIA DEL SÒL NO URBANITZABLE
- IX. PLÀNOLS DE SÒL NO URBANITZABLE e:1:4000
- X. ANNEXOS SÒL NO URBANITZABLE
  - Annex 1: Anàlisi i dictamen ambiental
  - Annex 2: Inventari d'edificacions i usos SNU
  - Annex 3: Anàlisi del paisatge

#### CAIXA NÚM. 5.6

- XI. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE
  - O3.1 – Plànols d'habitatge protegit
  - O3.2 – Plànols de qualificació e:1:4000 i e:1:1000
  - O3.3 – Plànols de patrimoni arquitectònic i promoció econòmica e:1:2000

CAIXA NÚM. 6.6

- XII. NORMES URBANÍSTIQUES
  - Annex 1: Àmbits urbanístics en sòl urbà i sòl urbanitzable
  - Annex 2: Normativa dels planejaments derivats vigents
- XIII. DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL: AVALUACIÓ AMBIENTAL DEL POUM
  - Addenda
  - Plànols

Palafrugell, octubre 2006

Per l'Equip tècnic redactor del POUM

signat: Jordi Font Bel, Arquitecte

## **PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PALAFRUGELL**

### **I – MEMÒRIA**

Conté la motivació i justificació de la redacció d'aquest Pla, així com el context i fonaments jurídics del conjunt del document. Incorpora una anàlisi de la demografia i de la situació socioeconòmica del municipi i les línies estratègiques del nou Pla. Conté igualment les prescripcions i justificacions de les principals determinacions del planejament, pel que fa als sistemes urbanística, a la classificació i qualificació del sòl, i de l'ordenació de les edificacions i els usos.

### **II – MEMÒRIA SOCIAL**

Conté la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i del que s'ajusta a les mesures de foment d'habitatge assequible, així com l'habitatge dotacional que es preveu.

Es determinen les característiques i, sobre tot, la ubicació de la seva implantació així com les regulacions del seu possible trasllat, de les zones que per les seves característiques, no són les adequades per a la seva implantació, i els terminis d'execució.

### **III – PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA**

Aplega tota la informació i procediment seguit d'aquest procés, dirigit per Neòpolis, incloent les actes dels consells consultius i les síntesis dels tallers en les diverses fases en que s'han desenvolupat.

### **IV – ESTUDI DE MOBILITAT**

Conté la descripció dels diferents tipus d'estadístiques i d'informació primària i secundària relatives al municipi i que té relació amb diferents aspectes de la mobilitat. Així mateix, s'inclouen recomanacions sobre la mobilitat en funció de les oportunitats i problemàtiques detectades.

### **V – INFORMACIÓ URBANÍSTICA**

Conté la informació urbanística del municipi i comprèn la digitalització del Pla General del 1983 que va constituir l'Expedient d'Adaptació Cartogràfica i Modificació del Pla General de l'any 1999, així com la diagnosi sobre l'estat d'execució del planejament general vigent pel que fa als aspectes de desenvolupament dels sols urbà i urbanitzable. Conté igualment la documentació gràfica de les xarxes d'infraestructures tècniques urbanes.

## **VI – PLÀNOLS D'ORDENACIÓ**

Apleguen la informació gràfica de les determinacions de l'ordenació en diverses sèries i en plànols a diferents escales en funció de si contenen l'ordenació del sòl no urbanitzable o bé del sòl urbà i urbanitzable.

## **VII – NORMES URBANÍSTIQUES I – SÒL NO URBANITZABLE**

Les Normes Urbanístiques d'aquest document estableixen la regulació detallada a les condicions d'ordenació dels diferents sistemes i zones, així com les àrees de protecció en els seus diferents nivells i els criteris d'intervenció en funció de les diverses unitats del paisatge que, de tot plegat, condicionen les edificacions i usos admissibles en el conjunt del sòl no urbanitzable del municipi.

## **VIII – NORMES URBANÍSTIQUES II – SÒL URBÀ I URBANITZABLE**

Les Normes Urbanístiques d'aquest document estableixen la regulació detallada de les condicions d'ordenació de l'edificació i els usos per a cada tipus de qualificació urbanística en sòl urbà i urbanitzable, així com les característiques de cadascun dels polígons i sectors que preveu el Pla.

## **IX – CATÀLEGS DE BENS PROTEGITS**

Les determinacions sobre la intervenció dels bens i edificacions protegits es regulen en el Pla Especial de Protecció i Intervenció en el Patrimoni Històric de Palafrugell, aprovat definitivament en data 24.10.1990, i que actualment està en tràmit la seva revisió, pel que a la Disposició Transitòria de les Normes, es fa constar que fins que no s'aprovi aquesta revisió, prevaldran les regulacions del Pla Especial vigent, i que la revisió del mateix s'ajustarà a les determinacions genèriques que aquest POUM incorpora.

## **X – AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA**

Comprèn l'estudi de la situació financera de l'Ajuntament, l'avaluació del cost d'implantació de les noves obres i serveis que el Pla determina, i les previsions de finançament. També es preveu el cost d'adquisició de terrenys que el Pla sotmet al tempteig i retracte de les zones així delimitades.

## **XI – DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL**

La documentació ambiental d'aquest Pla està composta per una anàlisi ambiental i per una avaluació ambiental redactada per La Vola, tant pel que fa al sòl no urbanitzable com pel sòl urbà i urbanitzable.

## **PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PALAFRUGELL**

La redacció dels documents que integren el conjunt del Pla ha estat objecte de la col·laboració de diversos serveis tècnics municipals amb un conjunt d'equips tècnics de consultoria externa, amb la participació de les següents persones:

### □ EQUIP TÈCNIC MUNICIPAL

Direcció:

- Jordi Font i Bel, Arquitecte

Assessor Jurídic:

- Jordi Turón i Serra, Secretari Municipal

Coordinació:

- Xavier Pérez i Díaz, Arquitecte
- Joaquim Garcia i Balda, Arquitecte
- Susanna Casanova i Mancera, Enginyera tècnica

Delineació:

- Jordi Casademont i Marquès
- Carles Vicó i Blanco

Administratiu:

- Guillem Frigola i Plaja

### □ COL·LABORACIONS EXTERNES

- REDACCIÓ DE LA DOCUMENTACIÓ REFERIDA AL SÒL NO URBANITZABLE  
XC-ARQ-URB. SLA, Estudi d'arquitectura i urbanisme  
Xavier Canosa i Magret, Arquitecte director i coordinador general de l'equip  
Gemma Torres, Arquitecta coordinadora del projecte  
Núria Díez, Arquitecta col·laboradora  
Elvira Troyano, Delineació  
Equip tècnic i administratiu de l'estudi d'Arquitectura i Urbanisme
- PROPOSTA SOBRE EL NUCLI DE TAMARIU  
Pere Solà i Busquets, Arquitecte  
Jaume Paret i Garcia, Arquitecte  
Serpa, Projectes i gestió ambiental
- PROPOSTES SOBRE EL NUCLI DE PALAFRUGELL  
Land, Planificació i Projectes, SL  
Esteve Corominas i Noguera, Arquitecte  
Joan Carles i Roqué, Arquitecte Col·laborador  
Antoni Aguilar i Piera, Arquitecte

- ANÀLISI I AVALUACIÓ AMBIENTAL  
La Vola, Companyia de Serveis Ambientals, SAL
- ESTUDI DE MOBILITAT  
Ciudades para todos  
Fonollà, Arquitectura
- ESTUDI FINANCER  
Marçal Tarragó, Economista
- LEGISLACIÓ I NORMATIVA  
Jordi Salgas, Advocat
- PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA  
Neòpolis, Consultoria Sociopolítica  
Yolanda Jiménez i Pozo, Coordinadora  
Xelo Esteve i Terol, Equip tècnic  
Daniel Tarragó i Sanfeliu, Equip tècnic  
Gerard Quiñones i Macià, Equip tècnic

# **PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PALAFRUGELL**

## **ÍNDEX**

### **TÍTOL I - DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL**

#### **CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS**

Art. 1	Objecte i àmbit territorial .....	21
Art. 2	Marc normatiu .....	21
Art. 3	Vigència i revisió .....	22
Art. 4	Modificació del POUM .....	23
Art. 5	Caràcter vinculant de les determinacions del POUM .....	23
Art. 6	Contingut del POUM .....	24
Art. 7	Interpretació del POUM .....	24
Art. 8	Plànols d'ordenació .....	25

#### **CAPÍTOL 2. EL DESENVOLUPAMENT DEL POUM**

##### **SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL**

Art. 9	Competència pel desenvolupament .....	25
Art. 10	Plans de desenvolupament del POUM .....	25
Art. 11	Condicions per a la redacció dels projectes d'infraestructures .....	26
Art. 12	Promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques .	26
Art. 13	Mesures de protecció contra el foc .....	27
Art. 14	Condicions de sanejament .....	27
Art. 15	Condicions de les obres d'infraestructura elèctrica, per cable i altres similars .....	27
Art. 16	Ordenació de la infraestructura de telecomunicacions .....	28
Art. 17	Adequació de les obres al medi on se situïn .....	28

##### **SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL POUM EN SÒL URBÀ**

Art. 18	Disposició general .....	29
Art. 19	Plans de millora urbana .....	29
Art. 20	Plans especials per a dotació d'equipaments .....	29
Art. 21	Documentació i contingut dels Plans de millora urbana per al desenvolupament en sòl urbà .....	29

##### **SECCIÓ TERCERA. DESENVOLUPAMENT DEL POUM EN SÒL URBANITZABLE**

Art. 22	Plans parcials urbanístics .....	30
Art. 23	Documentació i contingut dels Plans parcials per al desenvolupament del sòl urbanitzable .....	30
Art. 24	Àmbit territorial dels Plans parcials .....	30



Art. 25	Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable no delimitat .....	31
---------	---	----

#### **SECCIÓ QUARTA. DESENVOLUPAMENT DEL POUM EN SÒL NO URBANITZABLE**

Art. 26	Plans especials en sòl no urbanitzable .....	31
Art. 27	Documentació dels Plans Especials .....	31

#### **SECCIÓ CINQUENA. DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES GENERALS I DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC, ARTÍSTIC I DEL PAISATGE**

Art. 28	Plans especials per a desenvolupar els sistemes generals .....	32
Art. 29	El Catàleg de béns protegits .....	32
Art. 30	Normes aplicables als béns del Catàleg .....	32

#### **CAPÍTOL 3. NORMES ESPECÍFIQUES PER A L'ACTUACIÓ DE LA INICIATIVA PRIVADA**

Art. 31	Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics .....	33
Art. 32	Contingut específic dels Plans de promoció privada .....	34
Art. 33	Documentació específica dels Plans de promoció privada .....	34
Art. 34	Condicions per a la tramitació .....	34
Art. 35	Contingut mínim de l'aprovació definitiva .....	35
Art. 36	Incompliment de les obligacions concretes .....	36

#### **CAPÍTOL 4. EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT**

##### **SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNES**

Art. 37	Administració actuant .....	36
Art. 38	Altres subjectes per a l'execució del POUM .....	37
Art. 39	Convenis urbanístics .....	37
Art. 40	Reserves per habitatges de protecció pública .....	37
Art. 41	Subsòl .....	38

##### **SECCIÓ SEGONA. EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ**

Art. 42	Sistema d'actuació .....	38
Art. 43	Divisió poligonal .....	38
Art. 44	Contingut de la propietat en sòl urbà .....	38

##### **SECCIÓ TERCERA. EXECUCIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT**

Art. 45	Sistema d'actuació .....	40
Art. 46	Divisió poligonal .....	40
Art. 47	Contingut de la propietat en sòl urbanitzable .....	41
Art. 48	Cessió dels sols de cessió obligatòria i de les obres d'urbanització	

en el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació .....	42
<b>SECCIÓ QUARTA. EXECUCIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT</b>	
Art. 49 Determinacions per a l'actuació mitjançant Plans parcials de delimitació .....	42
Art. 50 Limitacions .....	43
<b>SECCIÓ CINQUENA. EXECUCIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE</b>	
Art. 51 Execució en sòl no urbanitzable .....	43
<b>SECCIÓ SISENA. EXECUCIÓ DELS SISTEMES GENERALS I LOCALS</b>	
Art. 52 Execució de sistemes .....	44
Art. 53 Actuació poligonal .....	45
<b>CAPÍTOL 5. VIGILÀNCIA DEL POUM</b>	
Art. 54 Vigilància del POUM .....	45
Art. 55 Vigilància defensiva .....	45
<b>CAPÍTOL 6. L·LICÈNCIES URBANÍSTIQUES</b>	
Art. 56 Actes subjectes a l·licències .....	45
Art. 57 Actes de l'Estat o d'Entitats de Dret públic .....	45
Art. 58 Contingut normal de la sol·licitud de l·licència .....	46
Art. 59 L·licències de parcel·lació .....	47
Art. 60 Edificacions de caràcter artístic, històric, tradicional o típic .....	47
Art. 61 Plànols de situació .....	48
Art. 62 Procediment per a l'atorgament de l·licències .....	48
Art. 63 Contingut de les l·licències .....	48
Art. 64 Condicions de l'atorgament .....	49
Art. 65 L·licència condicionada a completar la urbanització.....	49
Art. 66 Edificació en sòl urbanitzable .....	49
Art. 67 L·licències en sòl no urbanitzable .....	50
Art. 68 Denegació de l·licències motivades per la protecció del medi ambient	50
Art. 69 L·licències per a usos i obres de caràcter provisional .....	51

## **TITOL II - RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

### **CAPÍTOL 1. FUNCIÓ I CONTINGUT DE LA PROPIETAT**

Art. 70 Funció social de la propietat del sòl .....	52
Art. 71 Contingut de la propietat del sòl .....	52

Art. 72	Participació en les plusvàlues i repartiment equitatiu .....	52
Art. 73	Inexistència del dret a exigir indemnització per l'ordenació urbanística de terrenys i construccions .....	52

## **CAPÍTOL 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

Art. 74	Règim urbanístic del sòl .....	52
Art. 75	Classificació del sòl segons el règim jurídic .....	53
Art. 76	Determinacions en sòl urbà .....	53
Art. 77	Determinacions en sòl urbanitzable .....	54
Art. 78	Determinacions del Pla General en sòl no urbanitzable .....	54

## **TÍTOL III – SISTEMES URBANÍSTICS**

### **CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS**

Art. 79	Definició i qualificació .....	56
Art. 80	Determinacions del sòl adscrit a sistemes locals .....	56
Art. 81	Cessions de sòl per a sistemes locals .....	56
Art. 82	Titularitat i afectació del sòl i del subsòl .....	57
Art. 83	Concessions per a equipaments .....	57
Art. 84	Referència a la concessió d'un dret de superfície .....	58
Art. 85	Referència a l'execució de sistemes previstos .....	58
Art. 86	Terrenys destinats a equipaments o espais lliures .....	58
Art. 87	Elements dels sistemes que configuren l'estructura general del territori .....	58

### **CAPÍTOL 2. SISTEMA HIDROGRÀFIC**

Art. 88	Definició .....	59
Art. 89	Espais de protecció i servitud .....	59

### **CAPÍTOL 3. SISTEMA DE COMUNICACIONS VIÀRIES**

Art. 90	Elements del sistema de comunicacions .....	60
Art. 91	Desenvolupament del Sistema .....	60
Art. 92	Xarxa viària .....	61
Art. 93	Jerarquització de la xarxa viària .....	61
Art. 94	Xarxa viària territorial i bàsica .....	61
Art. 95	Xarxa viària complementària .....	62
Art. 96	Xarxa de camins públics tradicionals .....	62
Art. 97	Alineacions i rasants .....	63
Art. 98	Desenvolupament de la xarxa viària .....	63
Art. 99	Dimensionat de cruïlles .....	63

Art. 100 Seccions transversals de vialitat .....	64
Art. 101 Àrees per a aparcaments .....	64
Art. 102 Espais per a edificis d'aparcaments .....	64
Art. 103 Espais d'aparcaments sota rasant amb servitud de pas públic .....	64
Art. 104 Estació d'autobusos .....	65
Art. 105 Àrees per a benzineres i estacions de servei .....	65
Art. 106 Espais de protecció, servitud i reserva del sistema de comunicacions	65

#### **CAPÍTOL 4. SISTEMES D'ESP AIS LLIURES**

Art. 107 Tipus d'espais lliures .....	67
Art. 108 Protecció dels béns catalogats .....	67
Art. 109 Expropiació .....	68

#### **SECCIÓ SEGONA. PARCS DEL SISTEMA URBÀ**

Art. 110 Definició .....	68
Art. 111 Usos .....	68

#### **SECCIÓ TERCERA. PARCS URBANS**

Art. 112 Parcs urbans .....	69
Art. 113 Règim d'ús .....	69
Art. 114 Concessió administrativa per als usos col·lectius .....	70

#### **SECCIÓ QUARTA. PARCS LOCALS, JARDINS I PASSEIGS URBANS**

Art. 115 Definició .....	70
Art. 116 Règim d'ús .....	70

#### **SECCIÓ CINQUENA. ESPAIS DE PROTECCIO I SERVITUD**

Art. 117 Definició .....	71
--------------------------	----

#### **SECCIÓ SISENA. AREES D'ESPORTS I LLEURE**

Art. 118 Definició .....	71
--------------------------	----

#### **CAPÍTOL 5. EQUIPAMENTS COMUNITARIS**

Art. 119 Tipus d'equipaments .....	72
Art. 120 Equipaments actuals .....	73

#### **CAPÍTOL 6. INFRASTRUCTURES DELS SERVEIS URBANÍSTICS**

Art. 121 Definició .....	74
--------------------------	----

## **CAPÍTOL 7. SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS (aHd)**

Art. 122 Definició .....	74
Art. 123 Condicions d'edificació .....	75

## **TÍTOL IV - DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ** **I ELS USOS**

### **CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL**

Art. 124 Edificacions fora d'ordenació .....	77
Art. 125 Volum i ús disconformes .....	77
Art. 126 Edificació i segregació de parcel·les amb volums disconformes .....	77
Art. 127 Usos en les edificacions amb volum disconforme .....	78
Art. 128 Alteracions de la composició de les façanes i dels edificis amb unitat de composició .....	78
Art. 129 Parcel·les inferiors a les dimensions mínimes .....	78

### **CAPÍTOL 2. DISPOSICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ**

#### **SECCIÓ PRIMERA. NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ**

Art. 130 Parcel·la .....	79
Art. 131 Intensitat neta d'edificació .....	79
Art. 132 Coeficient d'ocupació .....	80
Art. 133 Coeficient de volum edificable .....	80
Art. 134 Planta baixa .....	80
Art. 135 Planta soterrani .....	80
Art. 136 Plantes superiors a la planta baixa .....	80
Art. 137 Planta golfes .....	80
Art. 138 Cossos que sobresurten del pla de façana .....	81
Art. 139 Elements constructius que sobresurten del pla de la façana .....	81
Art. 140 Ventilació i il·luminació .....	81
Art. 141 Patis i cel oberts d'il·luminació i de ventilació .....	81
Art. 142 Dimensions i superfícies dels patis per a dormitoris i cuines .....	82
Art. 143 Patis per a escales i peces auxiliars .....	83
Art. 144 Disposicions generals sobre els patis .....	83
Art. 145 Façanes .....	84
Art. 146 Accés rodat a les parcel·les .....	84

#### **SECCIÓ SEGONA. NORMES GENERALS PER A L'EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES**

Art. 147 Alineació de vial i d'edificació .....	85
Art. 148 Fondària edificable .....	86

Art. 149 L'alçada de l'edificació .....	87
Art. 150 Situació de la planta baixa .....	89
Art. 151 Definició de planta soterrani .....	89
Art. 152 Regles sobre determinacions de les alçades .....	90
Art. 153 Regles sobre mitgeres .....	91
Art. 154 L'espai interior d'illa .....	92
Art. 155 Cossos sortints .....	92
Art. 156 Tanques .....	93

### **SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DE L'ORDENACIÓ DE PARCEL·LA**

Art. 157 Determinacions del paràmetres que regulen l'ordenació segons ocupació de parcel·la .....	94
Art. 158 La superfície de la parcel·la .....	94
Art. 159 El coeficient d'edificabilitat .....	95
Art. 160 Ocupació màxima de parcel·la .....	96
Art. 161 Nombre màxim de plantes .....	96
Art. 162 Separació de l'edificació .....	97
Art. 163 Regulació d'edificacions auxiliars .....	98
Art. 164 Adaptació topogràfica .....	100
Art. 165 Edificació auxiliar .....	100
Art. 166 Adaptació a la topografia i moviments de terres .....	101

### **SECCIÓ QUARTA. NORMES GENERALS PER A L'EDIFICACIÓ AMB VOLUMETRIA ESPECÍFICA**

Art. 167 Distribució de l'edificabilitat neta .....	101
Art. 168 Ordenació de la forma de l'edificació .....	102
Art. 169 Ocupació màxima de parcel·la .....	102
Art. 170 Cota de referència de la planta baixa .....	103
Art. 171 Paràmetres en la configuració unívoca .....	103
Art. 172 Paràmetres en la configuració flexible .....	104
Art. 173 Separacions mínimes .....	105

## **CAPÍTOL 3. DISPOSICIONS RELATIVES ALS USOS.**

### **SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS I LES ACTIVITATS**

Art. 174 Definicions generals .....	105
Art. 175 Classificació dels usos .....	106
Art. 176 Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos generals .....	106
Art. 177 Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos específics .....	108
Art. 178 Classificació dels usos segons la permissibilitat .....	117
Art. 179 Classificació dels usos segons el domini .....	118
Art. 180 Classificació dels usos segons el seu caràcter provisional o disconforme .....	118

Art. 181 Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl .....	119
Art. 182 Desenvolupament de la regulació dels usos .....	119

## **SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE LA COMPATIBILITAT DELS USOS I LES ACTIVITATS**

Art. 183 Definició d'activitat classificada .....	120
Art. 184 Regulació específica dels usos i les activitats .....	120
Art. 185 Condicions de permissibilitat dels usos .....	120
Art. 186 Usos específics en relació a les actuacions relatives .....	122
Art. 187 Usos en soterrani .....	123
Art. 188 Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient .....	123
Art. 189 Regulació supletòria .....	123
Art. 190 Simultaneïtat d'usos .....	124
Art. 191 Mesures tècniques correctores .....	124

## **SECCIÓ TERCERA. CONDICIONS PARTICULARS**

### **SUBSECCIÓ I.- CÀRREGA I DESCÀRREGA**

Art. 192 Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega .....	124
Art. 193 Condicions de la càrrega i descàrrega .....	124

### **SUBSECCIÓ II.- APARCAMENTS**

Art. 194 Regulació general de l'aparcament .....	125
Art. 195 Condicions dels estacionaments als Plans Parcial, als Plans Especials i als Plans de Millora urbana .....	125
Art. 196 Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions .....	126
Art. 197 Superfície d'aparcament .....	126
Art. 198 Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries .....	126
Art. 199 Causes d'exempció de les previsions d'aparcament .....	128

## **TÍTOL V – REGLAMENTACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ**

### **CAPÍTOL 1. DELIMITACIÓ DE ZONES**

Art. 200 Delimitació de zones .....	129
-------------------------------------	-----

### **CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DE LES ZONES D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL**

Art. 201 Normes particulars de la zona a10, d'edificació existent .....	135
Art. 202 Normes particulars de la zona a11, en illa compacta .....	136
Art. 203 Normes particulars de la zona a12, en illa tancada .....	138

Art. 204 Normes particulars de la zona a13, en illa oberta .....	139
Art. 205 Normes particulars de la zona a14, en parcel·la industrial .....	140
Art. 206 Normes particulars de la zona a15, d'edificació en nuclis rurals .....	141

### **CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DE LES ZONES D'ORDENACIÓ SEGONS OCUPACIÓ DE PARCEL·LA**

Art. 207 Normes particulars de la zona a20, d'edificació existent .....	143
Art. 208 Normes particulars de la zona a21, d'edificació aïllada unifamiliar .....	144
Art. 209 Normes particulars de la zona a22, plurifamiliar .....	147
Art. 210 Normes particulars de la zona a23, terciari .....	148
Art. 211 Normes particulars de la zona a24, en parcel·la industrial .....	150
Art. 212 Normes particulars de la zona a25, d'edificació aïllada en nucli rural .....	151

### **CAPÍTOL 4. REGULACIÓ DE LES ZONES D'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA**

Art. 213 Normes particulars de la zona a31, de configuració flexible .....	153
Art. 214 Normes particulars de la zona a32, de configuració unívoca .....	156
Art. 215 Normes particulars de la zona a33, d'ús terciari .....	158
Art. 216 Normes particulars de la zona a34, d'ús industrial .....	158
Art. 217 Normes particulars de la zona a35, en nucli rural .....	159

### **CAPÍTOL 5. ÀMBITS URBANÍSTICS EN SÒL URBÀ**

Art. 218 Classificació d'àmbits .....	159
Art. 219 Delimitació de Polígons de normalització de finques (PNF) .....	160
Art. 220 Delimitació de Polígons d'actuació (PA) .....	161
Art. 221 Delimitació de sectors de millora urbana (PMU) .....	162

## **TÍTOL VI – REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE**

### **CAPÍTOL 1. SÒL URBANITZABLE DELIMITAT**

Art. 222 Classificació de sòl urbanitzable delimitat .....	165
Art. 223 Manteniment global de les superfícies destinades a cadascun dels sistemes urbanístics .....	165
Art. 224 Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable delimitat .....	165
Art. 225 Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable delimitat .....	166
Art. 226 Plans parcials aprovats en sòl urbanitzable .....	166
Art. 227 Sectors en què es divideix el sòl urbanitzable delimitat .....	166



## **TÍTOL VII – REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE**

### **CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS**

Art. 228 Condicions bàsiques del sòl no urbanitzable.....	168
Art. 229 Objectius de regulació del sòl no urbanitzable.....	168
Art. 230 Nuclis rurals.....	169
Art. 231 Ordenació i regulació dels nuclis rurals.....	169

### **CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DELS ELEMENTS BÀSICS DEL TERRITORI**

Art. 232 Elements bàsics del sòl no urbanitzable.....	169
Art. 233 Divisions i segregacions de finques.....	170
Art. 234 Edificacions i elements construïts existents.....	171
Art. 235 Xarxa viària rural.....	171
Art. 236 Xarxa hidrològica: torrents, rieres, sèquies i altres elements.....	171
Art. 237 Els camps de conreu.....	172
Art. 238 Àrees boscoses.....	172
Art. 239 Elements naturals que configuren la topografia i el paisatge.....	172

### **CAPÍTOL 3. CONSTRUCCIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE**

Art. 240 Disposicions generals.....	173
Art. 241 Construccions agràries.....	174
Art. 242 Construccions ramaderes.....	174
Art. 243 Construccions destinades a l'allotjament de persones temporeres.....	175
Art. 244 Habitatges familiars.....	176
Art. 245 Condicions generals per a la rehabilitació i reconstrucció de les masies i cases rurals.....	176
Art. 246 Condicions generals de les edificacions i instal·lacions d'interès públic.....	177
Art. 247 Condicions generals de les edificacions vinculades a obres públiques.....	178

### **CAPÍTOL 4. REGULACIÓ GENERAL D'USOS**

Art. 248 Règim dels usos per al sòl no urbanitzable.....	178
Art. 249 Regulació de les activitats extractives.....	179

### **CAPÍTOL 5. REGULACIÓ D'USOS I EDIFICACIONS EXISTENTS**

Art. 250 Règim dels usos i edificacions existents en el sòl no urbanitzable.....	180
Art. 251 Inventari de les edificacions existents en el sòl no urbanitzable.....	180

## **CAPÍTOL 6. LA ZONIFICACIÓ**

### **SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS**

Art. 252 Qualificació del sòl no urbanitzable.....	181
--	-----

### **SECCIÓ 2 . L'ESPAI AGRÍCOLA (clau d1)**

Art. 253 Definició.....	181
Art. 254 Usos admesos.....	182
Art. 255 Superfície mínima de finques.....	183
Art. 256 Protecció dels sòls agrícoles.....	183
Art. 257 Tanteig i retracte en sòl agrícola.....	183

### **SECCIÓ 3. L'ESPAI FORESTAL (clau d2)**

Art. 258 Definició.....	184
Art. 259 Usos admesos.....	185
Art. 260 Limitacions a l'edificació.....	185
Art. 261 Superfície mínima de les finques.....	185
Art. 262 Protecció dels espais forestals.....	185
Art. 263 Tanteig i retracte en el sòl forestal.....	186

### **SECCIÓ 4. CÀMPINGS (clau d3)**

Art. 264 Definició.....	186
Art. 265 Regulació de la zona.....	187

## **CAPÍTOL 7. PROTECCIONS LOCALS DEL SISTEMA COMARCAL D'ESPais OBERTS**

### **SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS**

Art. 266 Definició.....	187
Art. 267 Finalitat de les determinacions del sistema d'espais oberts.....	188
Art. 268 Àrees de sòl protegit del sistema d'espais públics.....	188

### **SECCIÓ 2. ÀREES DE PROTECCIÓ ESPECIAL (clau PE)**

Art. 269 Definició.....	188
Art. 270 Regulació.....	189

### **SECCIÓ 3. ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (clau PT)**

Art. 271 Definició.....	190
Art. 272 Regulació.....	190
Art. 273 Sòls de més del 20% de pendent.....	191
Art. 274 Sòl subjecte a riscos.....	191

## **SECCIÓ 4. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS I EDIFICACIONS EN LES ÀREES DE PROTECCIÓ ESPECIAL I TERRITORIAL**

Art. 275 Règim dels usos i edificacions existents en els espais protegits dins el sistema d'espais oberts.....	191
Art. 276 Determinacions específiques en els espais oberts.....	192

## **CAPÍTOL 8. PROTECCIÓ DEL PAISATGE**

### **SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS**

Art. 277 Objecte i marc de referència.....	192
Art. 278 Unitats de paisatge (clau UP).....	193
Art. 279 Classificació de les unitats de paisatge.....	194
Art. 280 Cèl·lules de paisatge (clau CP).....	194
Art. 281 Condicions generals per a les transformacions del sòl en els paisatges Rurals.....	195
Art. 282 Catàlegs i directrius del paisatge.....	196
Art. 283 Plans especials de protecció del paisatge.....	196

### **SECCIÓ 2. CONDICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE**

Art. 284 Condicions de protecció mediambiental.....	196
Art. 285 Tanques.....	197
Art. 286 Publicitat.....	197
Art. 287 Xarxes de transport d'energia elèctrica i telecomunicacions.....	198
Art. 288 Adequació de les obres al medi.....	198
Art. 289 Condicions generals per a les edificacions aïllades.....	198
Art. 290 Estudis d'integració paisatgística.....	200

### **SECCIÓ 3. REGULACIÓ DE LES UNITATS DE PAISATGE**

Art. 291 Unitat de paisatge UP-1 "Paratge dels Lladres".....	201
Art. 292 Unitat de paisatge UP-2 "Paratge del Nucli d'Ermedàs".....	201
Art. 293 Unitat de paisatge UP-3 "Paratge del Pla de Santa Margarida".....	202
Art. 294 Unitat de paisatge UP-4 "Paratge del Bruguerol".....	203
Art. 295 Unitat de paisatge UP-5 "Paratge de Farena".....	204
Art. 296 Unitat de paisatge UP-6 "Paratge de Ginesta - Ros Lluny".....	204
Art. 297 Unitat de paisatge UP-7 "Paratge de Vilaseca – Cap de Gall".....	205
Art. 298 Unitat de paisatge UP-8 "Paratge de la riera Grossa".....	206
Art. 299 Unitat de paisatge UP-9 "Paratge del Nucli de Llofriu".....	207
Art. 300 Unitat de paisatge UP-10 "Paratge de Can Llausà".....	207
Art. 301 Unitat de paisatge UP-11 "Paratge forestal de la muntanyes Poues" ..	208
Art. 302 Unitat de paisatge UP-12 "Paratge forestal del Puig Pelegrí".....	209
Art. 303 Unitat de paisatge UP-13 "Paratge forestal de Puig Gruí – Puig Rumi".....	210
Art. 304 Unitat de paisatge UP-14 "Paratge forestal del Puig dels Frares".....	210

## **SECCIÓ 4. DIRECTRIUS I REGLES COMPLEMENTÀRIES PER A LA PROTECCIÓ DEL PAISATGE**

Art. 305 Directrius.....	211
Art. 306 Regles complementàries.....	212

## **CAPÍTOL 9. EL PLANEJAMENT DERIVAT**

### **SECCIÓ 1. TIPUS DE PLANEJAMENT DERIVAT**

Art. 307 Plans Especials Urbanístics.....	213
Art. 308 Plans de Millora Urbana.....	213

### **SECCIÓ 2. PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS PER LA MILLORA D'ÀMBITS RURALS**

Art. 309 Pla especial urbanístic “Horts de la Fanga” (PEU-MR2).....	214
Art. 310 Pla especial urbanístic “Façana Sud del Nucli de Palafrugell” (PEU-MR2).....	214
Art. 311 Pla especial urbanístic “Zona Lúdica Autovia del Mar” (PEU-MR3).....	215
Art. 312 Pla especial urbanístic “Pedrera de la Musclera” (PEU-MR4).....	216

<b>DISPOSICIONS ADDICIONALS.....</b>	<b>217</b>
--------------------------------------	------------

<b>DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....</b>	<b>217</b>
---------------------------------------	------------

<b>DISPOSICIONS FINALS.....</b>	<b>219</b>
---------------------------------	------------

## TÍTOL I - DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

### CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

#### Art. 1 Objecte i àmbit territorial

L'objecte d'aquest PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM) és l'ordenació urbanística integral del municipi de Palafrugell, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.

El present POUM és el resultat de l'Expedient d'Adaptació Cartogràfica i Modificació del Pla General d'Ordenació de Palafrugell de l'any 1999, i de la seva adaptació a la legislació urbanística vigent a Catalunya.

És un objectiu essencial del Pla d'ordenació, i de l'actuació urbanística, la garantia del desenvolupament sostenible del municipi de Palafrugell. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

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

#### Art. 2 Marc normatiu

El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística la legislació sectorial vigent aplicable i d'acord amb les restants disposicions aplicables.

La referència a la legislació urbanística vigent, feta tant en aquest article com en els preceptes successius, s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les Lleis aprovades pel seu Parlament, els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació urbanística de l'Estat en allò que no sigui contradictori, modifiqui ni vulneri les competències de la Comunitat Autònoma de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme, habitatge i medi ambient.

En aquest sentit, la utilització de determinades abreviatures en les presents Normes Urbanístiques s'entendran referides a les següents disposicions legals segons es detalla a continuació:

A - Legislació urbanística de la Generalitat de Catalunya.

Llei d'Urbanisme (LLU)

Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme

Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner 1 i 2

Llei de Política Territorial ( LPT)

Llei del 23/1983 del 21 de novembre, de Política Territorial.

Decret 166/2002, d'11 de juny, pel qual s'aprova la taula de vigència de les disposicions afectades per la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (DOGC núm. 3660, de 19 de juny de 2002)

B - Legislació urbanística estatal

Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions. (LIS)

La referència a la legislació sectorial vigent que es faci en aquestes Normes Urbanístiques s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment (legislació comunitària, estatal, autonòmica o local).

De manera especial, pel que fa al present POUM, s'ha considerat:

PEIN Castell de Cap Roig

PEIN Muntanyes de Begur

PEIN Les Gavarres

Pla Director Territorial de l'Empordà

En aquest cas, les referències a cadascuna de les disposicions sectorials es realitzarà amb la denominació completa.

El Pla, conjuntament amb el planejament que desenvolupa, conforme amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

### **Art. 3 Vigència i revisió**

1. La vigència d'aquest Pla s'inicia el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya d'acord amb els termes que disposa l'article 70.2 de la LBRL 7/1985 i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva revisió.
2. S'estableix com a termini mínim de dotze anys per a procedir a la revisió ordinària del Pla, sens perjudici de la revisió anticipada quan concorrin alguna de les circumstàncies que s'estableixen a l'apartat següent, o que, sense que concorrin

aquestes circumstàncies, procedeixi la revisió anticipada d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent (article 93 LLU)

3. Seran circumstàncies que justifiquin la revisió d'aquest Pla d'ordenació les següents:

a) Quan s'aprovi el Pla Director Territorial de l'Empordà o un planejament territorial d'àmbit superior, en el supòsit que alteri substancialment les previsions d'aquest POUM en el municipi de Palafrugell.

b) Quan s'hagin complert dotze anys de la seva vigència.

c) Quan es produeixi l'alteració o variació substancial en les previsions de població, habitatge, usos i intensitats d'ocupació o de l'estructura general del territori o bé la necessitat de modificar substancialment la classificació del sòl.

e) Quan disposicions d'ordre superior o la pròpia evolució social obliguin a la revisió d'espais públics més extensos o l'adveniment d'exigències més grans que les previstes per equipaments comunitaris, com a conseqüència del desenvolupament econòmic i social.

f) Altres circumstàncies sobrevingudes que afectin a factors bàsics del planejament o que en les disposicions urbanístiques de rang superior així ho determinin.

#### **Art. 4 Modificació del POUM**

1. Només podrà modificar-se el POUM quan la variació d'alguna de les seves determinacions no alteri la coherència entre previsions i ordenació, de manera que es faci necessària una revisió global.

2. En tot cas, la modificació del POUM haurà de fonamentar-se en un estudi que justifiqui la no incidència de la mateixa modificació en les previsions generals i la viabilitat d'acceptar les propostes sense procedir a la revisió.

3. Es subjectarà la modificació a l'establert a l'article 94 de la Llei d'urbanisme.

#### **Art. 5 Caràcter vinculant de les determinacions del POUM**

1. Les determinacions del POUM vincularan tant a l'Administració pública com als particulars.

2. Tindran, a més de vinculant, caràcter preferent les disposicions sobre medi ambient i mesures de protecció del patrimoni històric i artístic, o de zones d'interès, legalment establertes, tant les incloses en aquest POUM, com les emanades dels organismes estatals o locals.

3. L'obligatorietat d'observança d'aquest Pla comporta les limitacions que s'estableixen a l'article 102 de la Llei d'urbanisme respecte als edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme, i per a la concessió de llicències provisionals es tindrà en compte el que estableix l'article 69 d'aquestes Normes.

## **Art. 6 Contingut del POUM**

L'obligatorietat del POUM derivarà dels següents documents que l'integren, segons preveu l'article 59 de la Llei d'urbanisme:

- a) La memòria descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis complementaris que escaiguin.
- b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori i de traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament de gas i d'energia elèctrica, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents als altres serveis establerts pel pla.
- c) Les normes urbanístiques.
- d) El catàleg de béns a protegir.
- e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
- f) La documentació mediambiental adequada i, com a mínim, l'informe mediambiental.
- g) El programa d'actuació urbanística municipal, si escau.
- h) La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit, assequible i dotacional.

## **Art. 7 Interpretació del POUM**

1. Les determinacions del POUM i concretament aquestes Normes Urbanístiques, s'interpretaran d'acord amb el seu contingut, amb subjecció als objectius i finalitats expressats a la Memòria als que s'ha de referir la correcta interpretació de la Normativa d'aquest Pla General.
2. En la interpretació de les determinacions del POUM que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació prevaldran aquells que siguin d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, aquells en què la definició de les determinacions sigui més acurada.
3. Si es produeixen dubtes en la interpretació de la regulació de les previsions del POUM en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament menor. Aquesta interpretació es farà extensiva a d'altres disposicions a les que el POUM pugui referir-se i a les dels plans que el desenvolupin d'acord amb la determinació de l'article 10.1 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme que diu:

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



4. En tot allò no previst o insuficientment regulat en el planejament executiu que desenvolupi aquest POUM s'aplicarà, amb caràcter subsidiari, la Normativa Urbanística del POUM.

Quan la delimitació dels polígons o sectors presenti algunes incoherències urbanístiques, es podrà ajustar degudament justificat, com seria ajustar-se als límits de la propietat, en un percentatge d'un 3% de l'àmbit i, en aquest cas, prevaldran els paràmetres relatius sobre els absoluts.

5. No obstant, en els casos en què la interpretació literal de les disposicions del POUM, resultin solucions que puguin atemptar contra l'esperit en general del Pla o que impedeixin l'acompliment del destí d'una determinada finca o que resultin situacions contradictòries tècnicament impossibles o absurdes, la Junta de Govern Municipal previ informe tècnic, podrà acordar la solució que estimi més adequada.

#### **Art. 8 Plànols d'ordenació**

Aquest Pla General consta de les següents sèries de plànols normatius:

Sèrie 01: Règim del sòl i estructura general del territori

Sèrie 02: Sòl no urbanitzable

Sèrie 03: Sòl urbà i urbanitzable

## **CAPÍTOL 2. EL DESENVOLUPAMENT DEL POUM**

### **SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL**

#### **Art. 9 Competència pel desenvolupament**

El desenvolupament d'aquest POUM correspon a l'Ajuntament. Els particulars podran promoure el planejament que correspongui per a desenvolupar les previsions establertes en aquestes Normes Urbanístiques.

#### **Art. 10 Plans de desenvolupament del POUM**

1. Els Plans que es redactin en desenvolupament d'aquest POUM hauran de garantir les connexions amb els sistemes generals i justificar l'autonomia de funcionament de la seva ordenació, aplicant a tal efecte els criteris de sostenibilitat del territori que estableixi l'Ajuntament.
2. D'acord amb les directrius de la Direcció General de Patrimoni Natural, del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya, els Plans destinats

total o parcialment a usos industrials, hauran d'incorporar, quan sigui necessari, pel que fa a la protecció del medi ambient, les regulacions següents:

- a) Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per dur a terme la gestió ambiental i infraestructures de recollida i tractament de les aigües residuals conjuntament per a tot el sector, estació de vigilància de la contaminació atmosfèrica, sistema de recollida de residus urbans i assimilables amb reserves d'espai suficient per a contenidors per a la recollida selectiva, sistemes d'atenció d'atenuació del soroll derivat de l'activitat industrial, instal·lació de la xarxa d'extinció d'incendis i reserva de sòl -si s'escau- per a instal·lacions de recollida selectiva, magatzematge, reciclatge i eliminació de residus industrials, d'acord amb les determinacions de l'article 43 de la Llei 6 / 93 de 15 de juliol, reguladora de residus.
- b) Ordenances específiques per a la protecció del medi on, d'acord amb la normativa vigent en cadascuna de les mateixes, haurà de regular com a mínim els aspectes relacionats amb les aigües residuals, la protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera ) els sorolls i les vibracions.

#### **Art. 11 Condicions per a la redacció dels projectes d'infraestructures**

1. En la redacció dels projectes tècnics per a l'execució d'obres ordinàries i d'urbanització, així com en els Plans Especials d'infraestructures, es tindran en compte les reglamentacions sectorials aplicables a cadascuna d'elles.
2. Es tindrà especial cura en els aspectes relatius a l'estalvi energètic, control de la contaminació lumínica i mesures correctores de l'impacte sonor dels usos i activitats.
3. Els projectes esmentats en els apartats anteriors incorporaran com una de les seves determinacions la situació i col·locació dels elements necessaris per al sistema de recollida de residus en tota la seva extensió, tant pel que fa a rebuig com a la recollida selectiva.
4. L'Ajuntament, si ho considera oportú, desenvoluparà a través d'ordenances o plecs de condicions d'obligat compliment els paràmetres reguladors i requisits tècnics a complir pels projectes respecte a les matèries que fa referència aquest article.

#### **Art. 12 Promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques**

1. Tots els plans i projectes que desenvolupin el present POUM incorporaran els criteris suficients i les mesures per a l'eliminació de barreres arquitectòniques o físiques als minusvàlids, d'acord amb la normativa sectorial que regula aquesta matèria (Decret 135/1995, de 24 de març, de la Generalitat de Catalunya, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat).
2. El mateix tipus de mesures serà adoptat en els Projectes d'Urbanització, Plans Especials i Projectes d'Obres Municipals encara que desenvolupin plans aprovats amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM.
3. Els projectes d'edificis, ja siguin de nova planta o d'habilitació d'edificis existents que hagin d'ésser destinats a equipaments públics i en general tots aquells que per

raó de llur utilització es destinin al servei públic incorporaran també les mesures a que fa referència aquest article.

4. La documentació tècnica que es tramiti en funció d'alguns dels aspectes regulats per aquest article justificarà de forma expressa el compliment de les seves especificacions.

#### **Art. 13 Mesures de protecció contra el foc**

1. Serà d'aplicació el que preveu la Llei 5/2003, de 22 d'abril, de la Generalitat de Catalunya, de Mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.
2. Tot instrument de planificació que es redacti en desenvolupament d'aquest POUM, i molt especialment els que tenen per objecte el desenvolupament de sòl urbanitzable, incorporaran les determinacions necessàries per tal de garantir la deguda protecció contra el foc. A tal efecte es compliran el Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionaments urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis i la norma bàsica d'edificació CPI.
3. L'Ajuntament podrà redactar altres disposicions per a una millor protecció en matèria d'incendis i condicionar les llicències d'edificació i autorització d'usos del sòl en llocs on hi pugui haver perill d'incendi al compliment de mesures correctores que s'hauran d'incorporar a l'actuació, l'aplicació de les quals haurà de ser convenientment garantida, si cal, mitjançant la corresponent inscripció registral.

#### **Art. 14 Condicions de sanejament**

Tots els plans i projectes que desenvolupin el present POUM tindran en compte les següents consideracions pel que fa al servei de sanejament:

- a) Formació de xarxes separatives per a l'evacuació diferenciada de les aigües de pluja de les aigües residuals, incorporant les primeres els sistemes propis de drenatge.
- b) Recuperació dels efluent per a la seva reutilització per altres funcions.
- c) Tractament diferencial, previ al seu abocament a la xarxa de l'aigua residual de les activitats que produeixin residus inorgànics de tipus industrial o que poguessin dificultar especialment la depuració.

#### **Art. 15 Condicions de les obres d'infraestructura elèctrica, per cable i altres similars**

1. Queda prohibida la instal·lació de noves línies aèries d'alta tensió que, en tot cas, hauran d'ésser subterrànies.
2. Únicament podrà autoritzar-se l'estesa de línies aèries d'alta tensió, amb caràcter provisional, sota la condició de la seva transformació subterrània, amb imputació d'aquests costos als generals d'urbanització del sector a què es refereix la modificació del traçat, previ establiment de la corresponent fiança.

3. En totes les zones del municipi, qualsevol que sigui el seu ús i el tipus d'ordenació, les línies elèctriques de baixa tensió no podran tenir traçat aeri sustentat amb pals o palomilles. En aquestes zones, hauran de ser subterrànies o estar constituïdes per cables grapats a les façanes dels edificis, i en aquest cas encreuament de vials i espais lliures hauran d'adoptar la canalització subterrània.
4. Les línies de telecomunicació hauran de complir els mateixos requisits que les línies de baixa tensió.
5. Fora dels casos de situacions perilloses o avaria que així ho justifiquin, no podran reformar-se o ampliar-se les instal·lacions existents que no s'ajustin a la present normativa.

#### **Art. 16 Ordenació de la infraestructura de telecomunicacions**

1. L'ordenació de les antenes, repetidors i altres elements d'instal·lació del conjunt d'infraestructures de telecomunicacions es desenvoluparà a través d'un Pla Especial d'acord amb el que s'estableixi a l'Ordenança corresponent.
2. Seran criteris bàsics, als quals haurà de donar resposta el Pla Especial, l'agrupació dels diferents operadors en uns punts concrets pe tal de compartir infraestructures, així com la limitació de l'impacte paisatgístic i la protecció de la salut de les persones.
3. Prèviament a la redacció del Pla Especial, els operadors estaran obligats a presentar a l'Ajuntament un programa de desenvolupament de la seva implantació al municipi.

#### **Art. 17 Adequació de les obres al medi on se situïn**

1. Amb caràcter general i molt especialment quan es tracti d'actuacions en sòl no urbanitzable i en les zones que són objecte d'especial protecció per raons paisatgístiques, ecològiques o agrícoles, o que formin part del patrimoni històric-artístic, l'Ajuntament podrà denegar, la llicència a aquelles obres i construccions que per llur forma, composició, opulència o ús inadequat dels materials en la seva tècnica o adaptació al medi poguessin desmerèixer l'ambient i el paisatge on se situïn.
2. En els barris, ambients o façanes que són objecte de protecció pel seu interès historicoartístic, els edificis que s'hi vulguin dur a terme s'adequaran a l'ambient i paisatge existent i, en conseqüència, prevaldran les disposicions regulades en el Pla Especial de Protecció i Intervenció en el Patrimoni Històric de Palafrugell (PEPIPH) i, si és el cas, de la seva revisió, sobre les regulacions concretes d'aquestes Normes.

## **SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL POUM EN SÒL URBÀ**

### **Art. 18 Disposició general**

El present POUM és d'aplicació directa al sòl urbà, llevat on es prevista la redacció de plans de millora urbana. En el sòl urbà no consolidat on només calgui la cessió obligatòria i gratuïta de la part de vialitat que afecta a la concreta finca, no caldrà de la delimitació prèvia de cap polígon d'actuació, podent-se realitzar la cessió dita prèvia o simultàniament a la urbanització i/o edificació.

### **Art. 19 Plans de millora urbana**

Aquest POUM es desenvoluparà mitjançant plans de millora urbana referits a sòl urbà consolidat o no consolidat, quan les necessitats del planejament ho aconsellin, d'acord amb allò que disposa l'article 68 de la Llei d'urbanisme, i que s'elaboraran i aprovaran inicialment i definitivament per l'Ajuntament, d'acord amb l'article 5 de MLLU, que modifica l'article 79.b de la LLU, que dona aquesta competència als ens locals, previ informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

### **Art. 20 Plans especials per a dotació d'equipaments**

Les operacions urbanístiques, encara que no haguessin estat previstes en aquest POUM, que incrementin les superfícies de sòl per a places públiques, espais lliures, zones esportives públiques d'esbarjo o centres culturals, docents, centres assistencials i altres serveis d'interès públic i social, es consideren compreses en l'article 67 de la Llei d'urbanisme.

Aquestes operacions podran realitzar-se mitjançant la redacció d'un Pla especial sense que calgui modificar prèvia o simultàniament el POUM, ja que responen als mateixos objectius de dotació d'equipaments i serveis que les inspiren. En cap cas podran donar lloc a augmentos d'edificabilitat global dins l'àmbit de planejament.

### **Art. 21 Documentació i contingut dels Plans de millora urbana per al desenvolupament en sòl urbà**

1. Aquests plans s'elaboraran d'acord amb allò que disposa l'article 68 de la Llei d'urbanisme, i contindran els documents que, d'acord amb l'article 66, seran els següents:
  - a) La memòria, i els estudis justificatius i complementaris.
  - b) Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i de detall de la urbanització.
  - c) Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.
  - d) L'avaluació econòmica de la promoció, i l'estudi i la justificació de la seva viabilitat.
  - e) El pressupost de les obres i els serveis, i el pla d'etapes de les unes i dels altres.

- f) La divisió poligonal, si escau.
  - g) La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.
  - h) La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.
  - i) La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau.
2. Els documents que en compliment de l'article 34 d'aquest POUM, garanteixin l'execució de les seves prescripcions en sòl urbà.
  3. D'acord amb allò disposat a l'article 68.7 de la Llei d'urbanisme, el contingut dels documents esmentats serà el previst pels Plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65, pel que fa a la reserva de sòl.

## **SECCIÓ TERCERA. DESENVOLUPAMENT DEL POUM EN SÒL URBANITZABLE**

### **Art. 22 Plans parcials urbanístics**

Aquest POUM es desenvoluparà sempre mitjançant Plans parcials urbanístics en el sòl urbanitzable, d'acord amb allò que disposa l'article 65 de la Llei d'urbanisme i que es tramitaran i aprovaran d'acord amb la legislació en vigor.

### **Art. 23 Documentació i contingut dels Plans parcials per al desenvolupament del sòl urbanitzable**

1. Els Plans parcials s'elaboraran d'acord amb allò que disposen els articles 65 de la Llei d'urbanisme i contindran els documents previstos al seu articles 66. Hauran de donar compliment a les determinacions d'aquest POUM respecte a la delimitació dels sectors i, per a cadascun d'aquests, els índexs d'edificabilitat bruta, la densitat màxima, que no pot superar en cap cas els cent habitatges per hectàrea, i els usos principals i compatibles.
2. Contindran també aquells documents que, d'acord amb l'article 33 d'aquestes Normes Urbanístiques, garanteixen l'execució de les seves prescripcions en el sòl urbanitzable.

### **Art. 24 Àmbit territorial dels Plans parcials**

L'àmbit territorial de Pla parcial es referirà a sectors, continus o discontinus, si les condicions urbanístiques ho exigeixen, que constitueixin un únic sector de planejament.

## **Art. 25 Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable no delimitat**

Si d'alguna modificació del present document de POUM, que no contempla sectors de sòl urbanitzable no delimitat, se'n considerés la seva delimitació, prèvia a la seva transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable no delimitat, cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla parcial de delimitació. S'ha d'haver aprovat definitivament i ha d'acreditar que l'actuació sigui coherent amb els paràmetres determinats per aquest POUM, d'acord amb els apartats 1.d, 1.e i 7 de l'article 58 de la Llei d'urbanisme, i que són:

1. Els indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del sistema urbà que hagin d'ésser considerats per a decidir l'oportunitat i la conveniència de cada actuació, d'acord amb els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori.
2. Les previsions sobre la disponibilitat dels recursos hídrics i energètics.
3. Les magnituds màximes o mínimes de les actuacions urbanístiques que hi són permeses, en funció dels diferents usos.
4. Les intensitats màximes dels usos urbanístics.
5. Les connexions amb les infraestructures exteriors.
6. Els nivells o percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta.

## **SECCIÓ QUARTA. DESENVOLUPAMENT DEL POUM EN SÒL NO URBANITZABLE**

### **Art. 26 Plans especials en sòl no urbanitzable**

1. Per al desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable es podran formular Plans especials de protecció, conservació i millora del paisatge i del medi físic i rural i de les vies de comunicació, que en cap moment suposaran mesures edificatòries no previstes en aquest POUM. La seva aprovació definitiva la farà l'organisme competent per a l'aprovació d'aquests Plans.
2. Igualment podran redactar-se Plans especials en sòl no urbanitzable per l'execució d'obres d'infraestructura del territori o d'elements determinants del desenvolupament urbà tal com preveu l'art 67 de la Llei d'urbanisme.
3. Els plans de l'article anterior, contindran la documentació prevista en l'art. 66 de la Llei d'urbanisme i a més els referits en l'apartat segon, els necessaris per justificar la necessitat d'emplaçament en sòl no urbanitzable dels seus elements o infraestructures ambientals de la zona.

### **Art. 27 El catàleg de masies i cases rurals**

En sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats per la Llei d'Urbanisme, s'admet la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials.

El present POUM-SNU inclou, en la seva documentació i d'acord amb el que estableix l'art. 50 de la Llei d'Urbanisme, el Pla Especial - Catàleg de masies i cases rurals, amb la intenció de destinar-les a habitatge familiar, a un establiment hoteler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, a un establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure.

## **SECCIÓ CINQUENA. DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES GENERALS I DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC, ARTÍSTIC I DEL PAISATGE**

### **Art. 28 Plans especials per a desenvolupar els sistemes generals**

Per a la realització dels sistemes generals, independentment del tipus de sòl (urbà, urbanitzable o no urbanitzable), en el què es trobin, es formularan Plans Especials d'acord amb allò previst a l'article 67 de la Llei d'urbanisme i que contindran les determinacions i documents previstos als articles 77 i 80 del RPU.

### **Art. 29 El Catàleg de béns protegits**

El municipi de Palafrugell té establerta la relació dels béns protegits dins el sòl no urbanitzable pel seu interès arquitectònic, arqueològic, històric, cultural, científic o paisatgístic a través de la figura d'un Pla Especial.

En tant que no es produeixi la revisió d'aquest Pla Especial de Protecció i d'Intervenció en el Patrimoni Històric de Palafrugell (PEPIPHP), vigent des de l'any 1.997, es mantenen les determinacions i proteccions que aquest estableix per les unitats arquitectòniques, paisatgístiques i arqueològiques catalogades.

Respecte a les unitats paisatgístiques identificades al PEPIPHP, i en tant no es modifiqui o revisi aquest PE, es mantindran les seves determinacions i regulacions protectores, entenent aquestes com a complementàries a les disposicions que el relació a la protecció del paisatge estableix el present POUM-SNU.

### **Art. 30 Elements protegits en sòl no urbanitzable**

D'acord amb el que estableix l'article 69 de la Llei d'Urbanisme, l'Ajuntament de Palafrugell establirà la relació dels béns protegits, dins el sòl no urbanitzable, que pel seu interès geològic i biològic, i com a conseqüència cultural, científic i paisatgístic, són mereixedors d'una especial protecció, i ho farà a través de la figura d'un Pla Especial.

En tant no s'aprovi aquest Pla Especial, el present POUM-SNU concreta un inventari dels principals bens i elements que conformen el patrimoni natural del municipi i que caldrà protegir específicament dins el PE.

Es pre-cataloguen els principals elements que conformen el patrimoni geològic i el patrimoni biològic. No s'inclouen dins el patrimoni biològic els Espais d'Interès Natural de Les Gavarres, Muntanyes de Begur i Castell-Cap-Roig, que ja es troben protegides pel PEIN, i dins aquest POUM-SNU dins les Àrees de Protecció Especial.



Així, el pre-cateleg el formen els següents elements :

a) Patrimoni geològic:

- Tafoni del mirador d'Aigua Xelida
- Sa Roncadora i la cova de la Gavina
- L'agulla d'Aigua Xelida
- Lamprofits de Tamariu
- Intrusions de Cala Padrosa
- Contactes intrusius de Sant Sebastià
- Hibridació magmàtica de la Marineda
- Dic de camptonita de Calella
- L'agulla del Golfet
- Modelat granític de la Illeta

b) Patrimoni biològic:

- Arbres monumentals:
  - a. Alzina de Can Salgues
  - b. Azina de Cal Català
  - c. Alzina de Mas Xinxer
  - d. Noguera de Can Caixa
  - e. Tamariu del camí dels Plans
  - f. Plàtan de Santa Margarida
  - g. Pi gros dels Torrents
  - h. Pi gros del Terme
  - i. Els Tres Pins de Calella
  - j. Jardins de Cap Roig
- Immersions
  - a. Llosa de Cala Nova
  - b. Es Faraió
  - c. Roca Montinell
  - d. El Tabal
  - e. Els Ullastres

### **CAPÍTOL 3. NORMES ESPECÍFIQUES PER A L'ACTUACIÓ DE LA INICIATIVA PRIVADA**

#### **Art. 31 Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics**

1. Els particulars podran formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics. En el cas que la formulació es refereixi al planejament municipal general serà necessari sol·licitar una autorització prèvia de l'Ajuntament, raonant la conveniència de la promoció privada i la seva coherència amb la proposta global del POUM.

2. En qualsevol cas, l'Ajuntament pot facilitar l'obtenció de dades i informacions necessàries per a la formulació del planejament.

### **Art. 32 Contingut específic dels Plans de promoció privada**

Els Plans urbanístics derivats d'iniciativa privada hauran de contenir referències de:

- a) L'estructura de la propietat del sòl afectat. Relació de bens i drets.
- b) La viabilitat econòmica de la promoció.
- c) Els compromisos que s'adquireixen.
- d) Les garanties de compliment de les obligacions concretes.

Les garanties a què es refereix l'apartat d) han de respondre també de les sancions que es puguin imposar per raó d'infraccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que correspongui eventualment de satisfer, que en tot cas s'han d'actualitzar en funció del pressupost dels projectes complementaris d'urbanització. En el supòsit que siguin executades, aquestes garanties han d'ésser reposades.

### **Art. 33 Documentació específica dels Plans de promoció privada**

1. Els Plans urbanístics derivats d'iniciativa privada hauran de contenir, a més dels documents que amb caràcter general s'estableixen per cadascuna de les classes de Plans en aquestes Normes, els següents:
  - a) Memòria justificativa de la necessitat i conveniència de la urbanització.
  - b) Nom, cognom i domicili dels propietaris afectats.
  - c) Estudi sobre la forma de realització de les obres d'urbanització.
  - d) Previsions sobre la futura conservació de les obres d'urbanització.
  - e) Compromisos que s'hauran de contreure entre l'urbanitzador i l'Ajuntament i entre l'urbanitzador i els futurs propietaris dels solars.
  - f) Garanties del compliment dels esmentats compromisos.
  - g) Mitjans econòmics adscrits per a garantir l'execució de les determinacions del Pla.
  - h) Estudi sobre la forma d'adquisició del sòl de la totalitat del Pla.
2. Prèviament a l'aprovació d'aquests plans, s'haurà de formalitzar el compromís del promotor d'executar i conservar la urbanització, segons el propi Pla, així com les garanties reals o obligacionals que n'assegurin el compliment.

### **Art. 34 Condicions per a la tramitació**

Els Plans es presentaran davant de l'Ajuntament i seran tramitats d'acord amb allò que disposa la legislació vigent, amb citació personal per la informació pública dels propietaris dels terrenys compresos en aquells, llevat que el pla sigui formulat per la totalitat dels propietaris de la superfície afectada i aquest fet s'acrediti mitjançant un

document públic en què es faci constar l'estructura de la propietat del sòl. Si escau, es notificarà individualment als propietaris dels terrenys l'aprovació definitiva del pla.

### **Art. 35 Contingut mínim de l'aprovació definitiva**

L'acord d'aprovació dels Plans d'iniciativa particular contindran, com a mínim, les següents condicions, modalitats i terminis:

1. L'acte d'aprovació pot imposar les condicions, les modalitats i els terminis que siguin procedents o convenients, sempre sota el principi de proporcionalitat.
2. Termini dins el qual s'haurà de formalitzar el document públic de cessió gratuïta a l'Ajuntament de cadascun dels sòls necessaris pels fins comunitaris. Aquesta cessió ho serà independentment de l'execució de les obres d'urbanització.
3. Termini en què s'hauran d'acabar les obres d'urbanització que comprendrà el planejament, amb les característiques fixades en el Pla o en el projecte d'urbanització complementari, que es cediran mitjançant Acte de lliurament.
4. Previsions sobre l'exigència de les garanties concretes que assegurin la deguda execució i conservació de les obres d'urbanització entre les què sempre es comprendrà l'obligació de dotar de tots els serveis a les zones previstes per a jardins, parcs o qualsevol altre ús públic i conservació, dins d'un mínim de 4 anys, de totes les obres d'urbanització a partir de l'Acte de lliurament exigida en l'apartat 3 anterior. Les esmentades previsions es faran sempre mitjançant la constitució de garantia determinada per l'Ajuntament entre les formes previstes a la Llei i l'advertència de la pròpia execució en cas de no compliment.
5. Advertiment al promotor de l'obligació d'expressar la data d'aprovació del planejament i de les obligacions urbanístiques concretes o imposades per l'Administració per la transmissió de qualsevol títol, de parcel·les o edificacions, i l'obligació de difondre-lo públicament.
6. Obligació d'instal·lar en la urbanització cartells indicadors on hi figurin els aspectes essencials de l'acord aprovatori del Pla i de les seves condicions.
7. Qualsevol altra obligació congruent amb els objectius urbanístics generals.
8. Advertiment de que l'Ajuntament no podrà concedir llicències d'edificació mentre les parcel·les no reuneixin les condicions que exigeix l'article 29 de la Llei d'Urbanisme, imposant al promotor, a la urbanitzadora i al propietari del sòl, l'obligació que els documents de transmissió de terrenys o construccions continguin aquestes declaracions, independentment d'allò que preveu l'article 65 d'aquestes Normes Urbanístiques sobre llicència condicionada a completar la urbanització.
9. En qualsevol cas, l'acord designarà un tècnic de grau superior com a responsable de la inspecció del desenvolupament de les obres d'urbanització i comprovació

que, en tot moment, s'executin d'acord a les previsions tècniques del Pla, i dins dels terminis que s'hagin aprovat.

#### **Art. 36 Incompliment de les obligacions concretes**

1. El no compliment per part del promotor privat de les obligacions concretes i de la realització de la urbanització amb subjecció al Pla d'Etapes, facultarà l'Administració segons l'entitat i la transcendència d'aquest incompliment, per tal que adopti alguna o algunes de les mesures següents:
  1. Imposició de sancions pecuniàries.
  2. Realització de les garanties.
  3. Suspensió del Pla.
  4. Subrogació de l'Administració en l'execució, amb indemnització de la quantia estricta del valor del sòl segons la qualificació immediata anterior a l'aprovació del Pla parcial, i de l'obra útil realitzada.
2. L'Administració podrà també expropiar els terrenys compresos dins l'àmbit del Pla no acomplert amb subjecció a allò que disposa l'article 104 de la Llei d'urbanisme.

### **CAPÍTOL 4. EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT**

#### **SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNES**

#### **Art. 37 Administració actuant**

1. L'execució d'aquest POUM i dels Plans derivats que s'aprovin per al seu desenvolupament es portarà a terme normalment per l'Ajuntament. Podran tenir consideració d'administració actuant, d'acord a l'establert a l'article 23.c) de la Llei d'urbanisme, els consorcis urbanístics o societats anònimes de capital íntegrament públic, que així ho acordi expressament la Corporació.
2. Les actuacions, obres i serveis que hagin de portar a terme altres òrgans de l'Administració pública, dins de les esferes de llurs competències específiques, per tal de dotar el territori de Palafrugell d'algun dels sistemes generals, o dels seus elements o d'equipaments comunitaris, es consideren operacions d'execució del POUM o d'aquelles que en desenvolupament de les seves previsions generals s'aprovin.
3. L'Ajuntament podrà assumir l'exercici de l'acció expropiatòria dels béns afectats, quan cooperi en l'execució d'obres i serveis que realitzin els òrgans de l'Administració pública per a la dotació de sistemes generals, o dels seus elements o d'equipaments comunitaris, d'acord amb les previsions del POUM.

### **Art. 38 Altres subjectes per a l'execució del POUM**

Per a l'execució d'aquest POUM o dels plans que en desenvolupament d'ell s'aprovin, es podrà utilitzar qualsevol dels procediments de gestió previstos en la Llei d'urbanisme.

### **Art. 39 Convenis urbanístics**

D'acord amb la legislació urbanística vigent l'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores. Aquests convenis podran establir, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM, el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient, sempre que no siguin contraris a la llei i a l'interès públic.

Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic. En aquest sentit, seran objectius prioritaris dels convenis urbanístics l'obtenció de majors espais públics per la ciutat i el compliment del principi constitucional (art. 47 de la Constitució) pel qual la comunitat participarà en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.

El contingut dels convenis serà incorporat a les figures de planejament o execució urbanística més adients. Les obligacions que s'hagin establert i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat.

Per tenir plena validesa, els convenis urbanístics requeriran l'aprovació o ratificació de l'òrgan de govern municipal que en tingui legalment atribuïda la facultat.

### **Art. 40 Reserves per habitatges de protecció pública**

D'acord amb l'article 57.3 de la LLU, aquest Pla reserva amb caràcter general per a la construcció d'habitatge de protecció pública el sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, i d'acord amb l'article 1 de la MLLU, segons el que preveu la disposició addicional vuitena, reserva complementàriament un 10% del sostre per a la construcció d'habitatges d'acord amb les noves mesures d'estímul d'habitatge assequible que es determina en el Decret.

En aquest sentit, els polígons d'actuació urbanística i els sectors subjectes a Pla de millora urbana en la mesura que prevegin sòl per a l'ús residencial de nova implantació i els plans parcials urbanístics en els sectors de sòl urbanitzable que admetin usos residencials, han de contenir expressament aquestes reserves en qualificar el sòl i regular-ne els usos.

En qualsevol cas, s'haurà de donar compliment a les propostes que es contemplan a la memòria social que forma part d'aquest Pla.

#### **Art. 41 Subsòl**

D'acord amb l'article 39 de la LLU, el subsòl de les diferents classes de sòl resta sotmès a totes les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic. Únicament cal una actuació expropiatòria en el cas que la utilització del subsòl per aquestes finalitats sigui incompatible amb l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys.

L'aprofitament del subsòl es condiona a la preservació de riscos i a la protecció de restes arqueològiques d'interès declarat i dels aquífers classificats.

### **SECCIÓ SEGONA. EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ**

#### **Art. 42 Sistema d'actuació**

1. Per a l'execució d'aquest POUM en sòl urbà mitjançant Plans de millora urbana i per polígons d'actuació, es considera sistema preferent el de reparcel·lació, en la seva modalitat de cooperació, sense perjudici de l'elecció que l'Ajuntament podrà efectuar, d'acord amb el que preveu l'article 115 de la Llei d'urbanisme, en funció de les necessitats, els mitjans econòmics-financers amb què compta, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin.
2. Amb la finalitat de col·laborar en l'execució de les obres d'urbanització es podran constituir Associacions Administratives de cooperació, ja sigui per iniciativa seva, o per acord de l'Ajuntament, i tindran caràcter d'entitats urbanístiques col·laboradores.

#### **Art. 43 Divisió poligonal**

1. Per a l'execució del planejament, es delimiten en el Pla polígons d'actuació urbanística i es determinen els sistemes d'actuació. Les característiques i condicions d'aquests polígons es detallen en els annexos del volum Memòria. També es podran delimitar polígons d'actuació no continguts en el Pla, d'acord a l'establert en l'article 113 de la Llei d'urbanisme. En sòl urbà no consolidat, no és necessària la delimitació poligonal pel cas que únicament hagin de cedir-se vials.
2. El polígon d'actuació podrà ser físicament discontinu, tant en sòl urbà com en urbanitzable. En el cas de sòl urbà, caldrà la delimitació d'un pla de millora que ho justifiqui.
3. En cas de no delimitar-se polígons d'actuació, l'execució es farà per expropiació.

#### **Art. 44 Contingut de la propietat en sòl urbà**

1. Amb caràcter general, els propietaris de terrenys en sòl urbà hauran de complir inexcusablement les següents obligacions:

- a) Executar o acabar les obres d'urbanització perquè els terrenys assoleixin la condició de solar.
  - b) Edificar els solars resultants, d'acord a les determinacions del Planejament i observant les condicions per a la rehabilitació dels edificis.
2. En sòl urbà consolidat, l'acompliment de les anteriors obligacions està subjecte al principi de repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics.
3. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de complir amb els següents deures, d'acord amb l'article 44 de la LLU i l'article 2 de la MLLU:
- a) Cedir a l'ajuntament, gratuïtament, el sòl corresponent als percentatges descrits a l'article 43 de la Llei d'urbanisme sobre l'aprofitament urbanístic dels àmbits de desenvolupament inclosos en plans de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística.
  - b) Els comuns amb els propietaris del sòl urbanitzable delimitat, en cas d'inclusió en polígons d'actuació i que són:
    - b.1) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
    - b.2) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals al servei de l'àmbit de desenvolupament en què siguin compresos els terrenys.
    - b.3) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui dins l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.
    - b.4) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua i de subministrament d'energia elèctrica, amb càrrec a les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
    - b.5) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
    - b.6) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament el pla d'ordenació urbanística o el programa d'actuació urbanística, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
  - c) En el supòsit de no inclusió en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers o qualsevol tipus de via de sistema de comunicació que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar. I també a cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a ampliar vials, si la cessió és compensada per les condicions d'edificació diferencials establertes pels plans.
  - d) Cedir a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors en un Pla de millora urbana o de polígons urbanístics. Aquesta cessió s'ha de concretar en el procés de reparcel·lació, o bé, si aquesta és innecessària, per acord entre l'administració actuant i els propietaris afectats. I pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector en el supòsit que la promoció urbanística hagi de donar lloc a un únic establiment industrial, comercial o hotelier, o també en el supòsit que es tracti de millorar la

política d'habitatge, casos en els quals aquest equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl. En tots dos casos, el planejament urbanístic derivat ha d'expressar, amb caràcter indicatiu, la posició i el valor dels terrenys substituïtors, que caldrà precisar en el procés de reparcel·lació.

## **SECCIÓ TERCERA. EXECUCIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT**

### **Art. 45 Sistema d'actuació**

1. L'execució o la gestió del planejament urbanístic s'efectua mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació urbanística següents:
  - a) De reparcel·lació, amb les modalitats de:
    1. De compensació bàsica.
    2. De compensació per concertació.
    3. De cooperació.
    4. Per sectors d'urbanització prioritària.
  - b) D'expropiació.
2. L'elecció del sistema i la modalitat idonis la realitza l'Administració actuant amb motiu de l'aprovació del planejament i també la pot realitzar amb la delimitació del polígon d'actuació urbanística, sempre en funció de les necessitats, els mitjans economicofinancers amb què compta, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin.
3. Els polígons d'actuació urbanística d'iniciativa particular han de determinar el sistema de reparcel·lació, en les modalitats de compensació bàsica o de compensació per concertació.

### **Art. 46 Divisió poligonal**

1. La delimitació de polígons per a l'execució del planejament en el sòl urbanitzable es farà en el Pla parcial i comprendrà com a mínim un polígon d'actuació.
2. L'àmbit territorial del Pla parcial podrà coincidir amb un o diversos polígons.
3. Els polígons tindran la superfície necessària per tal que puguin fer-se efectives les cessions obligatòries i la seva distribució equitativa entre els propietaris dels polígons i, en conseqüència, en la Memòria que acompanya el Pla parcial, a més de justificar-se l'elecció de la divisió poligonal i allò previst en l'article 112.4 de la Llei d'urbanisme, s'argumentarà com s'aconsegueixen aquestes finalitats.
4. Per tal d'aconseguir el compliment de la distribució de càrregues i beneficis objectius de la divisió poligonal, els polígons podran ésser continus o discontinus.



## **Art. 47 Contingut de la propietat en el sòl urbanitzable**

1. Els propietaris dels terrenys en aquest tipus de sòl hauran de complir inexcusablement les següents condicions comunes amb les dels propietaris de sòl urbà no consolidat:
  - a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
  - b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals al servei de l'àmbit de desenvolupament en què siguin compresos els terrenys.
  - c) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui dins l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.
  - d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua i de subministrament d'energia elèctrica, amb càrrec a les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
  - e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
  - f) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament el pla d'ordenació urbanística o el programa d'actuació urbanística, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
2. I específicament, les següents:
  - a) Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. Aquesta cessió s'ha de concretar en el procés de reparcel·lació, o bé, si aquesta és innecessària, per acord entre l'administració actuant i els propietaris afectats. I pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector en el supòsit que la promoció urbanística hagi de donar lloc a un únic establiment industrial, comercial o hotel·ler, o també en el supòsit que es tracti de millorar la política d'habitatge, casos en els quals aquest equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl. En tots dos casos, el planejament urbanístic derivat ha d'expressar, amb caràcter indicatiu, la posició i el valor dels terrenys substituïts, que caldrà precisar en el procés de reparcel·lació.
  - b) Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística, i també les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a

conseqüència de la magnitud de la dita actuació, d'acord amb les determinacions del planejament general.

- c) D'acord amb l'article 57.3 de la LL.U., aquest Pla reserva amb caràcter general per a la construcció d'habitatge de protecció pública el sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, i d'acord amb l'article 1 de la NLLU, segons el que preveu la disposició addicional vuitena, reserva complementàriament un 10% del sostre per a la construcció d'habitatges d'acord amb les noves mesures d'estímul d'habitatge assequible que es determina en el Decret.

En aquest sentit, els polígons d'actuació urbanística i els sectors subjectes a Pla de millora urbana en la mesura que prevegin sòl per a l'ús residencial de nova implantació i els plans parcials urbanístics en els sectors de sòl urbanitzable que admetin usos residencials, han de contenir expressament aquestes reserves en qualificar el sòl i regular-ne els usos.

En qualsevol cas, s'haurà de donar compliment a les propostes que es contempen a la memòria social que forma part d'aquest Pla.

#### **Art. 48 Cessió dels sols de cessió obligatòria i de les obres d'urbanització en el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació**

1. La transmissió al municipi del sòl de cessió gratuïta i obligatòria destinat a sistemes i equipaments, en els límits establerts en aquestes Normes, es produirà en el supòsit de sistema de compensació, quan s'aprovi el projecte de reparcel·lació, d'acord amb els termes establerts a l'article 121 de la Llei d'urbanisme.
2. La cessió de les obres d'urbanització, segons estableix l'article 70 del RPLLU, així com de les instal·lacions i dotacions, la construcció de les quals fos prevista al pla d'ordenació, s'efectuarà per la Junta de Compensació en favor de l'Ajuntament dins d'un termini no superior a tres mesos, comptats des de la recepció definitiva per la Junta.
3. Les cessions d'obres, instal·lacions i dotacions a què es refereix aquest article, seran formalitzades en actes que subscriuran l'Ajuntament i la Junta de compensació, i es segueix el procediment regulat a l'esmentat article.

### **SECCIÓ QUARTA. EXECUCIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT**

#### **Art. 49 Determinacions per a l'actuació mitjançant Plans parcials de delimitació**

Si d'alguna modificació del present document de POUM, que no contempla sectors de sòl urbanitzable no delimitat, se'n considerés la seva delimitació, prèvia a la seva transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable delimitat, cal prèviament la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla parcial de delimitació.

Pel sòl urbanitzable no delimitat, aquest POUM estableix al Títol III:

1. Les magnituds màximes o mínimes de les actuacions urbanístiques que hi són permeses, en funció dels diferents usos.
2. Les intensitats màximes dels usos urbanístics.
3. Les connexions amb les infraestructures exteriors.
4. Els nivells o percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta.

Els programes d'actuació urbanística municipal completen, si escau, la determinació dels criteris objectius que han de permetre decidir la conveniència o la necessitat de la delimitació i la transformació urbanística del sòl urbanitzable no delimitat.

#### **Art. 50 Limitacions**

1. En el sòl urbanitzable no delimitat:
  - a) No es podran desenvolupar altres usos que els existents a l'entrada en vigor del POUM, vinculants a algun dels usos admesos amb caràcter general en el sòl no urbanitzable.
  - b) Únicament es podran realitzar dins aquests tipus de sòl aquelles edificacions vinculades a l'explotació agrícola, forestal o ramadera amb les mateixes limitacions que les establertes en el sòl no urbanitzable.
2. Es podran realitzar edificacions o instal·lacions d'interès públic que requereixin necessàriament l'emplaçament en aquest sòl, sempre que es respectin els límits màxims establerts en aquestes Normes i tramitant-se d'acord amb l'article 48 de la Llei d'urbanisme, sempre que ja no estiguessin contemplades en Plans Especials.

### **SECCIÓ CINQUENA. EXECUCIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE**

#### **Art. 51 Execució en sòl no urbanitzable**

1. Els terrenys qualificats com a sòl no urbanitzable estaran subjectes a les limitacions que estableix l'article 47 de la Llei d'urbanisme i altres disposicions que es puguin dictar.
2. Només podrà edificar-se i utilitzar-se d'acord amb les previsions del Títol VII de la normativa d'aquest POUM, Normes Urbanístiques sobre el sòl no urbanitzable.
3. L'Ajuntament de Palafrugell es reserva la potestat que li atorga la legislació urbanística vigent de constituir llur patrimoni municipal de sòl no urbanitzable, amb la finalitat de formar reserves per a protegir i tutelar aquelles àrees d'especial valor que aquest POUM classifica i delimita.
4. Per tal de constituir o incrementar el patrimoni municipal de sòl i de facilitar el compliment dels seus objectius, el POUM delimita àrees en les quals les

transmissions oneroses de terrenys queden subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, que correspon al mateix Ajuntament, a les entitats urbanístiques especials o a altres administracions actuants.

Tant els propietaris de les finques afectades com l'administració que vulgui exercir el dret de retracte estaran subjectes al que determinen els articles 164 i 166 de la Llei d'Urbanisme i els articles 71 i 72 del Reglament Parcial de la Llei d'Urbanisme.

La delimitació concreta d'aquestes àrees subjectes a tanteig i retracte, i l'estructura de la propietat que contenen, es grafia en el plànol d'aquest POUM-SNU "Delimitació d'àrees de tanteig i retracte".

Per tal de garantir la permanència de les característiques funcionals dins el sistema d'espais oberts dels sòls agrícoles i ramaders que es considerin d'especial valor, l'Ajuntament podrà delimitar polígons en desplegament dels objectius del POUM-SNU en els quals les transmissions oneroses de terrenys queden subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte.

La delimitació definitiva dels polígons subjectes a tanteig i retracte comportarà la notificació individualitzada als propietaris afectats i s'hauran de complir els requisits establerts per la legislació hipotecària.

## **SECCIÓ SISENA. EXECUCIÓ DELS SISTEMES GENERALS I LOCALS**

### **Art. 52 Execució de sistemes**

1. Els terrenys qualificats per a sistemes generals o per a sistemes locals, podran ésser adquirits per l'Administració actuant, mitjançant les cessions obligatòries imposades per Llei ,i a manca d'aquestes, per expropiació forçosa o per qualsevol altre títol jurídic.
2. Els sòls que el POUM destini a sistemes generals, hom els obtindrà normalment, sempre que no estiguin compresos dins de sectors de planejament, mitjançant el sistema d'expropiació.
3. Els sòls que hi ha a l'interior de sectors de planejament parcial destinats a sistemes generals de domini i d'ús públic estan afectats a l'obligació de la cessió gratuïta de sòl a l'Administració, sens perjudici de l'equitativa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris compresos en el sector.
4. Es tindrà en compte, a més, allò que disposa el Títol III sobre sistemes, d'aquestes Normes.

### **Art. 53 Actuació poligonal**

L'Ajuntament podrà delimitar un polígon limitat a un sistema general executable mitjançant expropiació forçosa, que es portarà a terme d'acord amb allò establert als articles 104 i següents de la Llei d'urbanisme i 194 i següents del RGU.

## **CAPÍTOL 5. VIGILÀNCIA DEL POUM**

### **Art. 54 Vigilància del POUM**

La vigilància del POUM tendirà tant a la seva defensa per al manteniment de l'ordre urbanístic, amb l'aplicació de sancions en els casos d'infracció, com a la direcció o adequació del planejament als fins que persegueix, amb el propòsit de corregir les desviacions provocades per l'aparició de circumstàncies noves o pel tractament de les que hom estima en un principi.

### **Art. 55 Vigilància defensiva**

L'Ajuntament vetllarà pel compliment del planejament, exercint les potestats que li incumbeixi. S'adoptaran com a mesures defensives del POUM la suspensió de les obres o dels actes, la invalidesa dels actes contra seu, la imposició de sancions i la responsabilitat patrimonial dels infractors, d'acord amb allò que disposen els articles 197 i següents de la Llei d'urbanisme, el contingut del Reglament.

## **CAPÍTOL 6. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES**

### **Art. 56 Actes subjectes a llicències**

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes descrits en l'article 179 de la Llu i, amb caràcter general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny i /o la imatge del territori, incloent qualsevol afectació a la vegetació existent.
2. La subjecció a prèvia llicència abasta totes les operacions indicades a l'apartat anterior, realitzades dins l'àmbit territorial d'aquest POUM, encara que sobre l'acte de què es tracti s'exigeixi una autorització d'una altra administració.

### **Art. 57 Actes de l'Estat o d'Entitats de Dret públic**

1. També estaran subjectes a llicència municipal els actes enumerats en l'article anterior que siguin promoguts per òrgans de l'Estat o per Entitats de Dret Públic, sense perjudici d'allò que disposa l'article 18 de la Llei d'urbanisme.

2. L'òrgan de l'Administració de l'Estat o l'Entitat de Dret públic que pretingui realitzar algun dels actes que s'enumeren en l'article anterior haurà de sol·licitar-ne la llicència municipal amb subjecció a les regles de competència i als procediments generals en aquesta matèria.

#### **Art. 58 Contingut normal de la sol·licitud de llicència**

1. La sol·licitud de llicència haurà de contenir, almenys, les indicacions següents:
  - a) Nom, cognom i domicili dels interessats, i a més, els de la persona que els representa quan n'hi hagi.
  - b) Situació de la finca i índole de l'operació, obra o instal·lació per a la qual es sol·licita la llicència.
  - c) Les altres circumstàncies que, segons l'índole de l'operació, obra o instal·lació, es disposen en els articles següents.
  - d) Lloc, data i signatura.
  - e) Corporació o autoritat a qui es dirigeix.
2. Juntament amb la sol·licitud de llicència, caldrà presentar els documents següents:
  - a) Projecte tècnic subscrit per facultatiu competent, adequat a l'operació, obra o instal·lació i integrat per:
    - a.1 Memòria en la qual sigui descrita l'operació, obra o instal·lació amb la precisió i l'abast suficients per a avaluar, juntament amb els altres documents, la procedència de la llicència.
    - a.2. Plànols de situació i d'emplaçament fets respectivament a les escales mínimes de 1/5000 i 1/500 o més reduïts, si les mesures del dibuix ho exigeixen.
    - a.3. Plànol d'informació mínima a escala 1/500.
    - a.4. Plànol o plànols que representin allò que hom pretén realitzar, a escala no inferior a 1/100.

Quan la naturalesa de l'operació, obra o instal·lació d'un projecte tècnic amb el contingut que s'especifica en aquest article, o quan aquesta naturalesa o les circumstàncies d'allò que es sol·licita no permetin o no justifiquin la redacció del projecte amb el contingut esmentat o amb les precisions d'escala establertes, caldrà explicar en la memòria la raó del contingut que hom dona al projecte.
  - b) Qüestionari urbanístic subscrit pel facultatiu redactor del projecte en què constin les circumstàncies de la zona i condicions d'edificabilitat de la finca, segons el model aprovat per l'ajuntament.
  - c) Els altres documents que, segons l'índole de l'obra, instal·lació o operació, s'estableixen en els articles següents.

3. Les disposicions d'aquest article no són aplicables a les obres menors, les quals es regularan per allò que s'estableix el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.
4. El contingut del present article es podrà desenvolupar mitjançant la corresponent ordenança, en atenció entre altres a l'adopció a una normativa sectorial de l'edificació o a la millora de l'agilització administrativa i mitjans telemàtics, sense que suposi modificació del POUM.

#### **Art. 59 Llicències de parcel·lació**

1. A més d'allò previst en l'article anterior, en la sol·licitud de llicències de parcel·lació, hom expressarà:
  - a) Referència al Pla que estableix les condicions de parcel·lació.
  - b) Característiques de la parcel·lació pretesa amb expressió de les superfícies de les parcel·les i llur localització.
2. El projecte de parcel·lació estarà integrat, com a mínim, pels següents documents i vindrà subscrit per facultatius amb títol superior competent:
  - a) Memòria en què es descriu la finca a parcel·lar, s'hi justifiqui jurídicament i tècnica l'operació de parcel·lació i s'hi descriu les parcel·les.
  - b) Plànol de situació a escala no inferior a 1/2000 o, excepcionalment, a una de més reduïda, si les mesures del dibuix ho exigeixen.
  - c) Qüestionari urbanístic de les finques a què es refereix la parcel·lació.
  - d) Plànol d'informació no inferior a 1/500.
  - e) Plànol de parcel·lació a escala no inferior a 1/200.

#### **Art. 60 Edificacions de caràcter artístic, històric, tradicional o típic**

1. Les construccions contigües i immediates, o que formin part d'un nucli de caràcter històric-artístic, hauran d'harmonitzar amb ell, àdhuc quan no existeixi un conjunt d'edificis però hi existeixi qualsevol edifici de gran importància o qualitat de les característiques indicades. Les condicions d'harmonització les apreciarà discrecionalment la Junta de Govern Local, amb l'assessorament tècnic que consideri necessari.
2. Quan la sol·licitud de llicència es refereixi a demolició, reparació, reforma o ampliació d'un edifici o construcció de caràcter artístic, històric, típic o tradicional, o d'un edifici o construcció que formi part d'un grup d'aquest caràcter, haurà d'expressar, a més de les circumstàncies de l'article 58 de les Normes urbanístiques (sobre contingut normal de la sol·licitud de llicència), les següents:
  - a) Si l'edifici o la construcció o el grup, estan inclosos en algun catàleg com el que preveu l'article 69 de la Llei d'urbanisme, o si resulta afectat per un Pla especial per a la protecció o ordenació de recintes o conjunts artístics o Plans o Normes vigents en ordre a la protecció del patrimoni històric-artístic.

- b) Destí de la finca i, quan sigui el cas, aquell que hom li pretén de donar, un cop enderrocada, reformada, reparada o ampliada.
3. Amb la sol·licitud de llicència caldrà presentar a més dels documents que diu l'article 58 i d'aquells que, amb caràcter general, s'exigeixen per l'índole de l'obra, els següents:
- a) Memòria on es descrigui l'obra a realitzar i es justifiqui.
  - b) Autorització, quan correspongui, a l'organisme competent en aquells casos en què, per la naturalesa de l'edifici o construcció o del grup, s'exigeixi en les disposicions específiques en la matèria.
  - c) Plànol o plànols representatius de l'estat actual de l'edificació.
  - d) Fotografia o fotografies que mostrin, des de les diverses perspectives precises, l'estat actual de l'edificació.

#### **Art. 61 Plànols de situació**

Els plànols de situació que es presentin per a sol·licitar llicències de parcel·lació, obres majors d'edificació, obres de buidat, excavació o rebaixament, enderrocaments o demolicions, modificació de les característiques físiques del sòl i activitats extractives en terrenys situats dins de l'àmbit territorial d'un Pla parcial o d'un Pla especial, hauran de reflectir les determinacions gràfiques d'aquest Plans que afectin la finca on es projecta de realitzar l'operació o obra.

#### **Art. 62 Procediment per a l'atorgament de llicències**

El procediment d'atorgament de les llicències s'haurà d'ajustar a allò que preveu la legislació de Règim Local.

#### **Art. 63 Contingut de les llicències**

1. Tot allò que es disposa en aquestes Normes respecte a condicions d'edificabilitat i d'ús, quan pertoqui, i tot allò que es disposa respecte a condicions estètiques, higièniques o d'altra mena, s'haurà de considerar inclòs en el contingut de l'acte d'atorgament de llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les clàusules d'aquestes i amb el contingut implícit, que és el que es defineix en aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i d'usos.
2. Les vulneracions d'aquestes Normes no es podran justificar en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència. El promotor, l'empresari o el tècnic director de les obres podran dirigir-se a l'Administració que concedeix la llicència per obtenir informació, la qual haurà d'ésser facilitada en el termini de 15 dies.



#### **Art. 64 Condicions de l'atorgament**

1. Les llicències seran atorgades amb subjecció a allò que disposen aquestes normes pel que fa a la classe de sòl i al seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús que s'hi preveuen.
2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta no hagin estat lliurats a l'Administració, no podrà ésser atorgada la llicència d'edificació fins que es compleixin els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització que legalment procedeixin, sens perjudici d'allò que preveu l'article 53 de la Llei d'urbanisme.
3. Les llicències s'entendran atorgades llevat el dret de propietat i sense perjudici de tercers, i no podran ser invocades pels titulars per excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què pugin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.

#### **Art. 65 Llicència condicionada a completar la urbanització**

1. Per a atorgar la llicència d'edificació cal que la parcel·lació reuneixi tots els elements d'urbanització definits en aquestes Normes.
2. No obstant això, podrà atorgar la llicència, condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan concorrin les circumstàncies següents:
  - 1r. Que l'element d'urbanització que manqui no sigui cap dels següents:
    - a) Accés rodat
    - b) Proveïment d'aigües
    - c) Evacuació d'aigües
    - d) Xarxa elèctrica de baixa tensió
  - 2n. Quan s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització, en un termini que no excedeixi els tres mesos des de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució de caució en qualsevol dels mitjans previstos a la llei. La garantia serà de quantia no inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant de la llicència. Els tècnics municipals informaran sobre aquests punts.

Mentre la garantia no sigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, l'eficàcia de la llicència restarà demorada.

#### **Art. 66 Edificació en sòl urbanitzable**

1. En el sòl urbanitzable delimitat o no delimitat, no podran ésser atorgades llicències d'edificació mentre no s'aprovin els corresponents plans, i no hagi estat executada la urbanització l'Administració actuant no hagi rebut els terrenys de cessió gratuïta obligatòria i les obres d'urbanització en el cas de que l'execució del Pla hagi estat realitzada en la modalitat de compensació.

2. Quan la modalitat del sistema d'actuació hagi estat de cooperació o el d'expropiació, les llicències d'edificació no podran ésser atorgades fins que hagi estat ultimada la urbanització.
3. Aquestes limitacions s'entenen sens perjudici del que preveu l'article 65 d'aquestes Normes sobre llicència condicionada a completar la urbanització.
4. Mentre no s'aprovin els corresponents Plans serà d'aplicació en el sòl urbanitzable no delimitat el que disposa l'article següent per al sòl no urbanitzable.

#### **Art. 67 Llicències en sòl no urbanitzable**

En els terrenys qualificats com a sòl no urbanitzable, l'atorgament de llicències es farà d'acord amb els procediments prevists als articles 47 i següents de la Llei d'urbanisme.

#### **Art. 68 Denegació de llicències motivades per la protecció del medi ambient**

1. L'Ajuntament d'acord amb les disposicions d'aquest Pla denegarà la llicència d'edificació, instal·lació o ús, quan les característiques de l'activitat que es vulgui portar a terme, la disposició de l'edificació o llurs instal·lacions, o llurs efectes sobre l'entorn, generi conseqüències molestes per al medi ambient, tals com la contaminació atmosfèrica, pertorbacions sonores o vibracions, risc d'explosió o incendi, riscos mecànics o similars, alteració de la perspectiva o trencament de l'harmonia paisatgística o arquitectònica.
2. D'altra banda, es tindrà em compte allò que preveu l'article 9 de la Llei d'urbanisme per a la protecció de les edificacions que s'hagin de construir en paisatges oberts i naturals, i en entorns de les vies i camins de trajecte pintoresc, de forma que la situació, massa, alçada dels edificis, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, no limiti el camp visual per a poder contemplar els paisatges naturals, o no trenquin l'harmonia o desfigurin la perspectiva.
3. La col·locació de cartells i altres mitjans de propaganda visible des de la via pública, requeriran llicència municipal, sense perjudici de les altres intervencions administratives, i s'hauran d'ajustar a la normativa específica aprovada per l'Ajuntament (Ordenança de Publicitat, aprovada definitivament pel Ple Municipal a la sessió del 27.02.2003).

No es permetrà la col·locació de cartells o d'altres mitjans de propaganda que per la seva ubicació o característiques limitin la contemplació del paisatge o alterin la seva harmonia.

La Corporació Municipal podrà acordar la retirada dels cartells i d'altres mitjans de propaganda o publicitat que perjudiquin la contemplació del paisatge o n'alterin l'harmonia. Quan la col·locació d'aquests medis de publicitat o propaganda tinguin llicència municipal, només se'n podrà ordenar la retirada un cop revocada la llicència municipal.

**Art. 69 Llicències per a usos i obres de caràcter provisional**

Les llicències per a usos i obres de caràcter provisional, s'adequaran a l'establert als articles 53 i 54 de la LLU.

## **TITOL II - RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

### **CAPÍTOL 1. FUNCIO I CONTINGUT DE LA PROPIETAT**

#### **Art. 70 Funció social de la propietat del sòl**

La funció social de la propietat establerta en l'ordenament constitucional (art. 33.2 CE) delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiciona el seu exercici.

#### **Art. 71 Contingut de la propietat del sòl**

Les facultats urbanístiques del dret de propietat s'han de subjectar al principi de la funció social d'aquest dret, dins dels límits imposats per la legislació i el planejament urbanístics i complint els deures fixats per aquests.

En cap cas no es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin aquesta llei o al planejament urbanístic.

#### **Art. 72 Participació en les plusvàlues i repartiment equitatiu**

La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació urbanística dels ens públics i dels particulars es produeix en els termes establerts per la legislació urbanística i la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

#### **Art. 73 Inexistència del dret a exigir indemnització per l'ordenació urbanística de terrenys i construccions**

L'ordenació urbanística de l'ús dels terrenys i de les construccions, en tant que implica simples indicacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, no confereix als propietaris el dret a exigir indemnització, excepte en els supòsits expressament establerts per la legislació urbanística i per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

### **CAPÍTOL 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

#### **Art. 74 Règim urbanístic del sòl**

El règim urbanístic del sòl d'acord amb allò previst a la legislació urbanística vigent es defineix a través de:

1. La classificació del sòl segons el seu règim jurídic.

2. La determinació i regulació de l'estructura del territori a través de les reserves per sistemes urbanístics.
3. La divisió del sòl en zones, sistemes, sectors o àrees segons la seva qualificació urbanística i fórmules del desenvolupament i gestió.

#### **Art. 75 Classificació del sòl segons el règim jurídic**

1. El territori ordenat per aquest Pla d'Ordenació es classifica, a efectes del règim jurídic, en sòl urbà (consolidat i no consolidat), sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris establerts per la legislació urbanística vigent.
2. El sòl urbanitzable delimitat es convertirà en sòl urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic i sempre serà necessària l'aprovació definitiva del planejament parcial, la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de les corresponents obligacions per part dels propietaris.

#### **Art. 76 Determinacions en sòl urbà**

1. El pla distingeix el sòl urbà consolidat i el no consolidat.
2. En sòl urbà no consolidat es delimiten polígons d'actuació per tal d'executar directament l'ordenació prevista pel pla i també s'hi preveuen àmbits per als quals és necessari la redacció d'un pla de millora urbana (PMU) que concreti l'ordenació dels terrenys que hi estan compresos, en desenvolupament de les directrius i condicions definides pel propi pla.

En la resta de sòl urbà no consolidat es podran delimitar polígons d'actuació per tal de fer efectives les cessions de vialitat necessàries i per fer el repartiment equitatiu de les càrregues i, si s'escau, normalitzar les finques per tal que es puguin edificar ajustant-se a l'ordenació establerta.

Els polígons d'actuació previstos per aquest pla, es delimiten als plànols d'ordenació. En les fitxes que consten a la Memòria s'hi determinen: la proporció mínima dels sòls públics, el sostre màxim edificable, les condicions d'execució, i els paràmetres urbanístics màxims en que s'ha d'ordenar l'edificació. Aquests paràmetres coincideixen amb els propis de la zona amb que estan qualificats els terrenys o bé són establerts específicament per tal de poder assolir l'aprofitament urbanístic admès, o afrontar les cessions de terrenys públics previstes.

El pla distingeix classes d'àmbits urbanístics en sòl urbà:

- Polígons de normalització de finques
- Polígons d'actuació
- Plans de millora urbana

Es delimiten als plànols d'ordenació i se'n determinen les seves característiques als articles 218, 219, 220 i 221 i en les normes de la zona que correspongui.

Els plans de millora urbana previstos com a possibilitat d'aprovar ordenacions alternatives de la ja formulada directament per aquest pla, no podran augmentar el sostre màxim edificable permès en l'ordenació establerta pel POUM tret que s'augmentin els espais públics. En aquest cas es podrà admetre un increment de fins un metre quadrat de sostre per cada metre quadrat de nou espai públic.

3. En sòl urbà aquest Pla d'Ordenació qualifica els sòls en zones i sistemes.
4. El present Pla d'ordenació conté les determinacions fixades pe la legislació urbanística vigent respecte al sòl urbà (art. 58 Ll.U.) en els plànols d'ordenació.

#### **Art. 77 Determinacions en el sòl urbanitzable**

En el sòl urbanitzable delimitat, aquest Pla d'ordenació determina els sectors de desenvolupament en Plans parcials urbanístics i els elements fonamentals de l'estructura urbana en els plànols d'ordenació i estableix, a través de la qualificació urbanística en zones i sistemes, la regulació genèrica dels diferents usos principals i els seus nivells d'intensitat.

En aquest tipus de sòl, la disposició detallada de sòl per xarxa viària, estacionament, zones verdes públiques, equipaments i dotacions comunitàries i edificació privada, resultarà de l'ordenació física que proposi el Pla Parcial de conformitat amb aquestes Normes Urbanístiques i seguint els criteris orientatius de l'ordenació fixats en aquest Pla General.

#### **Art. 78 Determinacions del Pla General en el sòl no urbanitzable**

El territori ordenat per aquest POUM-SNU es classifica, a efectes del règim jurídic del sòl, en sòl no urbanitzable d'acord amb els criteris i limitacions establertes per la legislació urbanística vigent, i el formen per raó dels següents factors:

- a) els terrenys necessaris per tal de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible definit per l'article 3 de la Llei d'Urbanisme
- b) els terrenys subjectes a un règim especial de protecció per la legislació sectorial, Pla d'Espais d'Interès Natural, Pla Director del Sistema Costaner, Pla Director Territorial del Baix Empordà i Xarxa Natura 2.000
- c) els terrenys que el POUM-SNU protegeix especialment donat el seu interès com a espais connectors ecològics
- d) els terrenys que el POUM-SNU delimita amb la finalitat de donar-los una protecció de caràcter territorial per raó dels seus valors funcionals (agraris i forestals), naturals o paisatgístics
- e) els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en el sòl urbà ni en el sòl urbanitzable

- f) els terrenys subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic
- g) els terrenys on concorren els valors considerats per la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions.

## TITOL III - SISTEMES URBANÍSTICS

### **CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Art. 79 Definició i qualificació**

1. Els sistemes que configuren l'estructura general del territori municipal de Palafrugell i en determinen el desenvolupament urbà són:
  - a) Sistema hidrogràfic. (LH)
  - b) Sistema de comunicacions. (V)
  - c) Sistema d'espais lliures. (LP)
  - d) Equipaments comunitaris. (E)
  - e) Centres i instal·lacions tècnics d'energia, d'aigües, residus, telecomunicacions i d'altres. (S)
  - f) Sistema d'habitatges Dotacionals (Hd)
  - g) Sistema marítim costaner
2. Constitueixen els sistemes urbanístics generals aquells elements de l'estructura general que el pla determina dins el sòl urbanitzable no delimitat i el sòl no urbanitzable.
3. Constitueixen els sistemes urbanístics locals els elements de l'estructura general compresos dins el sòl urbà, per estar al servei del conjunt d'aquesta classe de sòl. També constitueixen sistemes urbanístics locals aquells elements de l'estructura urbana que els plans parcials determinin en sòl urbanitzable.

#### **Art. 80 Determinació del sòl adscrit a sistemes locals**

1. La determinació del sòl adscrit a allò que aquestes Normes qualifiquen com a sistemes locals, es farà quan sigui el cas i no vinguin ja directament definides en aquest POUM, pel sòl urbà en els Plans especials i en sòl urbanitzable en els Plans parcials, amb subjecció als estàndards o exigències mínimes per a cada zona, o qualificació del sòl d'aquestes Normes.
2. La determinació del sòl adscrit als sistemes locals es fa per aquest Pla en els plànols d'ordenació. S'incorporen també en aquest Pla els sistemes resultat d'anteriors ordenacions que es respecten dins les zones subjectes a reglamentació específica.

#### **Art. 81 Cessions de sòl per a sistemes locals**

Les cessions gratuïtes de sòl per allò que en aquest POUM és qualificat com a sistemes locals públics, es regiran segons el que disposa la Llei d'urbanisme, i segons



el que, d'acord amb ella, es disposa en aquestes Normes, per a les actuacions en els diversos tipus de sòl i sistemes d'execució, previst als Títols I i III.

#### **Art. 82 Titularitat i afectació del sòl i del subsòl**

1. El sòl que el POUM afecta a sistemes urbanístics, queda vinculat a aquest destí, la titularitat i afectació pública a l'ús general o al servei públic, i per aquesta titularitat i destí, l'aplicació del règim jurídic propi del domini públic és operativa només després que l'Ajuntament hagi adquirit el sòl, mitjançant qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, inclosa l'expropiació forçosa, cessió gratuïta o ocupació directa en aquells casos en que sigui procedent per llei. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl continuarà essent de propietat privada, però estarà vinculat al destí assenyalat.
2. La mutació de destí dels sistemes requerirà la revisió o modificació del POUM, d'acord amb allò que preveuen aquestes Normes.
3. Sense perjudici d'allò que disposa la legislació específica en la matèria, el POUM admet la titularitat privada i el destí a sistemes en aquells casos en què aquesta titularitat privada i el destí siguin compatibles, sempre que es demostrï fonamentadament que l'Ajuntament no pot assumir la seva gestió, sense perjudici de la potestat administrativa de revocació de l'autorització d'explotació.
4. El subsòl resta sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquestes servituds siguin compatibles amb l'ús de l'immoble privat servent d'acord amb l'aprofitament urbanístic atribuït. Altrament, s'ha de procedir a l'expropiació corresponent.
5. L'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl estan condicionats en qualsevol cas a la preservació de riscos, i també a la protecció de les restes arqueològiques d'interès declarat i dels aqüífers classificats, d'acord amb la legislació sectorial respectiva.

#### **Art. 83 Concessions per a equipaments**

1. Sobre el sòl destinat a equipaments comunitaris que l'Ajuntament o qualsevol altra administració hagin adquirit per qualsevol títol de dret administratiu o civil, inclosa la cessió obligatòria i gratuïta per part dels propietaris de sòl, podran atorgar una concessió administrativa per tal que el sòl esmentat sigui destinat a l'equipament comunitari previst al POUM.
2. La concessió s'atorgarà d'acord amb les disposicions legals i serà requisit previ per a oferir la concessió, la redacció i exposició al públic d'una memòria justificativa de la seva no assumpció i gestió per part dels organismes públics corresponents, així com la fixació del termini de la seva durada. L'exposició es farà de forma clara i precisa per tal de garantir la comprensió del públic.

3. El document que formalitzi la concessió establirà les condicions que haurà de complir el concessionari, quines bases seran establertes a la Memòria a la que s'ha fet esment al paràgraf anterior.

#### **Art. 84 Referència a la concessió d'un dret de superfície**

D'acord amb allò que disposa l'article 162 de la Llei d'urbanisme, es podrà concedir un dret de superfície pels terrenys destinats als fins previstos al seu article 169, sempre que no tinguin caràcter especulatiu.

#### **Art. 85 Referència a l'execució de sistemes previstos**

Per a l'execució dels sistemes previstos en aquests POUM es tindrà en compte allò que disposa la Secció 6ª del Capítol 4t., Títol I d'aquestes Normes.

#### **Art. 86 Terrenys destinats a equipaments o espais lliures**

1. Es grafien en els plànols d'ordenació els terrenys edificats destinats a altres usos, o lliures, que segons aquest Pla General s'han de destinar a equipaments o espais lliures.
2. Les edificacions, instal·lacions o usos existents en aquest terrenys es respectaran fins que no es programi el sistema d'actuació a seguir o es procedeixi a la seva adquisició, sens perjudici dels drets del propietari establerts a l'article 108 de la Llei d'urbanisme.

#### **Art. 87 Elements dels sistemes que configuren l'estructura general del territori**

Els elements dels sistemes que configuren l'estructura general del territori són:

1. Sistema hidrogràfic.
2. Sistema de comunicacions viàries:
  - a) La xarxa viària.
  - b) Les àrees i zones d'aparcament.
  - c) Els espais d'aparcaments sota rasant amb servitud de pas públic.
  - d) Estació d'autobusos.
  - e) Els espais de protecció i servitud de les vies de comunicació.
  - f) Les benzineres i estacions de servei.
3. Sistema d'espais lliures
  - a) Parcs del sistema urbà.
  - b) Parcs urbans.
  - c) Parcs locals, jardins i passeigs urbans.

- d) Espais de protecció i servitud.
  - e) Àrees per a l'esport i lleure.
4. Sistema general d'equipaments comunitaris.
- Equipament escolar, esportiu, sanitari-assistencial, cultural, religiós, i cementiris.
5. Centres i instal·lacions tècniques d'energia, aigua, i telecomunicacions.
6. Sistema d'habitatges dotacionals.

## **CAPÍTOL 2. SISTEMA HIDROGRÀFIC**

### **Art. 88 Definició**

Constitueixen el sistema hidrogràfic, els terrenys ocupats amb caràcter permanent o estacional per les aigües superficials continentals, així com les seves ribes i els espais que han configurat a llarg del temps.

També constitueixen el sistema hidrogràfic aquells terrenys que per la seva proximitat, i per tal de permetre'n la protecció, manteniment, i gaudi, s'han de mantenir lliures d'edificació, i han estat inclosos dins els espais de protecció i servitud.

### **Art. 89 Espais de protecció i servitud**

Dins els espais que constitueixen el sistema hidrogràfic només es permetran les obres d'edificació i construcció vinculades als aprofitaments hidràulics, les que tenen per objecte evitar o disminuir els efectes de les avingudes, així com les destinades a la millora paisatgística i lúdica de l'espai fluvial. Sense perjudici de l'autorització dels organismes competents en matèria d'aigües i medi natural.

Dins dels espais que constitueixen el sistema hidrogràfic només es permetran les obres d'edificació i construcció vinculades als aprofitaments hidràulics, les que tenen per objecte evitar o disminuir els efectes de les avingudes, així com les destinades a la millora paisatgística i lúdica de l'espai fluvial. Sense perjudici de l'autorització dels organismes competents en matèria d'aigües i medi natural.

Els sòls subjectes a inundació quedaran exclosos de qualsevol destí que hagi de comportar risc greu per a les persones.

Es protegeixen les lleres, espais afectats per la dinàmica de les aigües de rius i rieres, de forma que els moviments de terres, extraccions de granulats, construccions d'esculleres o espigons, passadissos i altres obres de fàbrica sobre aquests espais només es permetran quan estiguin expressament previstos en el POUM o en els plans de desplegament, o quan es justifiqui la seva conveniència per a protegir les terres riberenques o en facilitin l'accés.

L'ús de les aigües superficials i/o subterrànies es regula per la Llei 29 / 85 de 2 d'agost d'Aigües i legislació concordant i per les disposicions del present Pla.

Queda totalment prohibit abocar residus de cap tipus a la llera dels cursos d'aigua naturals o artificials; així mateix, es prohibeix qualsevol activitat que alteri significativament qualsevol component del cicle hidrològic dels sòls (escorrentia i infiltració, entre d'altres).

S'estableix una franja de protecció dels recs, rieres i rius de 20 metres comptats a partir de la llera dels torrents i les rieres o, en el seu cas, del límit exterior de l'àrea inundable; els terrenys compresos en aquesta zona no es podran dedicar a usos que suposin la transformació de les condicions actuals.

D'acord amb el que preveu la legislació sectorial en la matèria, no podrà realitzar-se cap construcció, instal·lació ni tanca a una distància inferior a 5 metres comptats a partir de la llera dels torrents i les rieres, sense perjudici del compliment de les determinacions específiques que per a cada zona estableix aquest POUM en aquest aspecte.

Els propietaris de canals, fonts, basses i camins estan obligats a mantenir-los en perfectes condicions de salubritat, seguretat i ornat. Es prohibeix perjudicar les possibilitats d'utilització de les fonts i de les obres d'enginyeria hidràulica formades pels canals i les rescloses, els recs i els salts, així com també l'aprofitament, per part d'aquests, de major cabal d'aigua de l'autoritzat per la concessió. S'estableix un perímetre protecció de les fonts, de 30 metres, pel que fa als usos agropecuaris.

Serà obligatori el compliment de les directrius urbanístiques derivades de l'administració competent (ACA) en la planificació i gestió de l'espai fluvial.

### **CAPÍTOL 3. SISTEMA DE COMUNICACIONS VIARIES**

#### **Art. 90 Elements del sistema de comunicacions**

Els elements que integren el sistema de comunicacions viàries són:

1. La xarxa viària.
2. Les àrees d'aparcament.
3. Els espais per a edificis d'aparcaments.
4. Els aparcaments sota rasant amb servitud de pas públic.
5. Estació d'autobusos.
6. Les benzineres i estacions de servei.
7. Els espais de protecció i servitud de les vies de comunicació.

#### **Art. 91 Desenvolupament del Sistema**

Per a completar, desenvolupar o executar el sistema de comunicacions, o algun dels seus elements, es redactaran plans especials d'acord amb allò establert a l'art. 67.e) de la Llei d'Urbanisme.

## **Art. 92 Xarxa viària**

1. Comprèn els espais i instal·lacions reservats pel pla general per a garantir la mobilitat i accessibilitat dins el sistema urbà de Palafrugell, i entre aquest i la resta de territori.
2. El règim d'aquesta la xarxa viària és el que li correspongui per la legislació vigent, segons la seva titularitat: Estat, Generalitat, Diputació o Municipi o qualsevol altre.

## **Art. 93 Jerarquització de la xarxa viària**

Per raó de la diferent funció i exigències en les característiques tècniques dels elements que constitueixen la xarxa viària aquest pla distingeix la xarxa viària en tres categories, A, B i C.

## **Art. 94 Xarxa territorial territorial i bàsica, categoria A**

a) Categoria A: Està formada pels vials d'interès general de titularitat estatal, i, en general, els que integren la xarxa bàsica de Catalunya i la xarxa comarcal d'acord amb la Llei 7/1993 de 30 de Setembre de Carreteres (modificació 8 de març de 2005).

A-1 Xarxa territorial (clau dVA1): Consta de les següents carreteres:

- C-31 (Eix Costaner dels Eixos sud-oest – nord-est) del Vendrell a Figueres: Consta dels següents trams de les antigues nomenclatures:

ANTIGA NOMENCLATURA	PUNT D'INICI	PUNT FINAL
C-255 de Girona a Palamós	C-257, Palamós	GI-655, Palafrugell
GI-655	C-255, Palafrugell	GI-650, Palafrugell
GI-650	GI-655, Palafrugell	GI-640, Torroella de Montgrí

- C-66 (dels Eixos sud-est - nord-est) de Palafrugell a Besalú: Consta dels següents trams de les antigues nomenclatures:

ANTIGA NOMENCLATURA	PUNT INICI	PUNT FINAL
C-255 de Girona a Palamós	GI-655, Palafrugell	C-150, Girona (Campdorà)

A-2 Xarxa bàsica local (clau dVA2): Consta de les següents carreteres:

- Gi-654, d'accés a Palafrugell, des de Mont-Ras en Sòl Urbà.
- Gi-V-6531, de Begur a Palafrugell per Esclanyà
- Gi-V-6542, de Palafrugell a Tamariu.
- Gi-P-6543, de Palafrugell a Calella.
- Gi-V-6544, de Llafranc al Camí de Palafrugell, de la Gi-V-6546 a la Gi-P-6543.
- Gi-V-6546, Autovia de Palafrugell a Calella i Llafranc.
- Gi-V-6591, de Llafranc a Tamariu.

#### **Art. 95 Xarxa viària complementària, categoria B**

Dins la xarxa viària complementària es distingeixen les següents categories:

- a) B-1, Xarxa viària complementària (clau dVB1): és la constituïda per les vies que garanteixen, a partir de la xarxa bàsica i com a complement d'aquesta, l'accessibilitat a tots els nuclis rurals i als espais agrícoles principals, entre ells cal anomenar:
  - Camí Vell de Tamariu
  - Camí d'Ermedàs
  - Camí de Llofriú
  - Camí antic de la Bisbal d'Empordà
- b) B-2, Xarxa viària secundària (clau dVB2): la formen les vies de la xarxa veïnal i les vies agrícoles secundàries.
- c) B-3, Xarxa de camins tradicionals (clau dVB3): La formen la resta de camins rurals i són d'accés local.

#### **Art. 96 Xarxa de camins públics tradicionals, categoria C**

Aquests camins són destinats, de forma exclusiva o prioritària, segons els casos, a la circulació no motoritzada. Es garantirà l'ús públic i no s'ha d'admetre cap ús o activitats que interrompi de manera permanent el lliure pas.

Dins la xarxa de camins públics tradicionals es distingeixen les següents categories:

- a) C-1, Camí de Ronda (clau dVC1): La constituïda pel GR-92, Sender del Mediterrani (competència de la Federació d'Entitats Excursionistes de Catalunya FEEC).
- b) C-2, Vies de cicloturisme (clau dVC2): La constituïda per la xarxa de camins propis per al cicloturisme en el sòl no urbanitzable que connectem amb els carrils bici que travessen o voregen el nucli urbà. Es dirigeixen cap a Llafranc amb un doble recorregut, cap a Tamariu i cap a Mont-ras sortint del Coll de Morena i tornant pel Camí de l'Ermedàs.
- c) C-3, Senders excursionistes (clau dVC3): La constituïda per la xarxa de camins propis per a l'excursionisme en el sòl no urbanitzable del municipi de Palafrugell:

- Xarxa de més o menys radial de camins que, partint d'un circuit circular urbà al Nucli de Palafrugell, es dirigeixen cap a Llofriu passant per les Gavarres, cap a Tamariu, pel Camí Vell de Tamariu, cap a la platja de Llafranc a partir del Paratge del Bruguerol, bifurcant-se en dues rutes, i cap el Cap Roig passant per l'Ermedàs. Complementen aquesta xarxa els següents:
  - Senders de petit recorregut: el PR-C106, entre Palafrugell i l'Ermedàs i el PR-C107, de Llafranc a Tamariu (competència FEEC).
  - Senders locals: SL-Del Far de Sant Sebastià i SL-Del Puig del Frares (competència FEEC).

#### **Art. 97 Alineacions i rasants**

Les alineacions i rasants de la Xarxa viària en sòl urbà, són les assenyalades directament per aquest pla.

Les alineacions i rasants dels elements que integren la Xarxa territorial i la Xarxa urbana bàsica es determinaran o concretaran, en qualsevol classe de sòl, mitjançant projecte de la legislació sectorial o pla especial; en sòl urbanitzable, si s'escau, mitjançant pla parcial.

#### **Art. 98 Desenvolupament de la xarxa viària**

La solució concreta de les cruïlles, enllaços, calçades, passos a diferent nivell, ponts sobre els cursos hídrics o altres elements anàlegs de la Xarxa viària territorial i de la Xarxa urbana bàsica, que es grafia en els plànols, són només orientatius del seu funcionament amb la finalitat de reservar prou terreny per a l'execució dels corresponents projectes redactats d'acord amb la legislació de carreteres, o dels plans especials per a l'execució d'alguns dels seus elements que s'aprovin posteriorment. Els terrenys sobrers que no s'utilitzin per aquells efectes es destinaran a espais lliures de protecció o jardins urbans quan s'escaigui.

A les cruïlles entre dues vies d'amplada superior a 15 m, l'edificació de nova planta no podrà ocupar l'àrea suplementària de protecció d'encreuaments definida a cada cantonada per les alineacions de les vies i per una corda que uneixi els punts de tangència d'una circumferència de 8 m. de radi tangent a aquelles alineacions.

#### **Art. 99 Seccions transversals de vialitat**

Tret de justificació que aconselli una solució diferent, en els plans especials i en els projectes d'urbanització, almenys un 40 % de l'amplada dels vials de la xarxa complementària es sistematitzarà per a pas de vianants. Aquesta amplada inclou, en el seu cas, l'espai per a carril de bicicletes.

#### **Art. 100 Àrees per a aparcament**

1. Constitueixen aquest element del sistema de comunicacions aquells terrenys de titularitat pública o privada, oberts al públic, destinats a l'estacionament de vehicles. a l'aire lliure.
2. A les àrees d'aparcament l'edificació només és possible, com a màxim en plantes soterrani. No obstant s'admeten petites construccions de fins a 3,5 metres d'alçada vinculades a les instal·lacions de control, manteniment i serveis.
3. Quan estiguin compreses dins àmbits de parcs del sistema urbà o parcs urbans les àrees d'aparcament es pavimentaran amb sistemes permeables i es dotaran d'arbrat.
4. Segons la seva titularitat pública o privada, s'identifiquen en les plànols amb el sub-codi "a" o "b", respectivament.

#### **Art. 101 Espais per a edificis d'aparcament**

Els espais per a edificis d'aparcament són aquells terrenys de titularitat pública o privada, oberts al públic, destinats a l'estacionament de vehicles dins d'una edificació. Per a aquests espais, el pla defineix el perímetre regulador de l'edificació en els plànols d'ordenació.

Per a la construcció dins de cadascuna d'aquestes zones s'haurà de redactar un pla especial en el qual es defineixi l'alçada de l'edificació, que no ultrapassarà el promig de les alçades permeses a les zones confrontants, les característiques dels accessos, i les condicions de composició arquitectònica i materials de les façanes.

Segons la seva titularitat pública o privada, s'identifiquen en les plànols amb el sub-codi "a" o "b", respectivament. Quan la titularitat no vingui indicada es podrà determinar mitjançant pla especial.

#### **Art. 102 Espais d'aparcaments sota rasant amb servitud de pas públic**

Són aquells terrenys de titularitat pública o privada edificables exclusivament al subsòl per a ser destinats a aparcament soterrani, públic o privat, però amb servitud de pas públic en la seva superfície.

#### **Art. 103 Estació d'autobusos**

Són els terrenys destinats a l'estacionament dels autobusos interurbans així com a les instal·lacions o edificacions necessàries per a la prestació de serveis als passatgers, que es regularan mitjançant un pla especial.



#### **Art. 104 Àrees per a benzineres i estacions de servei**

Són aquells terrenys annexos a la xarxa viària destinades a les instal·lacions per al proveïment de combustible als vehicles, i prestació de serveis a llurs usuaris.

S'admetrà l'activitat de restauració quan a l'interior de l'àrea es prevegi una zona d'aparcament de vehicles.

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada. L'ocupació màxima és el 40 % de l'extensió de l'àrea. L'edificabilitat neta és de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> . i l'alçada màxima 6,5 m. Les separacions de l'edificació als límits de parcel·la no seran inferiors als de la seva alçada.

#### **Art. 105 Espais de protecció, servitud i reserva del sistema de comunicacions**

Els espais de protecció i servitud de les vies de comunicació, són els espais lliures que per la seva proximitat al sistema viari, o per estar reservats per una la futura construcció de noves vies de comunicació, estan subjectes a aquest sistema i no poden ser edificats.

Aquests espais quan no estan adscrits als sistema d'espais lliures, es delimiten amb una línia discontinua en els plànols d'ordenació i estan subjectes al règim de protecció territorial que defineix aquest POUM.

En les edificacions existents que resultin incloses dins els espais de protecció podran fer-s'hi obres de conservació i millora d'acord amb el seu ús.

#### **Art. 106 Característiques específiques de la xarxa de camins**

Mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial per a la protecció addicional del paisatge i de les vies de comunicació, segons es preveu a l'apartat 1.a) de l'article 67 de la L.U., es determinaran els camins rurals principals que són els que garanteixen el servei a les activitats que es desenvolupen en el medi rural, així com la resta de camins d'interès públic.

Fins a l'aprovació de l'esmentat Pla Especial es mantindrà la totalitat dels camins existents amb independència de la seva titularitat pública o privada.

1. Pel que fa a les condicions de tractament, obertura i condicionament dels camins, seran d'aplicació les disposicions específiques:
  - Categoria A: Els projectes i l'execució de les obres s'ajustaran al que estableix la legislació específica de carreteres.
  - Categoria B: Els projectes i l'execució de les obres de Conservació i Millora hauran d'incorporar l'Estudi i les Mesures de Restauració (morfològica, edàfica i vegetal) i el condicionament dels terrenys afectats. Les condicions de disseny seran les següents:

	B1	B2	B3
Pendents longitudinals màxims	8%	10%	12%
Radis mínims en els revolts	20 m	15 m	
Seccions transversals	Amplada màxima 6 m	Plataforma 5 m	3 m
	Amplada màxima 5,5 m	Calçada 4 m	3 m
Talussos i Moviment de Terres	Alçada < 3 m respecte la rasant. Garantir, quan calgui, la restitució dels sòls i la plantació d'espècies herbàcies i arbustives autòctones.		
Drenatge	Determinar i justificar l'evacuació de les aigües d'escorrentia. Garantir el control de l'erosió. Evitar l'obstrucció de cursos d'aigua.		
Condicions paisatgístiques	Respectar en la mesura que es pugui els traçats, les amplades i l'arbrat viari preexistents. Quan resulti necessària la construcció de murs, es faran amb pedra de la zona.		

- Categoria C: Les condicions de manteniment hauran de garantir:

	C1	C2	C3
Seccions transversals: Amplada mínima - màxima	1 m - 2 m	1 m - 2 m	1 m - 2 m
Condicions paisatgístiques	Respectar sempre els traçats, les amplades i l'arbrat viari preexistents. Quan resulti necessària la construcció de murs, es faran amb pedra de la zona.		

2. S'estableix les següents franges de protecció on no es poden fer construccions ni edificacions, però si les tanques pròpies de l'activitat agrícola, segons el següent quadre:

	B1	B2	B3
Franja de protecció de no edificació a partir de l'eix del camí	10 m	6 m	6 m
Distància de les tanques agrícoles respecte l'aresta del camí	1,25 m si la calçada fa 5,5 m. En cas que sigui inferior, la distància necessària per tal d'assolir un àmbit lliure de 8 m d'amplada pel pas	1,25 m si la calçada fa 5 m. En cas que sigui inferior, la distància necessària per tal d'assolir un àmbit lliure de 7,5 m d'amplada pel pas	1,5 m si la calçada fa 3 m. En cas que sigui inferior, la distància necessària per tal d'assolir un àmbit lliure de 6 m d'amplada pel pas

  

	C1	C2	C3
Franja de protecció de no edificació a partir l'eix del camí		-	
Distància de les tanques agrícoles respecte l'aresta del camí	2 m	2 m	1 m

3. Les franges de fins a tres metres d'amplada de la xarxa viària de categoria B, situades a partir de cadascuna de les dues arestes dels camins, amb independència que pertanyin a la xarxa bàsica o no, són declarades d'utilitat

pública per aquest Pla i, en conseqüència, es pot acordar la necessitat de la seva ocupació i, en el seu cas, la seva adquisició mitjançant expropiació per tal de destinar-les a millora de l'ambient i l'entorn rural.

4. En cas de suma de diferents tipus de camins es seguiran els següents criteris de superposició d'usos per establir les amplades mínimes en cas de Projectes d'Obres de Millora o Manteniment:

	C1 ó C3 (1-2 m)	C2 (1-2 m)	C3 + C2 (2 m)
A1 (amplada N )	N + 1-2 m	N + 1-2 m	N + 2,5 m
A2 ( amplada N )	N + 1-2 m	N + 1-2 m	N + 2,5 m
B1 calçada 5,5 m	Calçada 5,5 m Amplada 6 m	Calçada 5,5 m Amplada 6 m	Calçada 5,5 m Amplada 7 m
B2 calçada 4 m	Calçada 4 m Amplada 5 m	Calçada 4 m Amplada 5 m	Calçada 4 m Amplada 6 m
B3 calçada 3 m	Calçada 3 m Amplada 4 m	Calçada 3 m Amplada 4 m	Calçada 3 m Amplada 4 m

## CAPÍTOL 4. SISTEMES D'ESPais LLIURES

### SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

#### Art. 107 Tipus d'espais lliures

En consideració a la funció que realitzen en el conjunt del sistema urbà i a la seva implantació sobre el territori el pla distingeix els següents tipus o categories d'espais lliures:

1. Parcs del Sistema Urbà.
2. Parcs urbans.
3. Parcs locals, jardins i passeigs urbans.
4. Espais de protecció i servitud.
5. Àrees d'esport i lleure.
6. Parcs territorials.

#### Art. 108 Protecció dels béns catalogats

L'ordenació dels parcs, espais, i àrees del sistema d'espais lliure mitjançant els plans o projectes que es redactin per a cadascun dels seus elements, respectaran i posaran en valor els béns d'interès natural o cultural compresos dins el Catàleg d'aquest POUM.

### **Art. 109 Expropiació**

Els terrenys destinats al sistema general d'espais lliures podran ésser expropiats actuant aquest Pla com a títol legitimador de l'expropiació segons el procediment legalment establert.

## **SECCIÓ SEGONA. PARCS DEL SISTEMA URBÀ**

### **Art. 110 Definició**

Aquesta categoria la integren aquells espais lliures públics, de gran superfície que donen servei al sistema urbà de Palafrugell. Comprenen àrees boscoses, de prats, i sovint cursos d'aigua. Per la seva important extensió, superior a les 10 Ha., i per la seva posició respecte la ciutat, realitzen una funció de protecció i de límit entre els diversos creixements del sistema urbà i entre aquest i els sòls agrícoles o forestals

### **Art. 111 Usos**

Dins els terrenys qualificats de Parcs del Sistema Urbà no s'admeten noves edificacions ni altres usos que els de lleure i joc.

No obstant quan dins l'àmbit del parc existeixin edificacions es permetrà mitjançant un Pla Especial i amb les condicions que s'estableixin, però sense perdre en cap cas la naturalesa de domini públic, la destinació de les edificacions als usos col·lectius de caràcter fix o eventual següents:

1. Cultural
2. Escolar
3. Esportiu
4. Recreatiu i espectacles
5. Aparcament vinculats als usos anteriors o als de parc.

L'ús recreatiu i d'espectacles comprèn les activitats que sota aquests epígrafs es relacionen en el catàleg vigent sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics.

Si les edificacions existents no estan incloses dins el Catàleg de Béns d'interès, es permetrà el seu enderroc i la construcció d'una edificació en un indret millor situat per a l'ordenació del parc, amb un sostre edificat que no ultrapassi el de les edificacions enderrocades, i amb les mateixes condicions d'ús permeses en aquelles.

## **SECCIÓ TERCERA. PARCS URBANS**

### **Art. 112 Parcs urbans**

Aquesta categoria la integren aquells espais lliures d'important extensió que donen servei a un o més barris de la ciutat, per estar situats bé en el seu perímetre exterior bé entre ells.

### **Art. 113 Règim d'ús**

1. En els Parcs Urbans, a més de l'ús propi dels espais lliures públics i sense perdre en cap cas la naturalesa de domini públic, s'hi podran admetre també dins l'àrea específicament delimitada mitjançant un pla especial d'ordenació del parc, quan no englobin al seu interior un espai per a equipaments ja determinat pel pla general, i amb les condicions que s'estableixen, els usos col·lectius de caràcter fix o eventual següents:
  - a) Cultural
  - b) Escolar
  - c) Esportiu
  - d) Recreatiu i espectacles
  - e) Aparcament vinculats als usos anteriors o als de parc

L'ús recreatiu i d'espectacles comprèn les activitats que sota aquests epígrafs es relacionen en el catàleg vigent sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics.

2. La superfície de l'àrea que es delimiti per als usos previstos al punt anterior no ultrapassaran el 8 % de l'extensió del Parc Urbà. Les possibilitats d'edificació dins l'àmbit del Parc, es redueixen a la construcció dins d'aquesta àrea d'edificacions de planta baixa que no superin el 2% de l'extensió del parc, amb un sostre i ocupació màxim que en cap cas serà superior a 500 m<sup>2</sup>.
3. Sobre els terrenys delimitats per a usos col·lectius, i sense alterar la seva condició de domini públic, l'Ajuntament podrà atorgar una concessió administrativa per a poder destinar-los a algun dels usos previstos per aquest pla.

La concessió s'atorgarà d'acord amb les disposicions legals i serà requisit previ per a oferir la concessió, la redacció i exposició al públic d'una memòria en la que se'n fixi la durada així com les condicions en relació a les obres d'urbanització i de manteniment dels espais lliures.

## **SECCIÓ QUARTA. PARCS LOCALS, JARDINS I PASSEIGS URBANS**

### **Art. 114 Definició**

Són els terrenys destinats a espais lliures d'edificació de dimensions més reduïdes que els parcs urbans. Són també els terrenys destinats a jardins, places, passeigs o salons urbans.

### **Art. 115 Règim d'ús**

Dins aquest tipus d'espais no es permeten altres usos que els del lleure, passeig o joc. Són espais inedificables, i només s'hi admeten les construccions o instal·lacions vinculades al seu destí d'espai lliure.

## **SECCIÓ CINQUENA. ESPAIS DE PROTECCIÓ I SERVITUD**

### **Art. 116 Definició**

Els espais de protecció i servitud són espais lliures d'edificació per a la protecció de sistemes i servituds i són:

- a) Els terrenys necessaris per a la protecció, servitud o reserva de determinats elements del sistema de comunicacions.
- b) Els terrenys compresos dins les àrees de protecció dels centres i instal·lacions tècniques urbanes i altres serveis.
- c) Els terrenys que per estar propers als cursos hídrics estan sotmesos a la dinàmica de les aigües o destinats a la protecció de les lleres i ribes.
- d) Els terrenys que per les seves característiques topogràfiques o la seva singularitat geogràfica no són aptes per l'edificació.
- e) Els terrenys que en compliment de les disposicions legals alienes al pla no puguin ésser objecte d'edificació.

Les úniques construccions o edificacions que es permeten dins d'aquests espais, són les que es determinen per a cadascun dels elements del sistema urbanístic que protegeixen o que en genera la servitud.

Els plans o projectes que desenvolupin els elements del sistema podran alterar-ne els límits per raó de l'adscripció al sistema que protegeixen.

## **SECCIÓ SISENA. AREES D'ESPORTS I LLEURE**

### **Art. 117 Definició**

Són els terrenys que aquest Pla General preveu per a ser destinats a la pràctica de l'esport, el lleure, i l'esbarjo, a l'aire lliure.

Sobre aquest terrenys només s'admetran les instal·lacions i construccions mínimes imprescindibles per a l'activitat a que es destinin. Les construccions seran aïllades i d'una sola planta com a màxim.

## **SECCIÓ SETENA. PARCS TERRITORIALS**

### **Art 118 Disposicions generals**

Es considera que formen part del sistema d'espais lliures en sòl no urbanitzable els parcs territorials que aquest POUM qualifica pels seus notables valors paisatgístics i per l'interès social de que formin part de l'estructura general del territori, el domini dels quals haurà de ser públic.

Es delimiten quatre parcs territorials:

- Parc del Coll de Morena
- Cap Roig
- Cala Pedrosa
- El Cau

Regulació del sistema de parcs territorials:

1. En aquestes àrees, que formen part de l'estructura general i orgànica del territori, només es permetran les edificacions destinades a usos comunitaris de caràcter públic que reuneixin les següents condicions:

- a) El total d'edificacions a cada espai lliure no ocuparà més del 5% de la seva superfície, amb un màxim de 500 m2 construïts.
- b) L'alçada màxima de les instal·lacions o de les edificacions serà de 4 metres.
- c) S'hi admetran ocupacions temporals amb instal·lacions mòbils, sempre que sigui en espais no enjardinats i amb finalitats exclusivament recreatives.

2. Hi podrà haver instal·lacions esportives de gestió pública a l'aire lliure amb una ocupació màxima del 10% de la superfície total de l'àrea, amb un màxim de 500 m2 construïts.

3. L'ordenació d'aquests parcs i de l'edificació associada es fixarà mitjançant la figura d'un Pla especial.

## **CAPÍTOL 5. EQUIPAMENTS COMUNITARIS**

### **Art. 119 Tipus d'equipaments**

Aquest POUM destina a equipaments comunitaris els terrenys que en els plànols corresponents s'identifiquen amb el codi E.

Amb el segon dígit s'identifica el tipus d'equipament segons la seva destinació. I amb les lletres "a" o "b", es determina la titularitat pública o privada de determinats tipus d'equipament, respectivament. Quan la titularitat no estigui indicada, es podrà determinar mitjançant un pla especial.

Quan ocupin sòl urbà no consolidat, es redactarà un PMU per tal de regular l'ús del subsòl, vinculat a l'ús públic d'altres elements dels sistemes urbanístics.

Es distingeixen els següents tipus d'equipaments:

1. Equipament docent. (ED) :

Són els terrenys reservats per a guarderies, centres escolars, pre-escolars, instituts d'ensenyament secundari, ensenyaments especials, centres universitaris, i altres.

2. Equipament esportiu. (EE):

Són els terrenys destinats a les instal·lacions esportives cobertes o descobertes per a la pràctica dels esports o de la cultura física.

3. Equipament sanitari-assistencial. (ES):

Són els terrenys destinats a l'assistència sanitària, ambulatoria o hospitalària. Centres de salut, residències socials, i similars.

4. Equipaments culturals, religiosos i administratius. (EC):

Són els terrenys destinats a biblioteques, museus, centres culturals i cívics, esglésies, i centres administratius.

5. Protecció i seguretat públiques. (EP)

Són els terrenys reservats per a les edificacions i instal·lacions per als cossos de protecció pública i forces de seguretat, com les casernes de bombers, protecció civil, policia, i altres.

6. Serveis Urbans. (S)



Són els terrenys destinats a instal·lacions tècniques de serveis públics (cementiris, mercats, escorxadors, etc.).

Els equipaments existents o en execució anteriors a aquest Pla quedaran destinats al mateix tipus d'equipament que contenen, sense perjudici de la seva possible transformació, en un altre tipus d'equipament mitjançant acord raonat de l'Ajuntament.

## **Art. 120 Condicions d'edificació**

L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a les condicions ambientals, a la integració urbana dins el sector en el què es localitzi i a les normes legals que regulin la construcció de cadascun d'ells.

### 1. En sòl urbà.

Els nous equipaments en sòl urbà no ultrapassaran l'alçada permesa per als edificis de l'illa, o en cas de que formin illa independent, la dels edificis de l'entorn urbà on s'emplacen.

### 2. En sòl urbanitzable.

El tipus d'ordenació de l'edificació serà aïllada. Els paràmetres d'ocupació, intensitat de l'edificació, i alçada de l'edificació no ultrapassaran el promig resultant dels permesos als sòls amb aprofitament urbanístic del sector on s'emplacen, o en cas de no estar inclosos dins de cap sector amb aprofitament, el que resulti del promig de les illes confrontants.

### 3. En sòl no urbanitzable.

Les edificacions sobre els terrenys destinats a equipaments en sòl no urbanitzable s'ordenaran segons el tipus d'edificació aïllada, i es subjectaran a les següents condicions:

- a) Es conservaran les masses arbòries existents.
- b) Es separaran com a mínim 10 metres de les alineacions dels camins existents o la major separació si existeix, de servitud de carreteres o altres.
- c) L'ocupació, per l'edificació del sòl destinat a equipament no serà superior al 30%.
- d) L'alçada de l'edificació serà el d'una sola planta, no obstant es permetrà l'edificació d'una planta pis l'ocupació de la qual sigui com a màxim la meitat de la de la planta baixa que es projecti.

### 4. Plans Especials.

Quan la complexitat de l'equipament o del nombre d'equipaments ho faci recomanable, o la necessitat d'execució ho exigeixi, o per causes raonades que justifiquin el canvi de titularitat de l'equipament, o bé es requereixi una volumetria

especial tant en configuració com en dimensió, s'elaborarà un Pla Especial, segons allò establert a l'article 67 de la Llei d'Urbanisme.

## **CAPÍTOL 6. INFRAESTRUCTURES DELS SERVEIS URBANÍSTICS.**

### **Art. 121 Definició**

El POUM determina l'emplaçament de les construccions i instal·lacions bàsiques, adscrites als serveis urbans corresponents al subministrament d'electricitat, gas, aigua potable, així com les d'evacuació i tractament dels residus líquids i sòlids, i a les telecomunicacions.

La complementació, assenyalament i localització de les infraestructures dels serveis urbanístics es farà a través de plans especials.

El pla distingeix els següent tipus d'infraestructures dels serveis urbanístics:

- 5.1 Instal·lacions d'aigua potable.
- 5.2 Instal·lacions d'electricitat.
- 5.3 Instal·lacions de gas.
- 5.4 Instal·lacions d'aigües residuals.
- 5.5 Instal·lacions de tractament de residus sòlids.
- 5.6 Instal·lacions de telecomunicacions.

La complementació, assenyalament i localització de les infraestructures dels serveis urbanístics es farà a través de plans especials, d'acord amb l'article 67.1.a) de la Llei d'Urbanisme.

## **CAPÍTOL 7. SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS (aHd)**

### **Art. 122 Definició**

Són els terrenys destinats a habitatges dotacionals públics per satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitat d'assistència o emancipació justificades en polítiques socials.

Les reserves de sòl destinades a habitatge dotacional, es podran preveure en sectors de planejament urbanístic derivat en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a equipaments públics.

Aquestes reserves incloses en sectors no poden ésser superiors al 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals.

L'edificació dels habitatges dotacionals s'ajustarà a les necessitats funcionals dels col·lectius als quals es destini, a les condicions ambientals, a la integració urbana dins el sector en el què es localitzi i a les normes legals que regulin la construcció d'habitatges amb especial sensibilitat en les condicions d'accessibilitat i d'ecoeficiència energètica.

1. En sòl urbà.

Els nous equipaments en sòl urbà no ultrapassaran l'alçada permesa per als edificis de l'illa, o en cas de que formin illa independent, la dels edificis de l'entorn urbà on s'emplacen.

2. En sòl urbanitzable.

El tipus d'ordenació de l'edificació serà aïllada. Els paràmetres d'ocupació, intensitat de l'edificació, i alçada de l'edificació no ultrapassaran el promig resultant dels permesos als sòls amb aprofitament urbanístic del sector on s'emplacen, o en cas de no estar inclosos dins de cap sector amb aprofitament, el que resulti del promig de les illes confrontants.

3. Plans Especials.

Quan la complexitat de la promoció d'habitatge o del nombre d'habitatges ho faci recomanable, o la necessitat d'execució ho exigeixi, o per causes raonades que justifiquin el canvi de titularitat en funció de les previsions dels articles 83 i 84 d'aquesta norma, o bé es requereixi una volumetria especial tant en configuració com en dimensió, s'elaborarà un Pla Especial, segons allò establert a l'article 67 de la Llei d'Urbanisme.

## **CAPÍTOL 8 . SISTEMA MARÍTIM COSTANER**

### **Art. 123 Sistema marítim costaner**

Comprèn la zona marítime-terrestre, definida a la Llei 22/1988 de 28 de juliol de Costes i al seu Reglament, les platges i penya-segats i els terrenys annexos que el plànol de zonificació assenyala.

Aquesta espais resten subjectes a les determinacions de la Llei de Costes, del Pla Director del Sistema Costaner i a les normatives sectorials que afecten la zona marítime-terrestre.

Qualsevol modificació de la zona marítime-costanera requerirà, prèviament, la formulació del pla especial de protecció del tram de costa corresponent, tal com preveu l'article 25 d'aquestes normes. Aquest pla especial haurà de ser aprovat prèviament per la Direcció General del Patrimoni Cultural (Comissió Tècnica del Patrimoni de Girona) o per l'organisme que la substitueixi.

Queda exclosa qualsevol possibilitat d'edificació en aquesta zona. Les obres que s'hi realitzin s'ajustaran al que determina la i l'Annex III d'AIA, d'avaluació d'impacte ambiental, la Llei 6/2001, i en tot cas hauran de tenir en compte el seu impacte en el paisatge. Així doncs, hauran de ser executades amb materials naturals, evitant al màxim la modificació de la topografia i de l'estat natural del terreny.

Els plans especials de protecció podran preveure l'expropiació dels béns de domini privat que es trobin en aquesta zona, per tal de facilitar al màxim l'accés a la costa i, per tant, crear les millors condicions perquè tothom pugui gaudir-ne com a bé de domini públic.

Donat que la majoria dels elements que conformen el patrimoni geològic del municipi en troben dins aquest sistema, es preveu la redacció d'un Pla especial de protecció d'aquest patrimoni natural, segon es determina a l'art. 11 d'aquestes normes.

## **TÍTOL IV - DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I ELS USOS**

### **CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL**

#### **Art. 124 Edificacions fora d'ordenació**

Resten qualificats en situació urbanística de fora d'ordenació els edificis, les construccions, les edificacions i els usos que per raó de l'aprovació d'aquest pla quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament, i també les construccions i usos disconformes respecte dels quals no sigui possible aplicar les mesures de restauració previstes per la LL.U..

Als edificis i a les instal·lacions en situació de fora d'ordenació els és d'aplicació el que disposa l'article 102 de la LL.U. , i en conseqüència no poden ser objecte d'obres de consolidació, d'augment de volum o de modernització, però sí les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions. Les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor d'expropiació.

Tanmateix, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió o enderroc en el termini de quinze anys, podran ser autoritzades obres parcials i circumstancials de consolidació.

#### **Art. 125 Volum i ús disconformes**

1. Els edificis i les instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest pla que resultin disconformes amb els paràmetres imperatius o amb les condicions bàsiques d'edificació o d'ús que aquest pla determina, i que no estiguin incloses en els supòsits de l'article anterior, estan en situació de volum o ús disconforme, i poden ser objecte d'obres de consolidació, reparació, modernització, millora de les seves condicions estètiques i higièniques, modificació d'ús, rehabilitació i , en el seu cas, augment de volum d'acord amb les condicions que es determinen a l'article següent, però no les de reconstrucció.
2. Les activitats existents, legalment establertes amb anterioritat a l'aprovació d'aquest pla, podran mantenir-se sempre i quan no esdevinguin incompatibles amb les determinacions relatives al nivell d'incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient previstes en el POUM o en les Ordenances Reguladores corresponents, havent-se d'adaptar a les noves disposicions aplicables.

#### **Art. 126 Edificació i segregació de parcel·les amb volums disconformes**

En aquelles parcel·les amb edificis o construccions amb volum disconforme, la suma del sostre de les obres d'ampliació o de nova edificació i el sostre edificat de les construccions existents no podrà ultrapassar el sostre màxim edificable que correspon a la parcel·la en aplicació del seu coeficient d'edificabilitat o el que resulta de

l'aplicació dels paràmetres de fondària edificable i alçada reguladora, així com el de densitat, segons el tipus d'ordenació.

No es permetrà la segregació de les parts de parcel·les ocupades amb volum disconforme de les parts on es materialitzi l'aprofitament segons l'ordenació de l'edificació prevista pel pla.

#### **Art. 127 Usos en les edificacions amb volum disconforme**

En les edificacions amb volum disconforme s'hi admetran els usos existents. En les edificacions situades en zones d'edificació entre mitgeres s'hi permetrà el canvi d'ús per algun altre dels usos admesos a la zona on s'emplacin, si estan compreses dins de l'espai edificable, però en les edificacions situades a l'espai lliure d'illa només s'hi admetran els usos que tinguin caràcter provisional segons la definició de la Llei d'Urbanisme. Les activitats admeses que estiguin instal·lades dins l'espai edificable de l'illa podran ocupar les edificacions en volum disconforme existents dins de la mateixa parcel·la.

#### **Art. 128 Alteracions de la composició de les façanes i dels edificis amb unitat de composició**

Qualsevol modificació en les característiques dels elements que determinen la composició de façana d'una edificació existent, haurà d'ésser objecte d'un projecte de la totalitat de la façana modificada i respectar les característiques de composició de les façanes de l'entorn i les seves pròpies.

Les reparacions parcials del diferents elements de façana es realitzaran de manera que no suposin un canvi ni en la composició arquitectònica ni en la naturalesa i cromatisme dels materials.

#### **Art. 129 Parcel·les inferiors a les dimensions mínimes**

S'admeten parcel·les de front i superfície més petites que les determinades en cada zona si:

- a) Procedeixen de segregacions o divisions que constin en escriptura pública amb anterioritat a l'any 1983.
- b) S'ajusten a llicències de parcel·lació aprovades amb anterioritat a l'aprovació d'aquest pla.
- c) Són parcel·les existents entre altres ja construïdes o amb impossibilitat física d'obtenir els mínims exigits.

## **CAPÍTOL 2. DISPOSICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ**

### **SECCIÓ PRIMERA. NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ**

#### **Art. 130 Parcel·la**

Parcel·la és la partió resultant de la subdivisió del terreny edificable, amb front i accés directe des dels espais de la vialitat pública, d'acord amb les condicions establertes per a cada zona. Quan els terrenys públics als que dóna front aquesta partió estan urbanitzats d'acord a les normes mínimes establertes per la llei té la qualificació de solar.

Tenen la consideració de solar, als efectes de la LL.U., els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:

- a) Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, o en tot cas, si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 26.1 i afrontin amb una via que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants. Aquest precepte no s'aplica al sòl classificat pel planejament urbanístic general com a urbanitzable o com a no urbanitzable que confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vials que delimitin el sòl urbà.
- b) Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.
- c) Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.
- d) Que, per a edificar-los, no s'hagin de cedir altres terrenys per a destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

#### **Art. 131 Intensitat neta d'edificació**

L'índex d'intensitat neta d'edificació per cada parcel·la és el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa en cada parcel·la per la superfície d'aquesta.

L'edificabilitat màxima permesa és el resultat de distribuir entre totes les parcel·les l'edificabilitat neta de cada unitat de zona.

Per a comptar l'edificabilitat s'inclouran totes les superfícies de sostre edificades pel damunt d'un metre de la superfície del terreny. Comptaran els cossos volats tancats, els patis de llum i els de ventilació. A aquestes efectes no es computaran els patis oberts, ni les plantes baixes porxades ni els cossos volats oberts.

La superfície de la planta golfes computarà com a sostre edificat a partir d'una alçada lliure d'1,50 m.

#### **Art. 132 Coeficient d'ocupació**

1. El coeficient d'ocupació és el tant per cent de la superfície del sòl de cada parcel·la que pot ser ocupat per l'edificació i correspon a la superfície resultant de la projecció vertical sobre el terreny del volum d'edificació sobre i sota rasant, inclòs els cossos volats.
2. En tots els Plans es precisarà el coeficient d'ocupació de la planta baixa i planta pis.

#### **Art. 133 Coeficient d'edificabilitat**

És el resultat de dividir la superfície de sostre màxima admesa en cada parcel·la per la superfície d'aquesta. Compta tota la superfície compresa a les àrees definides pels paraments exteriors de les façanes i cobertes, tret del cossos volats oberts.

#### **Art. 134 Planta Baixa**

És el pis baix de l'edifici a nivell del sòl, que es troba dins els límits que assenyalen les Normes pel que fa a la rasant.

#### **Art. 135 Planta soterrani**

Constitueixen planta soterrani aquelles plantes de l'edificació situades a sota la planta baixa. En planta soterrani no s'admet l'ús d'habitatge.

L'alçada lliure dels soterranis serà com a mínim de 2,25 m.

#### **Art. 136 Plantes superiors a la planta baixa**

Totes les plantes al damunt de la planta baixa són considerades plantes pis. L'alçada lliure mínima d'aquestes serà de 2,50 m.

L'alçada total inclòs el forjat de coberta s'especifica per a cada zona.

#### **Art. 137 Planta golfes**

És l'espai comprès entre la teulada i el forjat de sostre de la darrera planta pis edificada.



### **Art. 138 Cossos que sobresurten del pla de façana**

1. Els cossos volats poden ser tancats, mig tancats o oberts.

Són cossos volats tancats els miradors, tribunes o semblants. S'entén com a tribunes aquells cossos volats tancats amb predomini de la superfície vidrada. Són cossos volats oberts els balcons.

2. La superfície en planta dels cossos volats tancats comptarà a efectes de càlcul de la superfície total edificada.

Els cossos volats oberts no comptaran pel càlcul de la superfície de sostre edificat, sí comptaran però pel càlcul de l'ocupació en les zones d'edificació aïllada i a efectes de separació entre edificacions i respecte a les partions.

### **Art. 139 Elements constructius que sobresurten del pla de la façana**

Els elements constructius que en determinades condicions poden sobresortir del pla de façana són els ràfecs de teulada, cornises i sòcols, i també les viseres, rètols i marquesines.

### **Art. 140 Ventilació i il·luminació**

1. En els edificis d'habitatges, tret de la sala i el dormitori principal, que sempre s'hauran de ventilar i il·luminar directament a l'espai obert exterior, la ventilació i il·luminació de les restants dependències de l'habitatge caldrà fer-les almenys a través de patis o cel oberts de l'edifici.

La ventilació o la il·luminació per altres mitjans sense pati interior o cel obert només s'admetrà per a les cambres auxiliars que no siguin dormitoris ni cuines, sempre que s'assegurin les condicions d'higiene i sanitat establertes a les ordenances municipals.

2. La ventilació i il·luminació de locals de treball i dels dedicats a l'ús comercial i d'oficines es podrà realitzar mitjançant elements o mitjans tècnics que assegurin les adequades condicions higièniques i sanitàries establertes a les ordenances municipals.
3. Les obres d'addició de noves plantes respectaran també les mateixes disposicions.

### **Art. 141 Patis i cel oberts d'il·luminació i de ventilació**

1. Podran ésser interiors o oberts

Són interiors els patis que no s'obren a d'altres espais lliures o vials.

Són patis oberts, que son aquells que tenen en alguna o algunes de les seves cares obertes a espais lliures o vials.

## 2. Patis mancomunats

Els patis hauran de ser mancomunats quan pertanyin al volum edificable de dues o més finques veïnes. A efectes de les Normes serà indispensable que la dita mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita en el Registre de la propietat.

Quant a reglamentació, es regiran tant en superfície com en dimensions, per allò disposat per als patis interiors i oberts.

### **Art. 142 Dimensions i superfícies dels patis per a dormitoris i cuines**

#### 1. Patis tancats

La dimensió serà tal que permeti inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre mínim de 3 m.

La separació entre paraments cecs no serà inferior a 1,5 m. i la distància entre obertures o obertura i parament cec no serà inferior a 3 m.

Amb tot, les superfícies mínimes dels patis obeiran a la taula següent:

##### d) Per a dormitoris

Alçada del pati (núm. de plantes)	Superfície mínima m <sup>2</sup>
1	9
2	9
3	10
4	14
5	15

##### b) Per a cuines

Alçada del pati (núm. de plantes)	Superfície mínima m <sup>2</sup>
1	5
2	6
3	7
4	8
5	9

#### 2. Patis oberts

Els patis oberts respectaran les separacions i distàncies mínimes fixades en el punt anterior. Amb tot, no serà aplicable en aquest cas, les superfícies mínimes fixades en les taules.

Tanmateix, la fondària dels patis oberts, mesurada normalment al pla de façana, serà com a màxim igual a una vegada i mitja el front obert de façana quan el pati hi donin dormitoris i dues vegades el front obert de façana quan hi donin cuines. Les parets dels patis de llum oberts es consideraran com a façanes a tots els efectes.

#### **Art. 143 Patis per a escales i peces auxiliars**

##### 1. Patis tancats

La dimensió del pati serà tal que permeti inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre mínim de 2 metres i no tindrà en cap punt de la seva planta una dimensió de menys de 1,5 metres.

Amb tot, la superfície mínima obeirà a la taula establerta per a les cuines.

##### 2. Patis oberts

Els patis oberts respectaran les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscribible que correspongui segons aplicació de les disposicions del punt anterior. Amb tot, no seran aplicables, en aquest cas, les superfícies mínimes fixades a la taula.

Tanmateix, la fondària dels patis de ventilació oberts, mesurada normalment al pla de façana, serà com a màxim igual a dues vegades i mitja el front obert de façana. Les parets dels patis de ventilació oberts es consideraran com a façanes a tots els efectes.

3. En els edificis de fins a planta baixa i tres plantes pis i golfes, es permet la ventilació i il·luminació zenital i per la planta baixa quan la caixa d'escala disposi d'un ull central en el que s'hi pugui inscriure un cercle d'1 metre de diàmetre; quan l'escala sigui de dos trams, s'admet la situació de l'ull d'escala en la posició final o lateral però de manera que tingui una superfície superior a 2 metres i també s'hi pugui inscriure un cercle d'1 metre de diàmetre.

#### **Art. 144 Disposicions generals sobre els patis**

Als efectes de l'aplicació de les disposicions dels articles anteriors es tindran en compte les següents consideracions:

- a) Les llums mínimes entre paraments del pati no es podran reduir amb sortints o altres elements o serveis, com safareigs, dipòsits, etc.
- b) L'alçada del pati a efectes de determinació de la seva superfície es prendrà des del nivell del paviment de la planta més baixa que el precisi fins el nivell del sostre de la planta pus més alta que el tanqui.
- c) El paviment del pati estarà com a màxim a 1 metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.
- d) Els patis tancats es podran cobrir total o parcialment amb lluernaris translúcids, sempre que es deixi un espai de ventilació, perimetral, zenital o entre les lamel·les

formades pel material de cobrició, de superfície mínima igual a la del pati, si és menor de 9 m<sup>2</sup>, o l'equivalent a 2/3 parts de la del pati si la seva dimensió és superior a 9 m<sup>2</sup>. L'alçada de lluernari sobre el pla del vessant de la teulada no ultrapassarà els 0,5 m.

#### **Art. 145 Façanes**

1. La façana és el parament que separa l'exterior de l'interior de l'edifici i que resta a la vista des dels espais exteriors sigui la via pública, o altre espai lliure d'edificació. Diferent de la façana són les parets mitgeres.
2. Les façanes seran tractades amb materials adients que assegurin a aquestes un temps de vida al menys igual al de l'edifici, així com les condicions d'aïllament, ornat i impermeabilitat necessàries.
3. No es permeten tractaments de façanes amb colors que no guardin relació d'harmonia amb el conjunt.
4. Totes les façanes, tant si s'alineen al carrer com si estan reculades queden sotmeses a la servitud administrativa de col·locació de rètols i senyals que consideri necessari el municipi i amb finalitat pública, inclosos els serveis públics d'enllumenat.
5. A la façana de cada edifici el propietari està obligat a col·locar el número corresponent del carrer.
6. Els paraments que constitueixen la testa dels edificis que formen el cap d'una fila d'edificació tindran a tots els efectes la consideració de façana.
7. Es conservaran en condicions de seguretat, salubritat i ornat públic.
8. A les façanes o espais oberts visibles des de les places públiques, espais lliures o carrers, l'Ajuntament podrà ordenar l'execució d'obres de conservació i de reforma sense elaboració prèvia de cap pla.
9. Les arestes de les obertures i finestres es separaran, com a mínim 0,40 m del pla de la paret mitgera, sens perjudici del que disposa la Compilació de Dret Civil Català en matèria de servituds. Els elements i cossos sortints es separaran, com a mínim, 0,60 m.

#### **Art. 146 Accés rodat a les parcel·les**

L'accés rodat de vehicles a les edificacions i solars des de la via pública està subjecte a la prèvia autorització per l'Ajuntament.

Els propietaris amb autorització per l'accés rodat de vehicles hauran de construir un gual a la voravia, les característiques del que seran fixades per l'Ajuntament d'acord amb els serveis tècnics municipals.

Quan una parcel·la doni front a dos o més carrers l'accés s'autoritzarà pel carrer que menys pertorbacions al tràfic peatonal i rodat pugui causar. Mai no s'autoritzarà per l'accés directe sobre la xarxa viària bàsica si la parcel·la o edificació dóna front a una altra via.

En cas de sol·licitar més d'un accés rodat en una parcel·la s'haurà de justificar la seva necessitat en la memòria del corresponent projecte d'obres i caldrà l'autorització expressa de la Junta de Govern Municipal amb els informes favorables de les àrees municipals que incideixen sobre la via pública.

## **SECCIÓ SEGONA. NORMES GENERALS PER A LA ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL**

### **Art. 147 Alineació de vial i d'edificació**

L'ordenació segons alineació a vial es regula per uns paràmetres fonamentals i uns d'específics:

1. Són paràmetres fonamentals:
  - a) L'alineació a vial
  - b) El nombre de plantes
  - c) La fondària edificable
2. Són paràmetres específics:
  - a) La situació de la planta baixa
  - b) La definició de la planta pis i la planta soterrani
  - c) Les limitacions de l'alçària de l'edificació
  - d) Regles sobre mitgeres
  - e) L'espai interior d'illa
  - f) Cossos sortints
  - g) Tanques
3. Alineació de vial: és la que assenyala el límit entre els espais públics destinats a vials, carrers, parcs o jardins i les parcel·les o solars de domini públic o privat.
4. Alineació d'edificació: és el límit a partir del que es podrà construir l'edificació i que coincidirà o no segons la zona, amb l'alineació del vial; de la separació entre l'alineació de l'edificació i la del vial se'n diu reculada de l'edificació.
5. Alineació de façana és l'alineació d'edificació a cada parcel·la.

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, abans o simultàniament a la sol·licitud de la llicència d'obres un reajustament d'alineacions i rasants d'acord amb l'article 180.4 del Decret 1/2005, 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. Aquest reajustament s'ha de fer mitjançant un acte de replantejament, al qual han de ser citades totes les persones propietàries afectades.

En el mateix sentit, es conservaran els elements ja consolidats, per les arquitectures existents, com, per exemple, porxos, espais de reculada en plantes, patis, etc.

A les illes en que la parcel·lació a les cantonades tingui una fondària inferior a la fondària edificable màxima, no es podrà edificar a les plantes pis, en les parts que sobrepassin la fondària edificable del vial al qual dóna façana, si no es realitza una normalització de finques, o bé, abans o simultàniament a la sol·licitud de la llicència d'obres un reajustament d'alineacions i rasants d'acord amb l'article 180.4 del Decret 1/2005, 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. Aquest reajustament s'ha de fer mitjançant un acte de replantejament, al qual han de ser citades totes les persones propietàries afectades.

S'estableix una alçada reguladora mínima de 7 metres que es correspon amb la definida a l'article 149, per a PB + 1 pp.

#### **Art. 148 Fondària edificable**

1. La fondària edificable es delimita per la línia de façana i l'alineació del darrera de l'edificació a la que s'anomena alineació posterior. La fondària edificable, que es fixa en cada zona en els plànols d'ordenació, es mesura per cada solar perpendicularment a la seva alineació de façana sobre via pública.

Les porcions de solar que ultrapassin la fondària edificable es consideraran sempre com a part del pati de l'illa, lliures d'edificació, encara que estiguin compreses dins la fondària edificable que correspon a un altre front d'illa.

Per aquells casos on no es grafii de manera vinculant la fondària edificada en els plànols d'ordenació, aquesta estarà entre 12 i 16 metres i de manera que es pugui inscriure un cercle de 7 metres de diàmetre en el pati d'illa i amb una ocupació màxima de l'illa del 70% en illa tancada, del 60% en illa oberta i del 80% en illa industrial.

2. La fondària edificable resulta en les zones en què és edificable tot el perímetre de les illes, de repartir uniformement en tot aquest perímetre la superfície de sòl edificable resultant d'aplicar el coeficient d'ocupació de la superfície de l'illa. La figura geomètrica que en resulti serà una figura semblant a la de l'illa definida per les alineacions dels vials.
3. En les zones en que no és edificable tot el perímetre de l'illa, la superfície de sòl edificable resultant d'aplicar el coeficient d'ocupació a la superfície de l'illa es concentrarà donant com a resultat una mateixa fondària sobre les alineacions edificables i que s'especifiquin per cada zona.

4. L'edifici que forma el cap d'una fila d'edificació tindrà la paret de testa perpendicular a l'alineació, llevat dels casos en que es grafia expressament el contrari. Aquesta paret de testa s'acabarà com si d'una façana es tractés.
5. Quan les partions laterals comunes dels solar sense edificar no siguin perpendiculars a l'alineació de façana, només es permetrà de construir-hi si l'angle que aquestes formen respecte a la perpendicular a l'alineació de vial és més petit o igual a 25°. Quan l'angle sigui més gran no es permetrà construir-hi fins que s'hagi efectuat una reparcel·lació o una normalització de finques.
6. Per les illes en què les alineacions de façanes, i conseqüentment també les interiors, formin angles aguts es procedirà de les dues maneres següents:
  - a) La circumferència que s'ha d'inscriure en l'espai interior de l'illa es traçarà amb el centre sobre la bisectriu de l'angle agut interior a una distància del vèrtex real o virtual de dues vegades el diàmetre de la circumferència. Si no s'hi pogués inscriure, es traslladaran paral·lelament les alineacions sense moure el centre, fins que s'acompleixi la condició de separació d'alineacions.
  - b) L'alineació interior podrà no ésser paral·lela a les línies de façana, sempre que no resulti una fondària edificable per planta major a la permesa.
  - c) Les façanes que formin angles aguts més petits de 45° es resoldran amb xamfrà de manera que en resulti una longitud de façana no més petita de 4 m.
  - d) Diàmetre de la circumferència:
 

Fins a PB + 2P .....	6 m.
PB + 3 i PB + 4P .....	12 m.
Més de PP + 4P.....	20 m.

#### **Art. 149 L'alçada 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 147, 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. Als fronts homogenis i a les zones costaneres, la coberta dels edificis serà preferentment inclinada a dues aigües, amb la directriu horitzontal de cara al carrer, amb un pendent màxim del 30%, i serà de teula àrab natural de color tradicional.
6. 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, el qual haurà de donar compliment als requeriments d'habitabilitat, sense que, en cap cas, la superfície habitable superi 1/3 de la superfície de la planta inferior.

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.

#### **Art. 150 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.  
Als edificis en cantonada i en pendents superiors a un 5% s'admetran desnivells superiors al 0,60 metres però només en trams centrals, de manera que es compleixi aquesta regulació en les zones col·lidants amb les finques veïnes.
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.

#### **Art. 151 Definició de 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 m<sup>2</sup>, 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 202, 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 2,25 metres.

#### **Art. 152 Regles sobre determinació de les alçades**

L'alçària s'amida d'acord amb el que disposa l'apartat 3r de l'article 149. 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.

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 equidistants 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, 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.

### 3. 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 Pla Especial de la globalitat de l'illa, que justifiqui l'idoneïtat de l'esmentada regulació.

### 4. 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.

## **Art. 153 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 els mateixos materials d'acabat utilitzats a la façana principal, 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.

#### **Art. 154 L'espai interior d'illa**

1. L'alineació interior d'illa és la línia paral·lela a l'alineació de vial, a una distància igual a la profunditat edificable.
2. Les obres de nova construcció s'adaptaran, tant com sigui possible, a la profunditat de les parcel·les contigües edificades.
3. Als fronts homogenis es podran fixar les profunditats edificables per sobre dels valors establerts als plànols d'ordenació, 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 garantir el compliment de l'article 148 i redactar una acta de replantejament per definir l'alineació de la façana interior de l'illa.
4. 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.
5. A l'espai interior d'illa es podrà edificar d'acord amb les regulacions concretes de cada zona, però amb les següents condicions:
  - L'edificació es situarà, bé adossada a l'alineació interior d'illa, o bé al fons de parcel·la.
  - L'edificació situada adossada a l'interior d'illa tindrà una limitació d'ocupació d'una franja paral·lela a la delimitació de la fondària edificable, a una distància de 5 metres. Podrà ser destinada a habitatge i l'alçada de la mateixa s'ajustarà a la de la planta baixa que, en cap cas, podrà superar els 4 metres.
  - L'edificació situada al fons de la parcel·la tindrà una limitació d'ocupació d'una franja paral·lela al llinard de la finca, a una distància de 7 metres, i únicament es podrà destinar a edificacions auxiliars, amb una alçada màxima de 4 metres, mesurats sobre el terreny natural i amb una coberta inclinada de teula ceràmica, amb pendent cap a l'interior de la finca.
6. A l'interior d'illa s'admetrà la construcció de soterranis, sense més limitacions que les contemplades a l'article 151 d'aquestes Normes.

#### **Art. 155 Cossos sortints o volats**

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.
3. Són cossos sortints semitancats els que tenen clos totalment algun dels seus cantons laterals mitjançant tancaments indesmuntables com, per exemple, les galeries.
4. Són cossos sortints oberts, les terrasses, els balcons i els altres cossos semblants.
5. 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.
6. Es prohibeixen els cossos sortints a les plantes baixes.
7. A les altres plantes s'admetran només els cossos sortints semitancats o oberts amb les limitacions que s'estableixen en els apartats següents 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.
8. 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 60 cm. Quan aquests cossos sortints es trobin a la primera o l'última planta de l'edifici, però només en una d'elles, podran ocupar tota la llargària de la façana, respectant el límit lateral fixat.
9. 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.
10. 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 quedem prohibits expressament els cossos sortints tancats i semitancats.
11. 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.

#### **Art. 156 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.

## **SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DE L'ORDENACIÓ DE PARCEL·LA**

### **Art. 157 Determinació dels paràmetres que regulen l'ordenació segons ocupació de parcel·la**

L'ordenació segons ocupació de parcel·la es regula per paràmetres fonamentals i específics.

1. Són paràmetres fonamentals:
  - a) La superfície de la parcel·la
  - b) El coeficient d'edificabilitat
  
2. Són paràmetres específics:
  - a) L'ocupació màxima de parcel·la
  - b) El nombre màxim de plantes
  - c) La separació de l'edificació
  - d) La regulació d'edificacions auxiliars
  - e) L'adaptació topogràfica

### **Art. 158 La superfície de la parcel·la**

Per adquirir la condició d'edificables segons aquest sistema d'ordenació, les parcel·les hauran de reunir, alhora, les següents característiques:

- a) Tenir una superfície superior a l'establerta com a mínim per a cada una de les zones.
  
- b) Que els angles que formen els límits naturals del solar amb les normals a l'alineació oficial, traçades pels punts d'intersecció, siguin tots iguals o inferiors a 25°.
  
- c) Tenir un front mínim al vial des del qual té accés rodat la parcel·la o tenir un front mínim a un vial per a vianants d'una amplària igual o superior a 6 metres.

D'aquests tres paràmetres, el primer, que fa referència a la superfície de la parcel·la, té categoria de paràmetre fonamental als efectes establerts a l'article 157 d'aquestes normes.

Aquest paràmetre és determinant per a la definició de les condicions d'edificació de cada parcel·la. Quan, en funció d'aquest paràmetre, s'estableixin a cada zona diverses 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.

S'admetran parcel·les que tinguin fins el 80% de la superfície determinada a cada zona, quan tinguin alguna d'aquestes característiques:

- 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 abans del Pla General aprovat inicialment el 2 de juliol de 1982.
- b) La parcel·la prové d'una segregació inscrita en el Registre de la Propietat abans de l'aprovació inicial del Pla General.

En el cas de la zona a.211, aquest percentatge serà del 60%.

#### **Art. 159 El coeficient d'edificabilitat**

La superfície de sostre màxim edificable és el resultat de l'aplicació del coeficient d'edificabilitat neta a la superfície de la parcel·la.

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 semisoterrada, que tingui el sostre a menys d'un metre per sobre el terra exterior definitiu. La part de planta semisoterrada, 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 parts de parcel·la.
5. El màxim volum edificable permès a cada parcel·la, inclosos els vols dels 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.
6. 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.

#### **Art. 160 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 3% 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.

#### **Art. 161 Nombre màxim 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.

L'espai resultant sota la coberta terminal de l'edifici, quan aquesta sigui inclinada en la seva totalitat, podrà considerar-se habitable exclusivament com ampliació de l'habitatge immediatament inferior, el qual haurà de donar compliment als requeriments d'habitabilitat, sense que, en cap cas, la superfície habitable superi 1/3 de la superfície de la planta inferior. Aquests



espais només podran tenir obertura en un pla retrassat 3 metres de les façanes.

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.

La part d'aquest espai que tingui una alçada promig de 2,50 metres, en funció que compleix amb els requeriments d'habitabilitat per les peces principals, computarà a efectes d'edificabilitat

- b) Si la coberta és en forma de terrat només s'hi admetrà el volum de la caixa d'escapes.
  - c) Les baranes que s'aixequin per sobre l'alçària reguladora màxima quan siguin totalment calades.
  - 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.
4. Als edificis que es construeixin a les zones costaneres s'utilitzarà preferentment 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.

#### **Art. 162 Separació de l'edificació**

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.

#### **Art. 163 Regulació d'edificacions auxiliars**

##### 1. Sòl lliure d'edificació

- a) 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.
- b) 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.

##### 2. 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:

- a) L'alçària màxima sobre el terreny natural serà de 3 m. en qualsevol punt.

- b) Aquestes construccions auxiliars hauran d'estar acumulades en un sol cos d'edifici per cada parcel·la.
- c) En cap cas no envairà la zona de reculada respecte a les finques veïnes.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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.
- g) 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.

### 3. Tanques

- a) 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.
- b) 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. En qualsevol cas, no podran fer efecte pantalla, pel que no s'admetrà l'ús de vehicles tipus bruc o similars, i si s'utilitzen tanques vegetals amb arbustos, s'hauran de separar entre ells, de manera que es permeti l'efecte de calat que es regula.
- c) 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 166.
- d) 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, amb les mateixes condicions que les que estableix l'apartat anterior.

#### **Art. 164 Adaptació topogràfica**

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:

- a) Les plataformes d'anivellament que es troben al costat de les partions hauran de respectar l'article 162.3
- b) 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 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 quota 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.

#### **Art. 165 Tractament paisatgístic de la parcel·la**

Conjuntament amb el projecte d'edificació caldrà aportar un projecte integral de la parcel·la que incorporarà la següent documentació:

- Plànol topogràfic actualitzat a escala 1/200 amb referència amb els elements de la via pública i incloent un entorn perimetral mínim de 5 metres senyalant totes les preexistències de les finques veïnes.
- Plànol de jardineria existent fent constar tots els arbres i arbustos existents especificant tamany i espècie, grafiant quins s'han de talar si prèviament es justifica la impossibilitat del seu trasplantament.
- Plànol de la proposta final del tractament paisatgístic de la parcel·la incloent totes les obres de jardineria i incorporant com a mínim una plantació d'arbres que substitueixi la mateixa quantitat que s'hagi hagut de talar i que de manera complementària compleixi amb la densitat d'arbrat d'una unitat per cada 30 m<sup>2</sup> d'espai lliure d'edificació.

#### **Art. 166 Adaptació a la topografia i moviments de terres**

- a) La superfície natural de la parcel·la és l'existent abans de ser alterat per les obres d'urbanització de la vialitat i dels espais públics, o en el seu cas, el resultant de les obres de condicionament inicial de la topografia dels solars previstes en el planejament o en els projectes d'urbanització.
- b) El terreny natural de l'espai lliure de parcel·la podrà ser alterat per tal d'integrar l'edificació en el terreny en una franja de dos metres al voltant de l'edificació; també podrà ser alterat per a la construcció de les rampes d'accés als garatges fins un màxim de 2,20 m, per sota de terreny natural en el límit de la parcel·la.
- c) A més dels moviments de terres permesos al punt anterior es podran fer aterrossaments de l'espai lliure per al seu enjardinament sense alterar sensiblement les rasants de les partions, segons el pendent del terreny:

En terrenys de pendent inferior a un 5 %, l'alteració del pendent natural no serà superior a 0,40 m per sobre o per sota.

En terrenys de pendent comprès entre el 5 % i el 10%, l'alteració del pendent natural no serà superiora 0,60 m per sobre o per sota.

En terrenys de pendent superior a un 10 %, l'alteració del pendent natural no serà superior a 0,80 m. per sobre o per sota.

- d) L'alçada dels murets de contenció de terres que resultin dels aterrossaments, presa des del seu peu fins a la línia de coronació no serà superior a 1,60 m. Els talussos tindran un pendent màxim d'una alçada per 1,5 de base.
- e) En aquelles parcel·les situades al costat muntanya respecte del carrer, que en el límit amb l'alineació del vial presentin un desnivell promig superior a 1,50 m entre la rasant del carrer i la del terreny natural, s'hi podrà construir un mur de contenció de fins a 2,50 m, si la diferència fos inferior a aquesta alçada, seguint l'alineació de vial, i de la mateixa alçada del desnivell en cas de que la diferència fos superior, amb un màxim de 3,50 m.
- f) Tots els murs de contenció visibles des dels espais públics hauran de tenir un acabat exterior amb concondança amb els materials naturals de l'entorn.

#### **SECCIÓ QUARTA. NORMES GENERALS PER A L'EDIFICACIÓ AMB VOLUMETRIA ESPECÍFICA**

##### **Art. 167 Distribució de l'edificabilitat neta**

La distribució de l'edificabilitat neta es fixa mitjançant l'assignació a cada parcel·la destinada a l'edificació privada de l'índex d'edificabilitat neta corresponent.

Els paràmetres específics corresponents per a la distribució de l'edificabilitat neta són:

- a) Forma i mida de la parcel·la.
- b) Ocupació màxima de la parcel·la.
- c) Llargada mínima de façana.

#### **Art. 168 Ordenació de la forma de l'edificació**

L'ordenació de la forma de l'edificació es realitzarà al pla parcial o pla especial urbanístic, segons el cas, mitjançant una de les següents modalitats:

- a) A través de la fixació de:
  - Alineacions d'edificació
  - Cotes de referència de la planta baixa
  - Alçada màxima i nombre de plantes
- b) A través de la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa.

La superposició de la forma de l'edificació, determinada respecte a un dels models establerts a l'apartat anterior, delimita les unitats d'edificació independent i les parets que caldrà construir en règim de mitgeres.

La col·locació relativa a les edificacions es regula mitjançant els següents paràmetres:

- a) Separació mínima entre edificacions
- b) Separació mínima de l'edificació als límits de la zona i als eixos del vial.

#### **Art. 169 Ocupació màxima de la parcel·la**

Els paràmetres de distribució de l'edificabilitat neta són els definits amb caràcter general per a tots els sistemes d'ordenació.

Com excepció al que disposa l'apartat anterior, es fixa específicament, per a aquest sistema d'ordenació, el paràmetre de percentatge màxim d'ocupació en planta baixa.

L'ocupació s'amida per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions poden sobrepassar l'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa, amb un límit d'ocupació en planta soterrani d'un trenta per cent de l'espai lliure d'edificació de propietat privada.

### **Art. 170 Cota de referència de la planta baixa**

El pla parcial o el pla de millora urbana, segons la qualificació del sòl, completarà les determinacions o previsions del Pla d'ordenació, en tot allò que calgués per a completar l'ordenació continguda en aquest Pla, amb les següents prescripcions:

- a) Regulació del moviment de terres que comporti el procés d'urbanització
- b) Cotes de referència dels plans d'anivellament i terrassament en què se sistematitzi el sòl edificable. Aquestes dades es fixaran als plans d'anivellament i rasants i als d'ordenació de l'edificació; també es fixaran, en aquest Pla, les anivellacions o rasants de les vies, places i altres espais lliures.

Com a Pla d'anivellació es podrà adoptar la cota natural del terreny si per circumstàncies topogràfiques o per exigències de l'ordenació calgués modificar la configuració natural del terreny.

No podrà haver diferents cotes de referència per a un mateix edifici. Sigui quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa, les cotes de referència fixen la base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació.

Les cotes fixades al pla parcial o al pla especial s'hauran de respectar. Encara que podran augmentar o disminuir, sense ultrapassar 0,60 m quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un reajustament, dintre d'aquests límits, o quan una millor concepció tècnica urbanística aconselli aquesta variació. La justificació del canvi de cota s'ha de contenir en la documentació tècnica que s'acompanyi amb la sol·licitud de llicència urbanística.

### **Art. 171 Paràmetres en la configuració unívoca**

En aquesta modalitat de l'ordenació de la forma d'edificació s'hauran de tenir en compte les següents regles:

#### 1. Alineació d'edificació.

Són alineacions d'edificació les precisades al pla parcial o al pla especial, segons el cas, que determinen els límits de la planta baixa.

Si el pla parcial o el pla especial no contenen regles sobre reculades, caldrà aplicar en tot allò compatible amb la regulació específica, les normes que regulen el tipus d'ordenació de l'edificació, segons alineacions de vial.

#### 2. Alçada màxima i nombre de plantes.

L'alçada màxima de l'edificació es comptarà a partir de les cotes de referència de la planta baixa.

Quan l'edificació es desenvolupi esglaonadament, a causa del pendent del terreny, els volums d'edificació que es construeixen sobre cadascuna de les plantes conceptuades com a baixa, o de part de la planta, s'han d'ajustar a l'alçada

màxima que correspongui en funció de cadascuna d'aquestes plantes o parts de la planta. L'edificabilitat no ha de superar la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

Les alçades màximes i el nombre límit de plantes, en cada zona, s'han d'establir al pla parcial o pla especial, que respectaran, en tot cas, les prescripcions d'aquestes normes.

Per sobre l'alçada màxima només es permetrà:

- a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al 30%, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i el vol màxim de les quals no superi el de les volades.
- b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de 60 cm.
- c) Les baranes fins a una alçada d'1,00 m si són opaques i d'1,80 m. si són calades
- d) Els elements tècnics de les instal·lacions.
- e) Els coronaments de les edificacions de caràcter decoratiu.
- f) L'espai resultant sota la coberta terminal de l'edifici, quan aquesta sigui inclinada en la seva totalitat, podrà considerar-se habitable exclusivament com ampliació de l'habitatge immediatament inferior, el qual haurà de donar compliment als requeriments d'habitabilitat, sense que, en cap cas, la superfície habitable superi 1/3 de la superfície de la planta inferior.

#### **Art. 172 Paràmetres en la configuració flexible**

En aquesta modalitat de l'ordenació de la forma d'edificació s'hauran de tenir en compte les següents regles:

- a) Els paràmetres específics d'aquesta configuració de l'ordenació de l'edificació són el perímetre i el perfil regulador.
- b) S'entén per perímetre regulador de l'edificació les possibles figures poligonals definides en el pla parcial o en el pla especial per determinar la posició de l'edificació.
- c) Totes les plantes i vols hauran d'ésser compresos dins aquesta figura poligonal.
- d) L'ocupació de l'edificació en planta baixa no podrà ésser superior al 80% de la superfície continguda dins cada perímetre regulador.
- e) S'entén per perfil regulador totes aquelles limitacions dirigides a determinar el màxim envoltant de volum dins del qual es pugui inscriure el volum de l'edificació que correspongui a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació.
- f) Quan es pretén que l'envoltant vingui limitat superiorment per un pla horitzontal, serà suficient limitar l'alçada d'aquest pla.
- g) Quan el límit superior esmentat tingui una altra forma constant per a qualsevol secció normal a un eix de la planta serà suficient la fixació del perfil del límit esmentat.



- h) En els altres casos el pla parcial o el pla especial adoptarà els mitjans de representació oportuns per a la clara fixació de les limitacions esmentades. A les zones per a les quals aquestes normes indiquin alçada màxima, l'envoltant del volum màxim no podrà ultrapassar-la.

### **Art. 173 Separacions mínimes**

Els paràmetres que regulen la localització relativa a les edificacions són els següents:

- Separacions mínimes entre edificacions.
- Separacions mínimes de l'edificació als eixos de vial i als límits de zona.

El règim d'aquests paràmetres és l'establert en aquest article completat per les determinacions que en el seu cas puguin establir el pla parcial o pla especial.

La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretenen la preservació de la intimitat i l'assegurament de les condicions d'il·luminació i assolellament.

A aquests efectes la distància mínima entre dos edificis propers és la següent:

- Edificis de PB, PB + 1PP i PB + 2PP: 6,00 m
- Edificis de PB + 3PP i PB + 4PP: 10,00 m
- Edificis de PB + 5PP: 18,00 m
- Edificis d'alçada superior a PB + 5PP: 20,00 m

Les edificacions que segons el pla parcial o pla especial puguin aixecar-se amb façana a la xarxa viària bàsica o pròxima als límits de la zona, s'hauran de preveure de manera que, tenint en compte l'alçada i la distància al vial al límit de la zona, els volums quedin compresos dintre dels angles traçats de la forma següent: recta horitzontal per qualsevol punt de l'eix del vial o del límit de la zona i normal a ells, i recta passant pel mateix punt situat en pla vertical que contingui l'anterior i formant amb ella un angle de seixanta graus.

## **CAPÍTOL 3. DISPOSICIONS RELATIVES ALS USOS**

### **SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS I LES ACTIVITATS**

#### **Art. 174 Definicions generals**

##### **1. Definició d'activitat.**

Activitat és tota acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi o el consum. La classificació general d'activitats serà

l'establerta per la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques de l'any 1993 (CCAIE - 93 ). La concreció de cadascuna de les activitats adscrites per cada ús es poden determinar en una ordenança específica.

Per a la qualificació de les activitats susceptibles d'afectar el medi ambient com la seguretat i la salut de les persones, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent (Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, el Decret 136/1998, de 18 de maig, que aprova el seu Reglament, i el Decret 143/2003, de 10 de juny, que modifica el Decret anterior).

## 2. Definició d'instal·lació.

Es aquell conjunt d'edificis, d'equipaments, de maquinària i d'infraestructures de què es compon un establiment o centre on s'exerceix una o diverses activitats.

### **Art. 175 Classificació dels usos**

A efectes d'aquest POUM i del seu posterior desenvolupament, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos:

- a) Segons la seva funció urbanística: El Pla, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a: generals i específics.
- b) Segons la permissibilitat: El Pla, atenent al diferent grau de permissibilitat, classifica els usos com a: dominants, compatibles, no compatibles i complementaris.
- c) Segons el domini: El Pla, segons aquest criteri diferencia entre els usos públics, privats i col·lectius.
- d) Segons el seu caràcter, conforme, disconforme o provisional.

### **Art. 176 Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos generals**

- 1) Els usos generals són els que el POUM estableix genèricament per a determinats àmbits i sectors de desenvolupament, per les zonificacions en les diferents categories de sòl.
- 2) Als efectes de definir l'ús o usos dominants en un determinat espai, els usos específics s'agrupen en els següents usos generals:
  - 1) Ús residencial
  - 2) Ús terciari
  - 3) Ús industrial
  - 4) Ús rural
  - 5) Comunicacions

- 6) Equipaments comunitaris
  - 7) Serveis tècnics
  - 8) Espais lliures
- 3) El present POUM defineix els usos generals de la forma següent:

1) Ús residencial.

És aquell ús referit a l'allotjament més o menys permanent o prolongat de les persones en edificis o instal·lacions condicionats per aquesta funció.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús residencial els usos específics d'habitatge, unifamiliar i plurifamiliar, i de residència.

2) Ús terciari.

Comprèn les activitats comercials i de serveis.

Són activitats de tipus comercial les que consisteixen a posar a disposició del mercat interior béns, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits en què les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usals en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall.

Es considera activitat de serveis la que consisteix a la prestació de serveis

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús global terciari els usos específics de comerç, oficines i serveis, restauració i recreatiu, estació de servei i aparcament.

3) Ús industrial.

Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Es consideren activitats industrials les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús global industrial els usos específics de magatzem, industrial i logístic.

4) Ús rural.

Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació i aprofitament sostenible dels recursos naturals, agrícoles, silvícoles, etc. incloses les petites explotacions de caràcter familiar i artesà d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera. Les presents Normes Urbanístiques inclouen, dins de l'ús rural, els usos específics agrícola, ramader, forestal i ecològic-paisatgístic.

5) Comunicacions.

Comprèn les activitats i instal·lacions destinades al transport de les persones i mercaderies i a l'articulació de la mobilitat del municipi.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús d'infraestructura de comunicació l'ús específic de serveis viaris.

6) Equipaments comunitaris.

Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport, i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida en la ciutat.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús global d'equipament els usos específics següents: educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu, religiós i cementiri.

7) Ús de serveis tècnics.

Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i medioambientals, i de serveis relacionats amb el transport rodat.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús global de serveis tècnics els usos específics següents: serveis tècnics i medioambientals i serveis urbans.

8) Espais lliures.

Comprèn el conjunt d'activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans, així com les del gaudi del paisatge a desenvolupar en els espais oberts amb funcionalitat múltiple, ambiental, de lleure, pedagògica, entre d'altres.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús d'espais lliures l'ús específic del lleure.

**Art. 177 Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos específics**

- a) Els usos específics són els que el POUM estableix detalladament per a les zones i sistemes en les diferents categories de sòl.
- b) Als efectes de regular la seva implantació, el Pla defineix i determina els usos específics següents:
  - Habitatge
  - Habitatge rural
  - Residència
  - Comerç
  - Oficines i serveis

- Restauració
- Recreatiu
- Magatzem
- Industrial
- Logístic
- Estació de servei
- Aparcament
- Serveis viaris
- Serveis tècnics i medioambientals
- Tallers de reparació de vehicles
- Educatiu
- Sanitari
- Assistencial
- Esportiu
- Cultural
- Associatiu
- Administratiu
- Religiós
- Cementiri
- Serveis urbans
- Lleure
- Agrícola
- Ramader
- Forestal
- Ecològic – paisatgístic

El present POUM defineix els usos específics de la forma següent:

## 1. Habitatge

Es defineix com a tot recinte independent que està destinat a ser habitat per persones. Les presents Normes inclouen en l'ús d'habitatge, l'habitatge unifamiliar i l'habitatge plurifamiliar.

1.a) Habitatge unifamiliar: és el situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat (habitatge unifamiliar aïllat) o agrupat horitzontalment amb un altre habitatge (habitatge unifamiliar adossat, aparellat o arrencat), amb accés exclusiu i independent.

1.b) Habitatge plurifamiliar: és l'edifici constituït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.

## 2. Habitatge rural

És aquell habitatge familiar que estigui directament i justificadament associat i vinculat a una de les activitats d'explotació agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals, que tingui relació amb la naturalesa i destinació de la finca, de manera que la capacitat productiva de l'explotació permeti el sosteniment de

l'economia familiar agrària, i sempre que s'ajusti als plans i normes del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

### 3. Residència

És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris. Les presents Normes inclouen en l'ús de residència les residències especials, les diferents fórmules de residencial mòbil, el turisme rural en masies i l'ús hotel·ler.

#### 3.a) Residencial especial

Comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuats els equipaments comunitaris i els hotelers, destinats a residència d'una pluralitat o comunitats de persones, com per exemple: albergs de joventut, cases de colònies, residències d'estudiants, religioses, etc.

#### 3.b) Residencial mòbil

Comprèn aquelles fórmules residencials no relacionades amb una edificació, com ara càmpings i similars. Correspon a espais no edificats (sense fonaments ni xarxa de serveis) per l'allotjament i/o acomodament temporal o permanent. Inclou les funcions d'aparcament de "roulottes" o similars dins d'aquest ús.

#### 3.c) Turisme rural

Comprèn els allotjaments col·lectius destinats exclusivament a l'ús genèric de residència en habitatges rurals.

#### 3.d) Hotel·ler

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal de persones amb les modalitats diferents permeses a la legislació sectorial corresponent com poden ser els hotels, motels, pensions, apart-hotels i en general tots aquells establiments del sector de l'hosteleria i els seus serveis.

### 4. Comerç

L'ús comercial és el que correspon als establiments oberts al públic destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.

D'acord a la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials: Són establiments comercials tots els locals i les instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació, on s'exerceix regularment la venda al detall. En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs. Els establiments poden ésser de caràcter individual o col·lectiu.

Els establiments de caràcter col·lectiu són integrats per un conjunt d'establiments individuals situats en un o diversos edificis, en els quals, amb independència que les activitats respectives puguin exercir-se d'una manera empresarialment independent, concorren tots o alguns dels elements següents: accés comú des de la via pública, d'ús exclusiu i preferent dels establiments o de llurs clients, aparcaments privats compartits o serveis comuns per als clients.

Les diverses tipologies d'establiments comercials es fixen d'acord amb la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials, que classifica els establiments comercials en funció de la seva superfície de venda i el nombre d'habitants del municipi en un moment determinat.

Pel que fa a la implantació dels mitjans i grans establiments comercials caldrà atènyer-se al procediment establert a la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials (DOGC núm. 3443 – 1.8.2001) i a allò que determini el corresponent Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials vigent (en aquests moments el PTSEC 2001-2004, aprovat pel Decret 211/2001, de 24 de juliol)

El creixement de la oferta comercial al detall, en format de mitjà i gran establiment comercial, estarà subjecte, incloses les excepcions previstes, a allò que determina la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials vigent (en aquests moments el PTSEC 2001-2004, aprovat pel Decret 211/2001, de 24 de juliol)

D'acord a la Llei 17/2000, de 29 de desembre d'equipaments comercials, i en atenció al nombre d'habitants del municipi en el moment de redactar el present Pla, els establiments comercials es classificaran en:

4.a) (comerç petit)

Comprèn els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda màxima de 499 m<sup>2</sup>.

4.b) (comerç mitjà)

Comprèn els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 500 m<sup>2</sup> i inferior a 1.300 m<sup>2</sup>

4.c) (comerç gran)

Comprèn els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 m<sup>2</sup>.

Amb independència de l'anterior classificació, els establiments individuals dedicats, essencialment, a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinaria, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de mobiliari, d'articles de ferreteria, i els centres de jardineria són grans establiments comercials quan tenen una superfície de venda superior a 2.500 m<sup>2</sup>. En el supòsit que els establiments d'aquestes característiques formin un establiment col·lectiu, sense superar individualment els 2.500 m<sup>2</sup> de superfície de venda, el conjunt és un gran establiment comercial si supera els 5.000 m<sup>2</sup> de superfície de venda.

5. Oficines i serveis

Aquest ús comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

Comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.

Comprèn també els serveis culturals i associatius, d'ensenyament, sanitaris i assistencials, esportius, administratius, religiosos, així com els locals i instal·lacions destinades a la prestació d'altres serveis públics que no formin part del sistema d'equipaments i dotacions comunitàries i que es desenvolupen normalment com un servei o activitat econòmica dins d'una zona en compatibilitat amb altres usos de caràcter lucratiu.

## 6. Restauració

Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, frankfurts, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, wiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

## 7. Recreatiu

Comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació en aquest POUM, i que es corresponen amb les activitats classificades en el catàleg del espectacles, les activitats recreatives i els espectacles públics sotmesos a la llei 10/1990, de 15 de juny, sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics, com a: musicals; de joc i atraccions, audiovisuals i zoològiques.

### 7.a) Recreatiu tipus I

Bar musical, Karaoke, Cafè teatre i cafè concert, Sala de ball (limitada a l'horari diürn), Jocs d'atzar, Jocs recreatius, Jocs esportius, Ludoteques i altres activitats recreatives semblants.

### 7.b) Recreatiu tipus II

Discoteques, sales de ball, sales de festes, bingos, Atraccions recreatives i zoològiques.

### 7.c) Recreatiu tipus III

Atraccions recreatives i zoològiques.

## 8. Magatzem

Comprèn les activitats destinades a la conservació, dipòsit i guarda de productes, on no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos, amb exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i sense servei de venda directa.



Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial o comercial contigua, es considerarà tot el conjunt com integrat a l'activitat principal.

## 9. Industrial

Comprèn les activitats manufacturades, les d'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, les d'envasat i embalatge així com les d'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats, així com els tallers de reparació que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades, i tots aquells que, per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o veïns. Dintre la regulació general de l'ús industrial, el POUM estableix la següent diferenciació:

CATEGORIES APLICABLES A INDÚSTRIES, MAGATZEMS I TALLERS A EFECTES DE LA SEVA COMPATIBILITAT URBANÍSTICA			
--	--	--	--

Categoria	Definició	Grau de compatibilitat	Equivalència IIAA
1 <sup>a</sup>	Indústria artesana, taller de servei directe al públic o petit magatzem, que sense afectacions sobre la seguretat o la salut [1], resulta totalment compatible amb l'habitatge, amb el compliment de certs requisits [2].	Alt. (Amb el compliment de les normatives sectorials aplicables [3]). En certs supòsits es pot autoritzar un accés comú.	III (-)  Molt baix impacte
2 <sup>a</sup>	Petita indústria, taller o magatzem, que sense afectacions significatives sobre la seguretat o la salut [1], resulta compatible amb l'habitatge, sempre que es compleixin algunes condicions [4].	Compatible. (Amb el compliment de les normatives sectorials aplicables [3]). Sempre cal un accés independent i no es pot interferir el trànsit.	III  Baix impacte ambiental
3 <sup>a</sup>	Indústria, taller o magatzem de volum mig, que d'entrada resulta incompatible amb l'habitatge i s'ha de situar per tant en sòl industrial, llevat de mancances temporals que permetin un cert grau de compatibilitat [5].	Incompatibilitat relativa. És possible regular temporalment la implantació a certes zones si es garanteix el pas a la categoria 2 <sup>a</sup> amb factors correctius apropiats [5]	II2  Impacte ambiental mig
4 <sup>a</sup>	Indústria, taller o magatzem de volum mig-alt, que es considera totalment incompatible amb l'habitatge, encara que es prenguin mesures de correcció.	Incompatible. Aquesta categoria és tributària necessàriament d'un sòl industrial.	II1  Impacte mig-alt
5 <sup>a</sup>	Grans indústries o grans magatzems, que sempre han de funcionar lluny de l'habitatge i d'altres usos.	Totalment incompatible. Tributari només de polígons industrials o espais específics.	I  Gran impacte ambiental

6 <sup>a</sup>	Activitats afectades per la normativa sobre accidents majors. No es consideren possibles al municipi.	Prohibit.	I (+)  (Posició 12.1 Nomenclàtor Decret 143/2003)
----------------	--	-----------	---

Notes:

- [1] No es poden admetre processos o productes que afectin en major o menor grau a la seguretat o la salut de les persones.
- [2] La normativa complementària de gestió de les activitats establirà els paràmetres finals. D'entrada no es podran superar els 100 m<sup>2</sup> de superfície, els 50.000 Mj. de càrrega de foc absoluta i els 5 kW en motors.
- [3] La compatibilitat de les activitats amb l'habitatge i l'entorn comporta necessàriament el compliment de totes les normatives sectorials aplicables (seguretat, salut, medi ambient, aïllament acústic...), però també les ordenances municipals sobre fresses, vibracions, pudors, canvis de temperatura, propaganda, impactes visuals, etc, obrint la possibilitat d'exigir estudis previs que garanteixin el compliment d'aquestes normatives abans de decidir la seva compatibilitat.
- [4] La normativa de gestió de les activitats fixarà les limitacions absolutes i relatives que han de decidir la compatibilitat final.
- D'entrada no es podrà superar la tipologia III de la llei ambiental, amb la possibilitat d'aprovar certes exclusions concretes.
  - D'entrada la situació relativa admesa serà la segona. La situació tercera pot ser admesa en segons quines zones i circumstàncies, amb espais sense ús per als futurs accessos i projectes operatius de reconversió.
  - D'entrada no hi hauran limitacions per potència, però caldrà complir la normativa sectorial per evitar molèsties i impactes.
  - D'entrada la limitació per càrrega de foc serà l'absoluta de 250.000Mj. de la posició 12.21 del Decret 143/2003.
  - D'entrada la limitació per càrrega de foc relativa seran les 200 Mcal/m<sup>2</sup>, inherents a un risc baix del Decret 241/1994.
  - D'entrada es poden establir limitacions genèriques de superfície, independents dels paràmetres anteriors, segons usos i zones.
- [5] La normativa complementària de gestió de les activitats podrà establir en quines circumstàncies i situacions relatives és possible acceptar una activitat de 3<sup>a</sup> Categoria al costat de l'habitatge. En qualsevol cas això ha de passar per l'aprovació d'un projecte previ amb uns factors correctius apropiats per possibilitar l'assimilació a la segona categoria, que recordem passa per no afectar significativament a la seguretat o a la salut de les persones, i que obligatòriament haurà d'incorporar clàusules de salvaguarda en el sentit de prohibir l'ús si les mesures adoptades no es demostren suficients.

## 10. Logístic

Comprèn les activitats destinades als serveis tecnològics i de telecomunicacions i a les funcions de transport i distribució de mercaderies i de productes en general, vinculats a les funcions de fragmentació de la càrrega i de distribució de la ciutat. S'inclouen en l'ús logístic els serveis tecnològics, serveis a la producció, serveis

informàtics, serveis de comunicació, recerca i desenvolupament, serveis a les activitats comercials, serveis de transport i distribució de mercaderies (recaders i dependències de les empreses de transport destinades a la recepció de paqueteria desagregada).

#### 11. Estació de servei

Comprèn les instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gasoil i lubricants que tingui, com a mínim, ubicats de forma conjunta els següents elements:

- a) Tres aparells sortidors pel subministrament de benzines i gasoil d'automoció.
- b) Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire.
- c) Equip d'extinció d'incendis.

L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal·lació), comerç, restauració, i tallers de reparació d'automòbils i magatzem (relacionats amb la pròpia instal·lació).

#### 12. Aparcament

És el destinat a l'estacionament i guàrdia de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis. Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament.

#### 13. Servei viari

Comprèn aquelles instal·lacions i activitats pròpies de la xarxa viària, que han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat. S'inclouen també aquells serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat com poden ser els serveis ITV, les bàscules, l'aparcament en superfície, les estacions de camions i transport públic rodat, etc.

#### 14. Tallers de reparació de vehicles

Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles en el ram mecànic i electricitat com activitat mixta d'indústria i servei, que són compatibles amb l'ús residencial. No inclouen els tallers de planxisteria o pintura que tindran la consideració d'indústria de tercera categoria.

#### 15. Serveis tècnics i mediambientals

Comprenen les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas telefonia, sanejament i similars, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic. Inclou també les estacions depuradores d'aigües residuals, les instal·lacions de compostatge, reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans i tots aquells serveis i activitats destinades al foment de l'educació mediambiental.

## 16. Educatiu

Comprèn les activitats destinades a l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) i nivells oficials (pre-escolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari) que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.

## 17. Sanitari

Comprèn els serveis destinats al tractament o allotjament de malalts: hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i establiment similars.

## 18. Assistencial

Comprèn els serveis destinats a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que, en general, no estan incloses en altres usos: inclou els allotjaments comunitaris com residències, asils, llars de vells, etc. així , com altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, centres d'orientació i diagnòstic, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

## 19. Esportiu

Comprèn les activitats relacionades amb la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser camps de futbol, polisportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars.

## 20. Cultural

Comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, espais d'exposicions, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars.

## 21. Associatiu

Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu.

## 22. Administratiu

Comprèn els centres o edificis destinats a l'Administració pública.

## 23. Religió

Aquest ús comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars.

#### 24. Cementiri

Comprèn l'ús de cementiri, així com les construccions i instal·lacions destinades a la incineració de restes.

#### 25. Serveis urbans

Comprèn els locals i instal·lacions destinades a la prestació de serveis públics de qualsevol tipus (bombers, policia, correus, protecció civil, neteja, etc). Els serveis funeraris s'inclouen en aquest ús, sempre que compleixin les condicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent.

#### 26. Lleure

Comprèn les activitats d'esbarjo, esplai o repòs que es donen en espais no edificats destinats específicament a aquests usos.

#### 27. Agrícola

Comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola.

#### 28. Ramader

Comprèn les activitats ramaderes relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.

#### 29. Forestal

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos.

#### 30. Ecològic – paisatgístic

Comprèn aquelles activitats dirigides a la preservació d'espais no edificats, a la defensa i potenciació de la diversitat biològica i conservació del patrimoni natural del municipi, o de determinats hàbitats naturals d'interès, la protecció de conques hidrogràfiques i a la intervenció i gestió del paisatge.

### **Art. 178 Classificació dels usos segons la seva permissibilitat**

1. D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos s'estableix la següent classificació:

- 1) Usos dominants: són aquells usos, generals o específics, que caracteritzen una zona, subzona o sistema o, en el seu cas, un determinat sector i que el POUM estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi.

- 2) Usos compatibles: són els altres usos, generals o específics, admesos a la zona, subzona, sistema o sector, per no ser contradictoris amb l'ús o usos dominants i que es mantenen en una proporció minoritària. En determinats casos, la implantació dels usos compatibles pot estar limitada per una sèrie de condicionants.
  - 3) Usos incompatibles: són els usos, generals o específics, que es prohibeixen explícitament en una zona, subzona, sistema o sector per ser contradictoris amb l'ús dominant.
  - 4) Usos complementaris: són aquells usos que només s'admeten en tant que derivats de la existència dels usos principals i dels compatibles, als quals complementen mantenint-se en una proporció minoritària.
2. Aquest POUM fixa, com a obligatori, l'ús complementari de l'aparcament, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.
  3. En cap cas s'admetran com a usos complementaris els següents: Habitatge plurifamiliar, comerç mitjà o gran, hoteler, recreatiu, industrial categories II o superior i estació de servei.

#### **Art. 179 Classificació dels usos segons el domini**

D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos s'estableix la següent classificació:

- 1) Usos públics: Són aquells usos referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els bens de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en bens de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
- 2) Usos privats: Són aquells usos que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos com a usos col·lectius ni comunitaris.
- 3) Usos col·lectius: Són aquells usos privats destinats a un col·lectiu públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altre contraprestació.

#### **Art. 180 Classificació dels usos segons el seu caràcter provisional o disconforme**

1. Usos provisionals: Es consideren usos provisionals aquells que s'estableixen de forma temporal, i no precisin instal·lacions o obres fixes i no dificultin l'execució del Pla, sempre que no estiguin expressament prohibits per la legislació urbanística o sectorial ni pel planejament.  
Aquests usos es poden autoritzar amb caràcter provisional d'acord amb el que preveu l'article 53 de la Llei d'Urbanisme. Els usos i obres hauran de cessar o demolir-se sense dret a indemnització, quan el municipi ho requereixi. No es podran iniciar les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, hagi estat inscrita sota les condicions indicades en el Registre de la

Propietat. Només poden ésser admesos com a usos provisionals, l'emmagatzematge o el dipòsit simples i purs de mercaderies o de béns mobles, la prestació de serveis particulars als ciutadans, les activitats del sector primari, les activitats comercials relacionades amb el sector esmentat i les activitats de lleure, esportives, recreatives i culturals. No s'admeten com a usos provisionals els usos residencials ni els usos industrials.

2. Usos disconformes: Als usos existents abans de l'aprovació inicial del POUM i que hi resultin disconformes els serà d'aplicació allò que prevegi la legislació urbanística vigent i les disposicions especials d'aquestes Normes.

### **Art. 181 Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl**

El present Pla regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb el següent:

1. En el sòl urbà consolidat, aquestes Normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a la diferent classificació que s'ha establert en els articles corresponents.
2. En el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, els plans especials o parcials precisaran i detallaran els usos que el POUM defineix segons la seva funció urbanística i la seva permissibilitat.
3. En el sòl no urbanitzable el Pla regula els usos atenent a la funció urbanística i la permissibilitat dels mateixos, d'acord amb la definició i els objectius de cada zona en les que es divideix el sòl no urbanitzable.

### **Art. 182 Desenvolupament de la regulació dels usos**

1. La determinació d'un ús general per a cada sector, zona o sistema urbà serà competència del POUM. La seva alteració representarà una revisió o modificació del Pla.
2. La determinació d'un o diversos usos dominants per a cada zona o sistema serà competència del POUM. L'alteració d'aquests usos dominants suposarà la modificació del POUM. Això no obstant, mitjançant l'aprovació d'un pla especial es podran variar a restringir els usos dominants d'una zona o sistema sempre i quan la variació no suposi una contradicció amb l'ús general definit en el POUM.
3. En particular, la regulació dels usos comercials podrà venir regulada expressament per mitjà d'un Pla Especial d'Ordenació dels Equipaments Comercials.
4. La determinació dels usos compatibles, condicionats o incompatibles, es podrà modificar amb les següents condicions:
  - a) En el sòl urbà, mitjançant l'aprovació d'un pla especial d'iniciativa pública o el desenvolupament de l'ordenança corresponent es podrà:
    - Restringir la localització i característiques de qualsevol d'aquests usos.
    - Prohibir usos compatibles amb el POUM.
    - Admetre usos no contemplats al POUM, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús general de cada zona.

- b) En el sòl urbanitzable, mitjançant l'aprovació del planejament derivat corresponent que el desenvolupi, es regularan detalladament les diferents classes d'usos.
- c) En el sòl no urbanitzable, mitjançant l'aprovació d'un pla especial, es justificarà la necessitat i idoneïtat dels usos condicionats en aquesta classe de sòl. En cap cas un pla especial podrà admetre un ús declarat incompatible per aquest POUM.

## **SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE LA COMPATIBILITAT DELS USOS I LES ACTIVITATS**

### **Art. 183 Definició d'activitat classificada**

- 1. El sistema municipal d'intervenció administrativa en les activitats i instal·lacions que es desenvolupin o realitzin en el terme municipal, serà regulat d'acord amb la Llei 3/1998 i, en el seu cas, a través de les corresponents Ordenances Municipals.
- 2. A tal efecte, s'entén per activitat classificada l'exercici o explotació d'una indústria, taller, establiment, granja, instal·lació, aparcament o qualsevol altra actuació pública o privada susceptible d'afectar el medi ambient, la seguretat o la salut de les persones, la flora, la fauna o els béns.

### **Art. 184 Regulació específica dels usos i les activitats**

Els usos i activitats s'ajustaran a les determinacions dels tres nivells de regulació següents:

- 1) Les que s'estableixin per a cada zona (usos principals, compatibles, incompatibles i complementaris).
- 2) Les que s'estableixin per a la situació relativa respecte altres usos.
- 3) Les que s'estableixin en relació al nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn d'acord amb la regulació de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient que s'estableixi en una ordenança específica.

### **Art. 185 Condicions de permissibilitat dels usos**

- 1. La permissibilitat dels usos està regulada en aquestes normes per a cada zona en què el Pla divideix el sòl.
- 2. Aquestes condicions dictades per a cada zona podran fer referència a més a:
  - 2.A) Situació. Aquesta condició afecta principalment els usos U (usos productius), que són els que més possibilitats tenen d'interferir altres activitats que coexisteixen en el mateix edifici o hi siguin pròximes. Es distingeixen les següents situacions:
    - 1ª) En plantes pis d'edificis destinats a altres usos.



2<sup>a</sup>.a) En plantes baixes d'edificis destinats a altres usos, quan l'accés es faci a través d'espais comuns.

2<sup>a</sup>.b) En plantes baixes d'edificis destinats a altres usos i que tinguin accés exclusiu directe i immediat des de la via pública.  
S'entendran inclosos en aquesta situació les plantes pis quan estiguin vinculades a l'ús de la planta baixa i que aquest sigui comercial.

3<sup>a</sup>) En edificis específicament destinats a un ús que no estiguin a una distància de 5 metres, com a mínim de parcel·les i/o edificis destinats a altres usos.

4<sup>a</sup>) En edificis exclusius que estan com a mínim a més de 5 metres de les parcel·les i/o dels edificis més pròxims.

5<sup>a</sup>) En edificis ubicats en zones destinades preferentment a l'ús en qüestió, d'acord amb l'ordenació continguda en els plans que s'aprovin, i que estiguin, com a mínim, a més de 30 metres d'edificis destinats a altres usos ubicats o ubicables en zones urbanes o urbanitzables contigües.

## 2.B) Localització.

Es distingeixen les següents àrees específiques:

### 1<sup>a</sup>) Àrea de potenciació comercial

En aquestes àrees que es grafien en els plànols d'ordenació és obligatori destinar la planta baixa a l'ús comercial. S'admetrà com ús complementari els accessos a les plantes superiors destinades a altres usos i els serveis que siguin declarats compatibles en algun document de dinamització comercial que l'Ajuntament aprovi.

Es consideren incompatibles els usos d'habitatge i aparcament a les plantes baixes, sense perjudici del que es determini en els plans especials de protecció del patrimoni i les seves regulacions.

Aquesta obligatorietat afecta a una fondària de 8 metres paral·lela a la façana, admetent-se que la resta es pugui destinar a habitatge.

Si alguna edificació afectada per aquesta regulació té uns nivells de protecció històrica o arquitectònica, aquesta darrera prevaldrà respecte a la regulació d'aquest article.

### 2<sup>a</sup>) Zona de potenciació turística

Es correspon a les edificacions que actualment tenen un ús diferent del residencial, bàsicament l'hoteler, i que la normativa permet la seva transformació i que en funció de la seva localització i característiques en el moment en que es produeixi aquest procés de transformació, s'haurà de destinar la totalitat de la planta baixa als usos específics de comerç, restauració o altres d'ús col·lectiu.

S'admetran com a usos complementaris els accessos a les plantes superiors destinades a altres usos i els serveis que siguin declarats compatibles en algun document de dinamització turística que l'Ajuntament aprovi. Només s'admetrà com a ús complementari l'accés al soterrani destinat a aparcament, si no hi ha alternativa.

En funció de la seva localització estratègica, en els casos que la transformació de l'edifici segueixi un procés de rehabilitació, s'admetrà que la previsió de places d'aparcament es resolgui fora de la propietat, en un radi màxim de 250 metres, sense admetre les exempcions de l'article 199 i de manera que estiguin vinculades registralment.

### 3ª) Àrea exclusivament residencial

L'Ajuntament podrà determinar àrees on, per les seves característiques, sigui convenient limitar el seu ús al exclusivament residencial, de manera que, prèvia justificació, es defineixi en un document quines activitats, necessàries pel funcionament quotidià del barri, hi seran admeses, i en quines superfícies.

Aquest document haurà de ser aprovat per la Junta de Govern Municipal i sotmès a exposició pública, amb la informació gràfica suficient per concretar amb precisió el seu àmbit d'influència.

## Art. 186 Usos específics en relació a les situacions relatives

Sense perjudici del que s'estableixi per a cada zona, cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre següent:

USOS		SITUACIONS RELATIVES					
		1	2a	2b	3	4	5
Comerç	< 100 m2						
	100 a 500 m2						
	> 500 m2						
Oficines i serveis							
Hoteler							
Restauració							
Recreatiu tipus I							
Recreatiu tipus II							
Recreatives tipus III							
Tallers mecànics							
Educatiu	< 100 m2						
	> 100 m2						
Sanitari	< 100 m2						
	> 100 m2						

Ús no permès     Ús permès

### **Art. 187 Usos en soterrani**

1. A les plantes soterrani s'admet l'ús d'aparcament i els dels serveis tècnics de l'edifici.
2. Els demés usos, llevat dels d'habitatge i d'aquells que no són propis d'un edifici, s'admetran en la primera planta soterrani, sense perjudici del que disposen les normes de cada zona i les Ordenances Reguladores de l'activitat i la normativa contra incendis, sempre que aquest espai estigui funcionalment associat a l'ús de la planta baixa, i de manera que, exceptuant l'espai destinat a magatzem, no superi la superfície de 100 m<sup>2</sup> per activitat.

### **Art. 188 Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient**

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa del planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:
  - a) Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que pugui permetre la seva compatibilitat, d'acord amb les present Normes i, en el seu cas, d'acord amb els paràmetres que estableix una ordenança específica sobre regulació de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient.
  - b) Que els efectes a l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora.
2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents vectors ambiental:
  - Emissions a l'atmosfera
  - Sorolls i vibracions
  - Càrrega de foc i risc d'incendi
  - Residus sòlids
  - Aigües residuals
  - Superfície del local
  - Olors
  - Radiacions electromagnètiques
  - Aparcament
  - Càrrega i descàrrega
  - Condicions dels carrers
  - Risc d'explosió
3. La definició d'aquests vectors, la seva possible ampliació o modificació, així com la definició concreta dels respectius factors d'avaluació vindran determinats en la corresponent ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient.

### **Art. 189 Regulació supletòria**

Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament, en els articles anteriors se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla.

#### **Art. 190 Simultaneïtat d'usos**

Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable quant al nivell d'incidències sobre l'entorn i el mediambient.

#### **Art. 191 Mesures tècniques correctores**

1. Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'adoptaran les mesures tècniques correctores més adients per tal d'evitar que el nivell d'incidències sobre l'entorn o el medi ambient sigui superior a aquell que s'indica a la corresponent ordenança reguladora, i en el seu defecte la normativa sectorial corresponent i en qualsevol cas les que l'Ajuntament consideri necessàries en l'àmbit de les seves competències.
2. Per aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient no estiguin permesos en una determinada zona, l'Ajuntament, previ informe dels Serveis Tècnics municipals, podrà determinar la seva admissió sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia que eliminin o redueixin el seu nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.
3. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la corresponent ordenança reguladora, l'administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat.

### **SECCIÓ TERCERA. CONDICIONS PARTICULARS**

#### **SUBSECCIÓ I.- CÀRREGA I DESCÀRREGA**

#### **Art. 192 Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega**

Han de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen a continuació:

- a) Comerç de superfície total superior a 400 m<sup>2</sup>.
- b) Comerç de mitjana i gran superfície.
- c) Indústria de superfície superior a 400 m<sup>2</sup>.
- d) Magatzem de superfície superior a 200 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 193 Condicions de la càrrega i descàrrega**

1. La zona de càrrega i descàrrega estarà situada a l'interior del local o dins del límit de la parcel·la i tindrà unes dimensions mínimes definides en planta per un rectangle de 10 metres de llarg i 3 metres d'amplada, lliure de tot obstacle. En

qualsevol cas, les dimensions que es projectin hauran de permetre l'estacionament del vehicle habitual, totalment a l'interior.

2. La zona de càrrega i descàrrega tindrà un accés exclusiu i independent del de personal fins a la línia de façana.
3. L'amplada de l'accés serà com a mínim de 4 metres en càrrega d'amplada igual o inferior a 6 metres o de 3 metres en carrers d'ample superior a 6 metres.
4. En el cas d'accessos inferiors als indicats al paràgraf anterior, o d'activitats que, pel tipus de primeres matèries emprades o dels productes acabats necessitin vehicles de dimensions superiors a 2 x 6 metres, caldrà justificar expressament en el projecte d'instal·lació la maniobrabilitat i accessibilitat dels vehicles utilitzats sense entorpir el trànsit.

## **SUBSECCIÓ II.- APARCAMENTS**

### **Art. 194 Regulació general de l'aparcament**

1. Els plans parcials, en sòl urbanitzable, els Plans de Millora Urbana i els plans especials en les altres classes de sòl, hauran de preveure sòl per a aparcaments, en funció dels usos i l'edificabilitat; de manera que s'asseguri l'espai suficient determinat en el POUM.
2. En el sòl urbanitzable seran d'aplicació els estàndards fixats per a la legislació urbanística vigent, amb un mínim d'una plaça per cada 80 m<sup>2</sup> de sostre potencial.

### **Art. 195 Condicions dels estacionaments als Plans Parcials, als Plans Especials i als Plans de Millora Urbana**

Les determinacions o exigències mínimes previstes per a estacionaments respectaran les següent regles:

- a) No es computaran, per a estacionament, les superfícies de les calçades.
- b) Els espais d'estacionament exigits en aquestes normes, s'hauran d'agrupar en àrees específiques, sense produir excessives concentracions que donin lloc a "buits urbans" ni a distàncies excessives de les edificacions i instal·lacions.
- c) Amb l'exclusió dels accessos, illes, rampes i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície de sòl de 2,30 m d'amplada per 4,80 m de llargària; els espais d'estacionament tindran accés directa des de la calçada.
- d) Tots els espais d'estacionament hauran d'estar degudament urbanitzats i s'hauran d'integrar en el paisatge urbà; a aquests efectes es disposaran els tractaments necessaris de l'arbrat, jardineria, talussos o altres elements que assegurin aquesta integració.
- e) A les àrees d'estacionament no serà permès cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, entreteniment o neteja dels vehicles.

#### **Art. 196 Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions**

1. En totes les edificacions de nova planta, en les reformes amb augment del nombre d'habitatges i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construïts del 50%, es destinarà l'espai suficient per a les places d'aparcament que es disposa en les presents Normes, ja sigui a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar o de parcel·les adjacents, i s'haurà de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència.
2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats a l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos concrets no estan especificats s'aplicarà per analogia l'assenyalat a l'esmentat article.
3. Mitjançant plans especials que compreguin un sector urbà significatiu i amb suficient extensió, es podran ajustar les exigències d'aparcament als usos, edificis i carrers que conformin l'àmbit del pla especial, tot garantint els mínims determinats per aquest Pla.
4. Les condicions tècniques que han de reunir els locals destinats a aparcament vindran regulades per l'ordenança municipal corresponent així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

#### **Art. 197 Superfície d'aparcament**

1. Es preveurà per cada unitat un lloc d'aparcament de 20 m<sup>2</sup>. com a mínim (superfície útil) descomptant les superfícies destinades a serveis o instal·lacions, inclosos els accessos i la pròpia plaça d'aparcament.
2. Cada lloc d'aparcament tindrà unes dimensions mínimes de 2,30 x 4,80 m. i una alçada lliure mínima de 2,25 m; en aparcaments col·lectius amb un nombre de places superior a 5, un màxim del 20% del total de les places podrà tenir dimensions mínimes de 2,00 x 4,00 m.
3. En aparcaments col·lectius amb un nombre de places superior a 20, es preveuran espais addicionals per a l'estacionament de motocicletes, en la proporció d'una plaça reservada a les motos per cada 5 places destinades a vehicles que superin el límit esmentat dels 20 vehicles.

#### **Art. 198 Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries**

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

a) Ús d'habitatge:

Una plaça per cada habitatge de superfície igual o inferior a 110 m<sup>2</sup> de superfície útil; dues places per cada habitatge de superfície superior a 110 m<sup>2</sup> de superfície útil.

Als nuclis costaners, els habitatges de superfície igual o inferior a 90 m<sup>2</sup>, hauran de disposar d'una plaça i mitja, i als de superfície superior a 90 m<sup>2</sup>, de dues places.

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

Una plaça cada 50 m<sup>2</sup> de superfície construïda, sempre que aquesta sigui superior a 100 m<sup>2</sup>.

c) Ús comercial de superfície de venda total inferior a 500 m<sup>2</sup>:

Una plaça per cada 50 m<sup>2</sup> de superfície construïda, sempre que la superfície de venda sigui superior a 100 m<sup>2</sup>.

d) Ús comercial de superfície de venda igual o superior a 500 m<sup>2</sup>

Tipus d'establiment	Superfície de venda (m <sup>2</sup> )	Places/100 m <sup>2</sup> Superfície de venda
Comerç mitjà	$500 \leq m^2 < 1.300$	10
Comerç gran	$1.300 \leq m^2$	14

Les superfícies comercials especialitzades:

e) Ús hoteler:

Un lloc per cada 8 places

e) Ús recreatiu:

Una plaça cada 10 persones d'aforament, localitats o fracció, sempre que la superfície construïda del local sigui superior a 100 m<sup>2</sup>.

f) Ús de restauració:

Una plaça per cada 25 m<sup>2</sup> de superfície construïda, sempre que la superfície construïda del local sigui superior a 100 m<sup>2</sup>.

g) Ús industrial i de magatzem, de superfície total superior a 400 m<sup>2</sup>:

Un lloc per 100 m<sup>2</sup> de superfície construïda.

h) Tallers de reparació de vehicles de superfície superior a 120 m<sup>2</sup>:

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

i) Ús hospitalari:

Una plaça per cada 10 llits.

j) Instal·lacions esportives i culturals:

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

2. Quan una activitat compregui més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultant d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.
3. Quan de l'aplicació de les determinacions anteriors en resulti un nombre fraccionat de llocs, si la fracció és més petita que la meitat, es descomptarà, si és superior es preveurà un lloc de més.
4. En aquelles activitats, existents o de nova implantació, que per la seva situació i/o localització fa inviable disposar de places d'aparcament se'ls podrà eximir d'aquest compliment previ acord de la Junta de Govern Local.

#### **Art. 199 Causes d'exempció de les previsions d'aparcament**

1. Per causes de mida o situació:

a) Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta sotterrani sigui inferior a deu places, sols serà obligatori la construcció de la primera planta sotterrani. Per a tots els casos, el límit de plantes sotterrani no sobrepassarà els tres nivells o l'equivalent de nou metres. En qualsevol cas, si amb els tres soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori es podrà despreciar el restant de places.

b) Quan degut a les condicions de la parcel·la, ubicació en la trama urbana històrica en àrees o carrers de vianants o per tractar-se d'un edifici catalogat, es demostrï mitjançant un projecte, la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides.

c) Quan les necessitats de major espai per aparcament es donin per obres de reforma, ampliació o addició d'edificacions existents de fins a dues plantes pis.

2. Per causes tècniques:

De manera excepcional, quan per raons tècniques demostrables (aquífers, mètodes d'excavació o apuntaments extraordinaris, etc...) no es pugués complir amb el nombre de places exigides, l'Ajuntament, previ informe dels Serveis Tècnics Municipals, podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides.

3. Altres causes:

Excepcionalment es podran substituir totalment o parcial les previsions d'espais per aparcament en el propi edifici, per una major previsió de places d'aparcament a altres edificis públics o privats, sempre que es garanteixi la seva vinculació efectiva. En aquest sentit, serà preceptiu l'informe dels serveis tècnics municipals.

5. En els casos que s'acordi aplicar l'exempció total o parcial del nombre de places d'aparcament no podrà aplicar-se directament el paràmetre de densitat assignat a la zona concreta i la Junta de Govern Local podrà reduir el nombre d'habitatges admissibles per tal d'equilibrar funcionalment l'àrea urbana concreta.



## TÍTOL V. REGLAMENTACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ

### **CAPÍTOL 1. DELIMITACIÓ DE ZONES**

#### **Art. 200 Delimitació de zones**

La reglamentació detallada de l'ús pormenoritzat, volum i condicions higiènicosanitàries dels terrenys i construccions, així com de les característiques estètiques de l'ordenació de l'edificació i el seu entorn en sòl urbà, es realitza en les normes d'aquest capítol mitjançant la delimitació de les següents zones en els plànols E 1/2000.

#### a1 Zones d'ordenació segons alineació a vial

a10	d'edificació existent
a11	en illa compacta
a12	en illa tancada
a13	en illa oberta
a14	en parcel·la industrial
a15	en nucli rural

#### a2 Zones d'ordenació segons ocupació de parcel·la

a20	d'edificació existent
a21	parcel·la unifamiliar
a22	plurifamiliar
a23	terciari
a24	en parcel·la industrial
a25	en nucli rural

#### a3 Zones d'ordenació amb volumetria específica

a31	configuració flexible
a32	configuració unívoca
a33	terciari
a34	industrial
a35	en nucli rural

Les zones que tinguin l'epígraf "p" al final de la clau, corresponen a zones que, si bé s'ajusten en línies generals a l'ordenació establerta en la classificació genèrica d'aquest Pla, tenen unes particularitats específiques en funció del planejament derivat que les va desenvolupar, pel que caldrà atendre a les precisions que es fan als següents planejaments aprovats que segueixen vigents:

## PLANS PARCIAIS I PLANS ESPECIALS APROVATS

### Palafrugell

<b>Codi</b>	<b>Nom</b>	<b>Aprov. definitiva</b>
Pa 1.2	PPO El Bruguerol I	18.01.1984
Pa 1.3	PPO Zona Industrial Circumval·lació Nord	15.01.1987
Pa 1.4	PPO La Llanada	30.11.1994
Pa 1.5	PPO El Bruguerol II	16.04.1985
Pa 1.6	PPO Accés a Palafrugell	01.07.1992
Pa 1.7	PPO Grup Gregal	11.05.1988
Pa 1.10	PPO La Cruïlla	24.06.2002
Pa 1.11	PPO Piverd Ronda	01.12.1993
Pa 1.16	PPU Paratge Can Salgues II	03.03.2004
Pa 1.20	PPU Pineda Gèlia	Pendent
Pa 1.22	PPO Antiga Zona Industrial II	31.01.2001
2-1/92	Modificació puntual PPO Zona Ind. Circumval. Nord, illa F	02.06.1993
2-1/93	Modificació puntual PERI El Carrilet, parc. Av. Carrilet, 25	01.12.1993
2-1/94	Modificació PPO Sector Pa 1.4 La Llanada	30.11.2004
2-1/95	Modificació ordenances Bruguerol II	17.11.1997
2-2/04	Modificació Puntual PPU Paratge Can Salgues II	Pendent
3-3/93	Pla especial de vialitat Riera de Vila-seca	27.04.1994
3-1/96	PEMU Àrees Ub 1.30 i Ub 1.31, carrers Ample i Daró	26.02.1997
3-1/97	Pla especial solar a carrer Torroella	11.02.1998
4-2/91	PERI Ua 1.5 Els Forns	25.03.1992
4-2/94	PERI Frederic Martí Carreras	01.02.1995
4-1/95	PERI Bòbila Nova	28.02.1996
4-1/00	PERI Ub 1.62 Santa Margarida	20.12.2000
4-2/00	PERI Ub 1.15 Trefins, carrers Camí Fondo-Picasso-Escoles	31.10.2001
4-1/01	Modificació PERI Ua 1.2, Ud.1 i Uc 1.7, Armstrong	06.06.2001
	PEPIPH	
2-2/05	PPO del sector Pa 1.13 "Piverd Sud"	31.05.2006

### Tamariu

<b>Codi</b>	<b>Nom</b>	<b>Aprov. definitiva</b>
3-1/03	Pla especial urbanístic Ub 2.7, a carrer Aigua Xelida	03.12.2003

### Llafranc

<b>Codi</b>	<b>Nom</b>	<b>Aprov. definitiva</b>
Pa 3.2	PPO La Pastora	23.10.1991
3-1/93	Pla especial de protecció Muntanya de Sant Sebastià	23.02.1994
3-3/03	Pla millora urbana Ub 3.4 perllongació c/. Farena fins c/. Font d'en Xecu	Pendent
3-1/04	Modificació puntual Pla especial protecció Muntanya de	Pendent

	Sant Sebastià	
--	---------------	--

### **Calella**

<b>Codi</b>	<b>Nom</b>	<b>Aprov. definitiva</b>
Pa 4.1	PPO Prat Xirlo II	08.10.1985
Pa 4.2	PPO N.O. de Calella	26.06.1985
Pa 4.3	PPU Prat Xirlo III	Pendent
Ua 4.1	PERI Ua 4.1 Venusmar	17.06.1987
3-2/93	Pla especial d'ordenació Riera del Canadell	27.04.1994
3-2/03	Pla millora urbana Ub 4.16A Riera del Canadell	29.09.2004

### **Llofriu**

<b>Codi</b>	<b>Nom</b>	<b>Aprov. definitiva</b>
3-1/91	Pla especial de protecció i de reforma interior de Llofriu	11.07.1991

## **ESTUDIS DE DETALL APROVATS**

### **Palafrugell**

<b>Codi</b>	<b>Nom</b>	<b>Aprov. definitiva</b>
1/84	ED Alineacions i rasants Ub 1.3, a carrers Joan Maragall, Mestre Sagrera, Cementiri i Urgell	25.01.1985
1/85	ED Alineacions i rasants Ub 1.2, carrers Torre dels Moros i Francesc Alsius	29.03.1985
1/86	ED Regulació edificació complementària Ub 1.8, Equipament esportiu Grup Gregal	25.07.1986
2/86	ED Ordenació volumètrica Unitat actuació II PERI "Trefins" Ub 1.14 (Les Palmeres)	25.07.1986
1/87	Modificació ED Alineacions i rasants Ub 1.2, carrers Torre dels Moros i Francesc Alsius	30.10.1987
1/90	ED Alineacions i rasants carrer Solarium	27.09.1990
6/91	ED Ordenació volumètrica carrer Torres Jonama, entre carrers Estrella i Clavé	31.10.1991
3/92	ED Ordenació volumètrica solar carrer Bruguerol, dins àmbit PPO Bruguerol II	29.10.1992
2/94	ED Ordenació volumètrica illa carrers Balmes, M. J. Verdaguer, Pompeu Fabra	29.12.1994
5/95	ED Ordenació volumètrica terrenys inclosos a unitat II del PERI "Trefins" (carrer Martí Jordi Frigola)	25.04.1996
1/96	ED Ordenació volumètrica Ub 1.9, a carrers Manufactures del Suro, Tallers i Pi i Margall	30.05.1996
2/96	ED Ordenació volumètrica illa carrers Tarongeta, Gregal, Machado i P. Fabra	25.07.1996
4/96	ED Ordenació volumètrica parcel·la Zona Industrial Circumval·lació Nord (carrer Indústria)	28.11.1996
6/96	ED Alineacions i rasants façana sud carrer Tarongeta,	30.01.1997

	entre avinguda Pompeu Fabra i camí vell a Tamariu	
6/97	ED Ordenació volumètrica illa M-4, PERI Bòbila Nova	31.07.1997
3/98	ED Ordenació volumètrica illa carrers Ramon Llull-Balmes	28.05.1998
5/01	ED Ordenació volumètrica Ub 1.29, a carrers E. Pardo Bazan i Ample	30.10.2001
2/03	ED Ordenació volumètrica Polígon 3.a PERI Pol. 3 PPO Bruguerol I	27.03.2003
1/04	ED Ordenació volumètrica illes M-1, M-2 i M-3 PERI "Bòbila Nova"	26.05.2004

### **Tamariu**

<b>Codi</b>	<b>Nom</b>	<b>Aprov. definitiva</b>
1/88	ED Ordenació volumètrica parc. 30, 33, 34, 37, 41, i 45, U. actuació Ub 2.10a), Urb. Aigua Gelida (Sol Pins 2, SA)	25.03.1988
1/89	ED complementari parcel·les 32 i 35, U. actuació Ub 2.10a), a Urb. Aigua Gelida (Sol Pins 2, SA)	30.03.1990
2/89	ED Ordenació volumètrica finca "La Musclera"	28.04.1989
4/91	ED Ordenació volumètrica Passeig del Mar, entre carrers d'en Gotes i Foraió	28.11.1991
1/92	ED Ordenació volumètrica Passeig del Mar, entre núms. 7 i 17	30.04.1992
4/92	ED Ordenació volumètrica illa carrers Perica, Salí, Joaquim Mir i Riera	27.05.1993
1/95	ED Ordenació volumètrica parcel·les carrers Ullastres i Port de la Malaespina	28.09.1995
8/97	ED Ordenació volumètrica 2 cases a carrer Cap de Begur 19 i 21, a Urb. Cala Nostra	26.02.1998
1/00	ED Ordenació volumètrica Passeig del Mar, entre núms. 18 i 21	28.06.2000
1/01	ED Ordenació volumètrica Passeig del Mar, entre núms. 22 i 25	29.03.2001
3/02	ED Ordenació volumètrica tram carrer Foraió, entre núms. 2 i 20	17.12.2002
3/03	ED Alineacions i rasants tram carrer Joaquim Mir, entre carrers Bellavista i Salí	30.07.2003
6/03	ED Ordenació volumètrica illa delimitada per carrers Perica, Carles Buïgas, Pi i Salzillo	24.09.2003

## Llafranc

<b>Codi</b>	<b>Nom</b>	<b>Aprov. definitiva</b>
1/86	ED Ordenació volumètrica illa carrers Brisa-Far	25.07.1986
3/86		
2/90	ED Ordenació volumètrica tram front marítim Ps. Cipsela, sector port	30.11.1990
3/90	ED Modificat d'ordenació volumètrica illa carrers Brisa i Paraguay	27.07.1990
4/90	ED Ordenació volumètrica Ub 3.10, El Pinell	26.04.1991
2/91	ED Ordenació volumètrica Zona a31, a carrer Brasil	26.04.1991
5/91	ED Ordenació volumètrica carrer Francesc de Blanes, entre carrers I. Peral i Monturiol	28.11.1991
1/94	ED Ordenació volumètrica "Casa Rosa", a illa carrers Xàvega, Monturiol, Llevant i Riera	28.07.1994
2/97	ED Alineacions i rasants finca encreuament carrers Sta. Rosa, Roger de Flor i Roger de Llúria	26.06.1997
5/97	ED Ordenació volumètrica Ps. Cipsela, entre 23 i 27	26.06.1997
9/97	ED Ordenació volumètrica façana de ponent carrer Cesàrea, entre núm. 1 i 7	26.02.1998
2/99	ED Ordenació volumètrica finca zona a41s, a carrer Brisa	29.04.1999
4/03	ED Alineacions i rasants i ordenació volumètrica illa carrers Xalor, Marques de Llafranc, Isaac Peral i Xàvega	30.07.2003

## Calella

<b>Codi</b>	<b>Nom</b>	<b>Aprov. definitiva</b>
2/85	ED Alineacions i rasants sector final carrer Costa Verda, Ub 4.1 i Uc 4.6	31.01.1986
2/87	ED Ordenació volumètrica finca Ps. de la Torre núm. 10, unitat actuació Uc 4.17	31.07.1987
2/88	ED Alineacions i rasants unitat actuació Ub 4.19, a carrer Villaamil, Riera Canadell	24.02.1989
2/90	ED Ordenació volumètrica zones equipament sector Pa 4.2, N.O. de Calella	29.06.1990
2/92	ED Ordenació volumètrica carrer Bofill i Codina, entre carrers Codina i Villaamil	29.10.1992
2/93	ED Ordenació volumètrica sector La Platgeta	27.01.1994
2/95	ED Ordenació volumètrica illa delimitada pels carrers Villaamil, Miramar i Primitiu Guri.	26.10.1995
3/95	ED Ordenació volumètrica Ub 4.20, a P.E. Riera Canadell	28.09.1995
4/95	ED Alineacions i rasants carrers Lladó i Onyar	28.03.1996
5/96	ED Alineacions i rasants i ordenació volumètrica parcel·la "E" Ub 4.20 Av. Costa Blanca-Rambla J. Tarradellas	30.01.1997
1/97	ED Ordenació volumètrica i alineacions i rasants entre carrers August Pi i Suñer, 9 i Chopitea, 34	27.03.1997
7/97	ED Ordenació volumètrica Illes 1 i 2 Ub 4.18 Riera Canadell	29.01.1998

1/98	ED modificat d'ordenació volumètrica Hotel Sant Roc	26.03.1998
2/98	ED Ordenació volumètrica tram front de mar de Calella, carrer Calau, 4-16 i carrer Noi Gran, 2-4	24.09.1998
4/98	ED Ordenació volumètrica aparcament privat Apartaments Margell, Av, Costa Blanca, 30	26.11.1998
1/99	ED Ordenació volumètrica tram carrer Miramar, entre núms. 13 i 27	29.07.1999
4/99	ED Ordenació volumètrica finca carrers Bofill i Codina, 26 i Miramar, 23	26.08.1999
5/99	ED Ordenació volumètrica finca carrers Tarrús i August Pi i Sunyer	27.01.2000
6/99	ED Ordenació volumètrica finca carrer Codina, 28 i carrer Villaamil, 43	24.02.2000
2/00	ED Ordenació volumètrica tram carrer Miramar, entre carrers Noi Menut i Villaamil	30.10.2001
3/01	ED Ordenació volumètrica solar carrer Canyers, 30 i 32	27.09.2001
4/01	ED Alineacions i rasants carrer Lladó, 3	30.10.2001
4/02	ED Ordenació volumètrica finca carrer Les Voltes, 2	17.12.2002
6/02	ED Ordenació volumètrica tram carrer del Crit núms. 4 a 12 i tram carrer de Sant Roc núms. 3 a 11	27.02.2003

### Llofriu

<b>Codi</b>	<b>Nom</b>	<b>Aprov. definitiva</b>
2/02	ED Ordenació volumètrica finca carrer de les Garrigues, 32, Barri de la Barceloneta	15.07.2002

Igualment porten l'epígraf "p" el planejament tramitat durant el període de redacció d'aquest POUM que gràficament es delimiten els seus àmbits però de manera diferenciada i respectant la denominació pel qual foren aprovats, que són els següents:

- Palafrugell
  - Pa 1.10 La Cruïlla
  - Pa 1.13 Piverd Sud
  - Pa 1.16 "Can Salgues"
  - Pa 1.20 Pineda Gèlia
  - Ub 1.24 Cessió zona verda solars fàbrica Bertran – c/ Lluna
  - Ub 1.47 Escoles Torres Jonama
  - Ub 1.59 Hortal d'en Pou
  
- Calella
  - Pa 4.3 Prat Xirlo III
  - Ub 4.16 a Riera Canadell
  - Ub 4.16 b Riera Canadell
  - Ub 4.30 Calella Park
  
- Llafranc
  - Ub 3.10 Cessió zona verda pública i carmí de Ronda Annex c/ del Pinell

- Ub 3.2a Cessió de vialitat c/Foranell – Far
- Ub 3.2b Cessió de vialitat c/Foranell – Far  
c/del Pinell
- Ub 3.13 Obtenció Zona Verda al Passeig Pau Casals
- Ub 3.4 Farena/Font d'en Xecu
- Ub 3.6 Cessió zona verda pública Annex c/de Migjorn
- Ub 3.8z Concentració d'edificabilitat a l'Urbanització Sant  
Sebastià

#### Epígraf “h”

A les zones que en els plànols d'ordenació s'hi grafii l'epígraf “h”, correspon a les finques que, a més a més de donar compliment als paràmetres regulats de la qualificació a la que pertanyen, el seu únic ús admès és el residencial, en la seva modalitat d'hoteler que, en el cas que sigui de nova implantació en aquest Pla, no podrà transformar-se en altres usos i paral·lelament a la concessió de la llicència d'obres s'adoptaran les mesures que la Junta de Govern Municipal consideri necessàries per garantir aquest destí.

Pel que fa als establiments existents a l'aprovació inicial d'aquest Pla, mitjançant la tramitació d'un Pla Especial, podran incrementar la volumetria en un 25% respecte de l'edificació existent per reformes o ampliacions i amb els paràmetres complementaris que es regulin en el Pla Especial, sense limitacions prefixades.

Aquestes finques són les següents: Hotel Sant Roc, Hotel Garbí, Hotel Alga, Hotel Port Bo i Hotel Hostalillo. Pel que fa a l'Hotel La Torre, queda adscrit al sector de millora urbana PMU 4.5 i, per tant, amb les determinacions contemplades a la fitxa d'ordenació.

## **CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DE LES ZONES D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL**

### **Art. 201 Normes particulars de la zona a10, d'edificació existent**

#### 1. Definició

En aquesta zona el Pla recull, de manera singular, les edificacions que superen la volumetria normalment admesa, descrivint la seva situació actual per evitar que siguin incloses en el règim de volum disconforme.

#### 2. Paràmetres específics

L'edificabilitat d'aquesta zona, que en cada cas reconeix el Pla General, deriva de la consideració i l'acceptació del sostre edificat en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest document.

En cas de demolició dels edificis actuals, i quan calgui segons el criteri de l'Ajuntament, abans de reedificar el solar caldrà formular un Pla Especial que defineixi l'edificabilitat resultant de manera que no es reproduïxin les alçàries actuals si són superiors a les establertes pel Pla General per a l'entorn, procurant aconseguir una més gran integració d'aquests edificis en l'estructura urbana circumdant.

Aquest Pla especial podrà augmentar l'edificabilitat actual quan la volumetria existent sigui inferior a la normalment admesa, sempre que aquest augment estigui justificat en funció d'una més gran homogeneïtat amb les condicions d'edificabilitat existents en el seu entorn, pel que el Pla especial haurà de tenir un àmbit mínim d'una illa. La nova volumetria i les condicions de l'ordenació s'hauran d'ajustar a les Normes que estableix aquest Pla General per als tipus d'ordenació segons l'alineació a vial.

No caldrà la tramitació d'un Pla Especial per a aquelles intervencions que comportin una remodelació i/o ampliació inferior a 20 m<sup>2</sup>, sempre que prèviament es garanteixi que aquesta edificabilitat és inferior a la normalment admesa i no representi repercussions amb els llindars.

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

### 3. Usos de l'edificació

L'ús de l'edificació en aquestes zones és l'existent.

En les edificacions sotmeses a règim de protecció específics s'admetran, en el moment que s'adapti la edificació al nivell de protecció determinat, que es redistribueixin els usos de la manera que millor s'integrin amb l'edificació i l'entorn.

En cas de reedificació o de gran rehabilitació aquests usos podran ser modificats en funció del que contempli el Pla Especial. La modificació de l'ús dominant només es podrà admetre si comporta la disminució dels usos residencials a favor dels usos terciaris, col·lectius o públics.

## **Art. 202 Normes particulars de la zona a11, en illa compacta**

### 1. Definició

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

### 2. Paràmetres específics de l'alineació



#### a) Parcel·lació

Tindran la consideració de parcel·la mínima les parcel·les que tinguin façana a dos vials oposats, una superfície mínima de 200 m<sup>2</sup> i una façana mínima de 4,50 metres, i les parcel·les que fan cantonada.

Excepcionalment es podran edificar parcel·les que no compleixin aquesta condició, essent obligatòria, en aquests casos, la ventilació posterior de l'edifici, a través d'un pati lliure, sense cap tipus d'edificació, que abasti tota l'amplària de la parcel·la amb un fons mínim de 4,50 metres, que tindrà la consideració de pati interior d'illa.

En qualsevol cas, caldrà tenir en compte el que estableix l'article que regula la ventilació dels habitatges.

Quan en una illa existeixin parcel·les de cantonada que no compleixin les condicions necessàries per ser edificables, quedarà automàticament constituïda una unitat de normalització de finques, que inclourà totes les parcel·les que estiguin a menys de 10 metres de la cantonada. La regulació de solars serà, en aquests casos, prèvia a l'edificació.

Es permetrà l'edificació de parcel·les de superfície i façana inferiors 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 del Pla General de 1983. No s'admetran segregacions que originin parcel·les que tinguin façana a un sol vial, i els projectes d'edificació hauran de cobrir tota la profunditat de les parcel·les.

A més, als fronts homogenis només es permetrà l'agrupació i/o la segregació de parcel·les quan les parcel·les resultants tinguin una façana que no sigui inferior al mínim ni superior al doble del mínim.

Les parcel·les incloses als àmbits cautelars de protecció del patrimoni amb front superior al doble del que correspon a la parcel·la mínima, per ser edificades, hauran de ser segregades en parcel·les que compleixin els límits assenyalats. No obstant, s'admetrà la construcció unitària d'aquestes parcel·les sempre que en el seu interior i en el seu exterior reflecteixin la parcel·lació tradicional.

#### b) Ús de l'edificació

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

Es limita una densitat resultant en cada promoció, consistent en un habitatge per cada 70 m<sup>2</sup> edificables sobre rasant, sense comptabilitzar l'edificació auxiliar permesa al fons dels patis d'illa, ni l'espai sota coberta.

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

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

S'admeten els usos comercials en situació 2<sup>a</sup>.

S'admeten els tallers i les indústries de 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> categoria i els magatzems de 1<sup>a</sup> categoria en situació 2<sup>a</sup>, sempre que la seva localització a la ciutat ho permeti, segons les normes de l'article 185, i sempre que la seva superfície sigui inferior a 400 m<sup>2</sup>.

Als àmbits cautelars s'admetran els usos d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar, residència col·lectiva i hotels, assistencials, educatius, sanitaris, religiosos, culturals i comercials en situació 2<sup>a</sup> i en locals de menys de 400 m<sup>2</sup>, sempre que la seva localització a la ciutat ho permeti, segons les normes de l'article 185.

#### **Art. 203 Normes particulars de la zona a12, en illa tancada**

##### 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) Profunditat edificable

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

###### b) Parcel·lació

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

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

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

En qualsevol cas s'haurà de tenir en compte el que estableix l'article que regula 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.

Les parcel·les incloses a l'àmbit cautelar de protecció del patrimoni que tinguin una façana superior al doble de la parcel·la mínima per ser edificades, hauran de ser dividides en parcel·les compreses dins els límits assenyalats. No obstant això, es podrà realitzar la construcció unitària d'aquestes parcel·les quan el seu interior i el seu exterior reflecteixin la parcel·lació tradicional.

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

### 3. Usos admesos

Els usos en aquesta zona es regularan com en el cas de les zones d'illa compacta.

Es limita una densitat resultant en cada promoció, consistent en un habitatge per cada 70 m<sup>2</sup> edificables sobre rasant, sense comptabilitzar l'edificació auxiliar permesa al fons dels patis d'illa ni l'espai sota coberta.

### 4. 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 4 metres en el punt més elevat de la coberta i no ocuparà més del 50% de l'espai interior d'illa que correspon a la parcel·la on es situï, i d'acord amb les regulacions contemplades a l'article 154.

## **Art. 204 Normes particulars de la zona a13, en illa oberta**

### 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. Els plànols d'ordenació assenyalen les façanes que han de quedar obertes.

### 2. Paràmetres específics de l'ordenació

#### a) Profunditat edificable

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

b) Parcel·lació

La parcel·lació es regularà com en el cas de les illes tancades.

3. Ús de l'edificació

Els usos en aquesta zona es regularan com en els casos de les zones d'illa compacta i d'illa tancada.

Es limita una densitat resultant en cada promoció, consistent en un habitatge per cada 70 m<sup>2</sup> edificables sobre rasant, sense comptabilitzar l'edificació auxiliar permesa al fons dels patis d'illa.

4. 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 seguint la regulació de l'article 154.

**Art. 205 Normes particulars de la zona a14, en parcel·la industrial**

1. Definició

En aquesta zona s'ordenen els solars de sòl urbà per a ús industrial que es poden edificar en règim d'alineació de vial, en naus industrials o en edificis d'ús exclusiu.

2. Paràmetres específics de l'ordenació

a) Parcel·la mínima

La parcel·la mínima en aquesta zona serà de 300 m<sup>2</sup>.

b) Front mínim

El front mínim de parcel·la serà de 12 metres.

c) Alçària de l'edificació

L'edificació en aquesta zona tindrà una alçària màxima de 8 metres en PB + PP i la coberta.

d) Ocupació

L'ocupació de les parcel·les industrials serà del 80%, i per tant d'aquest càlcul se'n determinarà la fondària edificable, quant no vingui determinada pels plànols d'ordenació.

### 3. Usos permesos

S'hi admetran els usos industrials de primera i segona categoria, en naus industrials o en edificis d'ús exclusiu.

S'hi prohibeix l'ús residencial excepte quan es tracti d'un habitatge per parcel·la. S'admetrà l'ús d'oficines i comerç petit, amb una proporció màxima del 30% del sostre edificat i quan estiguin vinculats a l'activitat industrial.

L'ús comercial en format de gran o mitjà establiment (superfície igual o superior a 500m<sup>2</sup>), només és permès si està directament relacionat amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector o si es tracta d'establiments comercials dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, materials de construcció i articles de sanejament, i d'articles de ferreteria i jardineria.

S'hi prohibeixen tots els altres usos.

## **Art. 206 Normes particulars de la zona a15, d'edificació en nuclis rurals.**

### 1. Aquesta zona està constituïda per les estructures urbanes següents:

Barri de Vilaseca  
Barri del Ninot  
Barceloneta  
L'Estació  
Llofriu  
Sta. Margarida  
Ermedàs  
Cap de Gall

Es considerarà parcel·la edificable quan tingui una superfície superior a 150 m<sup>2</sup> i un front mínim de 6 metres a un vial existent o definit per un Pla especial de millora urbana del nucli rural concret. No s'admetrà parcel·lar ni segregat finques si no es regula específicament en un Pla especial de millora del nucli.

En els plànols d'ordenació es grafia l'alineació obligatòria a vial i la fondària edificable màxima, sinó està grafiada en els plànols, serà de 15 metres.

Si no hi ha un pla especial de nucli rural que defineixi una regulació concreta, només s'admetrà un habitatge per parcel·la amb un coeficient d'edificabilitat d'1 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de solar, amb un màxim de 400 m<sup>2</sup> de sostre i amb una alçada de 7 metres, corresponent a PB+1 planta pis.

Quan a les parcel·les contigües hi hagi edificacions amb mitgera a la parcel·la sense edificar, la nova edificació es disposarà adossada, cobrint la mitgera preexistent.

Si la parcel·la es troba entre dues mitgeres preexistents i té un front inferior a 9 metres, la nova edificació cobrirà obligatòriament ambdues mitgeres. Si la seva separació és més gran, la nova edificació, podrà fer-se adossada, amb una separació mínima de 3 metres respecte a la partió no edificada i es tractarà adequadament la mitgera que hagi de quedar vista.

Les parcel·les d'amplària superior als 12 metres, i que no es trobin en cap de les situacions descrites a l'apartat anterior, s'edificaran en règim d'ocupació de parcel·la, complint el que preveuen aquestes normes per a les zones a.21 de la categoria corresponent, pel que fa a les separacions a l'indar, acceptant-se un habitatge per parcel·la, i caldrà la tramitació prèvia d'un projecte d'urbanització quan no estigui clarament definida l'alineació del vial. En aquesta situació la separació mínima a carrer serà de 3 metres.

## 2. Usos

L'ús de l'edificació serà preferentment el d'habitatge unifamiliar. S'hi permetran, d'acord amb el caràcter rural dels nuclis ordenats, els usos agrícoles units tradicionalment a la residència.

S'hi admeten, en qualsevol situació, la residència col·lectiva i l'hostaleria, i els usos assistencials, educatius, sanitaris, religiosos, culturals i esportius.

S'hi admeten els usos comercials en situació 2a. i en locals de menys de 200 m<sup>2</sup>.

Aquesta limitació serà vàlida fins a la tramitació d'un Pla Especial que reguli el nucli concret.

S'hi admeten, també, els tallers i les indústries de 1a. i 2a. categoria i els magatzems de 1a. categoria en situació 2a., sempre que la seva localització en el nucli ho permeti, d'acord amb les normes de l'article 185, i que la seva superfície sigui inferior a 400 m<sup>2</sup>.

L'ús de garatges queda limitat als particulars.

## 3. Plans especials de protecció.

El desenvolupament de les determinacions de l'ordenació del sòl urbà en els nuclis rurals serà objecte d'un Pla Especial, per tal de protegir el caràcter rústic de les edificacions, els valors històrics i ambientals, el medi natural, la millora de la urbanització, etc.

Amb aquesta finalitat es preveu, de forma prioritària, la redacció del Pla especial d'Ermedàs, i fins a la seva aprovació, s'estarà a allò que preveu la normativa d'aquest Pla.

## **CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DE LES ZONES D'ORDENACIÓ SEGONS OCUPACIÓ DE PARCEL·LA**

### **Art. 207 Normes particulars de la zona a20, d'edificació existent**

#### 1. Definició

En aquesta zona el Pla recull, de manera singular, les edificacions que superen la volumetria normalment admesa, descrivint la seva situació actual per evitar que siguin incloses en el règim de volum disconforme.

#### 2. Paràmetres específics

L'edificabilitat d'aquesta zona, que en cada cas reconeix el Pla, deriva de la consideració i l'acceptació del sostre edificat en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest document.

En cas de demolició dels edificis actuals, i quan calgui segons el criteri de l'Ajuntament, abans de reedificar el solar caldrà formular un Pla Especial que defineixi l'edificabilitat resultant de manera que no es reproduïxin les alçàries actuals si són superiors a les establertes pel Pla General per a l'entorn, procurant aconseguir una més gran integració d'aquests edificis en l'estructura urbana circumdant.

Aquest Pla especial podrà augmentar l'edificabilitat actual quan la volumetria existent sigui inferior a la normalment admesa, sempre que aquest augment estigui justificat en funció d'una més gran homogeneïtat amb les condicions d'edificabilitat existents en el seu entorn, pel que el Pla especial haurà de tenir un àmbit mínim d'una illa. La nova volumetria i les condicions de l'ordenació s'hauran d'ajustar a les Normes que estableix aquest Pla General per als tipus d'ordenació segons ocupació de parcel·la.

No caldrà la tramitació d'un Pla Especial per a aquelles intervencions que comportin una remodelació i/o ampliació inferior a 20 m<sup>2</sup>, sempre que prèviament es garanteixi que aquesta edificabilitat és inferior a la normalment admesa i no representi repercussions amb els llindars.

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

#### 3. Usos de l'edificació

L'ús de l'edificació en aquestes zones és l'existent.

En les edificacions sotmeses a règim de protecció específics s'admetran, en el moment que s'adapti la edificació al nivell de protecció determinat, que es redistribueixin els usos de la manera que millor s'integrin amb l'edificació i l'entorn.

En cas de reedificació o de gran rehabilitació aquests usos podran ser modificats en funció del que contempli el Pla Especial. La modificació de l'ús dominant només es podrà admetre si comporta la disminució dels usos residencials a favor dels usos terciaris, col·lectius o públics.

## **Art. 208 Normes particulars de la zona a21, d'edificació aïllada unifamiliar**

### 1. Definició de subzones.

Les diferents zones d'ordenació segons l'ocupació de parcel·la, per a habitatges unifamiliars, es diferencien per la superfície mínima exigible a les parcel·les perquè puguin ser edificades.

En funció d'aquestes superfícies mínimes les zones es denominen:

- a211 - parcel·la de 250 m<sup>2</sup>
- a212 - parcel·la de 400 m<sup>2</sup>
- a213 - parcel·la de 800 m<sup>2</sup>
- a214 - parcel·la de 1.500 m<sup>2</sup>
- a215 - parcel·la de 3.000 m<sup>2</sup>

Les parcel·les per ser edificables han de tenir una forma tal que permeti inscriure-hi un cercle la superfície del qual sigui igual a 1/3 de la superfície mínima de la parcel·la de la seva categoria.

L'edificabilitat de cada subzona serà:

ZONA	ALÇÀRIA	NÚM. PLANTES	EDIFICABILITAT	OCUPACIÓ
a211	9 metres	PB+2	0,8	40%
a212	9 metres	PB+2	0,6	30%
a213	7 metres	PB+1	0,4	25%
a213e	9 metres	PB+2	0,4	25%
a214	7 metres	PB+1	0,3	15%
a214e	7 metres	PB+1	0,3	15%
a215	6 metres	PB+1	0,12	8%
a215e	6 metres	PB+1	0,12	8%

Es poden aparellar els habitatges i en aquest cas la superfície mínima de parcel·la serà inferior en un 15% a l'exigida a cada categoria. Quan la parcel·la sigui inferior a l'exigida l'edificabilitat de cada parcel·la quedarà reduïda un 25%.

El nombre màxim d'habitatges per parcel·la serà el següent:



ZONA	NÚMERO HABITATGES
a211	1
a212	1
a213	1
a213e	2
a214	1
a214e	4
a215	1
a215e	2

## 2. Paràmetres específics de l'ordenació

A més d'aquestes condicions, per ser edificables les parcel·les hauran de tenir un front mínim, que en funció de la seva categoria serà:

ZONA	FRONT MÍNIM
a211	12 metres
a212	14 metres
a213 a213e	16 metres
a214 a214e	20 metres
a215 a215e	25 metres

S'acceptaran fronts mínims de parcel·la inferiors als previstos quan a les parcel·les contigües hi hagi edificacions amb mitgera a la parcel·la sense edificar. En aquests casos l'edificació es disposarà aparellada, cobrint la mitgera preexistent. Si la parcel·la es troba entre dues mitgeres preexistents i té un front inferior a 9 metres, l'edificació haurà de cobrir obligatòriament les dues mitgeres. Si la separació entre les dues mitgeres és superior a 9 metres, les edificacions s'aparellaran com en el primer cas, tractant adequadament la mitgera que hagi de quedar vista.

El règim general de les separacions mínimes serà el següent:

ZONA	A LA VIA PÚBLICA	A LES ALTRES PARTIONS
a211	3 metres	3 metres
a212	4 metres	4 metres
a213 a213e	5 metres	5 metres
a214 a214e	7 metres	7 metres
a215 a215e	10 metres	10 metres

Quan hi hagi alineacions consolidades anteriorment o quan la parcel·la es trobi entre dues parcel·les edificades amb una separació al vial diferent de la prevista a les normes, es respectarà l'alineació existent. En aquests casos l'edificació haurà d'incorporar els elements tipològics o volumètrics de les edificacions contigües, integrant-se així en un conjunt ordenat homogèniament.

Es considerarà alineació consolidada l'establerta per edificacions anteriors a l'aprovació d'aquest POUM, almenys en una longitud igual al 60% del tram de vial. La definició d'alineacions consolidades es farà mitjançant la tramitació de les determinacions de concreció de volums que regula el reglament de la Llei d'Urbanisme.

### 3. Usos de l'edificació

#### a) Zones a211 i a212

L'ús preferent d'aquestes zones serà l'habitatge unifamiliar.

S'hi admeten en qualsevol situació la residència col·lectiva, l'hosteleria i els usos assistencials, educatius, sanitaris, religiosos, culturals i esportius.

S'hi admeten els usos comercials en situació 2a i en una superfície màxima de 100 m<sup>2</sup>.

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

#### b) Zones a213, a213e, a214, a214e, a215 i a215e

L'ús preferent en aquestes zones serà el d'habitatge unifamiliar.

S'hi admeten en qualsevol situació la residència col·lectiva, l'hosteleria i els usos assistencials, educatius, sanitaris, religiosos, culturals i esportius.

L'ús de garatges queda limitat als particulars, i en les condicions de volum establertes per a les construccions auxiliars.

### 4. Règim dels espais verds privats

Les zones verdes privades poden ser assignades o no a les zones contigües. En els plànols s'assenyalen en el primer cas separades amb línies discontinues dins el perímetre de la zona en qüestió; en el segon cas es delimiten com a zona independent.

Les zones verdes privades assignades a una zona es poden incorporar a les parcel·les d'aquesta zona, i la seva superfície es comptarà als efectes d'ocupació, edificabilitat i parcel·la mínima, amb la limitació que no s'hi podran situar les construccions principals, però si les construccions auxiliars l'accés a les quals no estigui situat a la via pública.

## **Art. 209 Normes particulars de la zona a22, plurifamiliar**

### 1. Paràmetres d'edificació

L'edificació en aquestes zones es regularà d'acord amb els següents paràmetres fonamentals:

- Parcel·la mínima: 800 m<sup>2</sup>
- Edificabilitat: 0,55 m<sup>2</sup>
- Densitat neta per parcel·la: 55/ habitat./hectàrea

Els paràmetres específics d'aquesta zona són:

- Alçària reguladora màxima: 10 metres
- Nombre de plantes: PB + 2 pisos
- Ocupació de parcel·la: 20%

El volum edificable es disposarà a la parcel·la d'acord amb els següents criteris:

- Els edificis tindran una façana màxima contínua de 30 metres.
- La dimensió màxima de la construcció s'orientarà de tal manera que l'edifici quedi alineat tant com sigui possible amb el vial enfront del qual es troba.
- La separació mínima de l'edificació respecte a les partions serà de 5 metres.

### 2. Condicions d'ús

L'ús preferent d'aquestes zones serà el d'habitatges plurifamiliars.

S'hi admeten en qualsevol situació els usos residencials d'habitatges unifamiliars, unifamiliars agrupats, residència col·lectiva i hostaleria, i els usos assistencials, educatius, sanitaris, religiosos, culturals i esportius.

S'hi admeten els usos comercials en situació 2a.

S'hi admeten també 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 dels articles 183-191, i ocupi una superfície de menys de 400 m<sup>2</sup>.

Es podran excloure aquests usos a les zones costaneres del terme municipal quan la seva localització ho aconselli per motius d'interès turístic o estètic. S'hi prohibeix expressament l'emmagatzematge de primeres matèries, mercaderies, etc., en els espais lliures d'edificació visibles des de la via pública.

### 3. Solar màxim

Els solars de superfície superior a 2.500 m<sup>2</sup> quedaran exclosos de la possibilitat d'edificació, segons els paràmetres d'aquesta zona, i estan obligats a complir els previstos per a la zona a32.

#### 4. Règim de verd privat

Els espais verds privats, com en el cas de les zones unifamiliars, podran ser assignats a una parcel·la corrent. En aquest cas es computarà als efectes del càlcul de superfície i edificabilitat dins la unitat parcel·laria, i es considera útil en el moment d'indicar una disposició obligatòria de l'edificació.

### **Art. 210 Normes particulars de la zona a23, terciari**

Correspon a les zones d'ordenació segons ocupació de parcel·la per a usos terciaris.

#### 1. Paràmetres fonamentals d'edificació

##### a) Parcel·la mínima

La parcel·la edificable tindrà una superfície mínima de 1.500 m<sup>2</sup> per a la zona a231 i de 3.000 m<sup>2</sup> per a la zona a232 i la longitud de la seva façana al carrer no serà inferior a 20 metres, per a la zona a231 i de 30 metres per a la zona a232.

##### 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 el coeficient de 1 m<sup>2</sup> de sostre/ m<sup>2</sup> de superfície per a la zona a231 i de 0,65 m<sup>2</sup> de sostre/m<sup>2</sup> de superfície per a la zona a232.

#### 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 a la zona a231 i del 60% a la zona a232.

##### b) Distàncies a les partions

A la zona a231, 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 la zona a232, les edificacions se situaran a una distància mínima de 10 metres del front de parcel·la que doni al carrer, a un espai lliure públic o a sòl urbà, i del fons de la parcel·la. També se situaran a una distància mínima de 5 metres de les partions laterals de la parcel·la

##### c) Alçària de l'edificació

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

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

#### 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, sempre que el seu tractament no distorsioni les visuals de l'entorn.

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

### 3. Usos admesos

Els usos terciaris, dins dels límits fixats, es consideren usos preferents d'aquesta zona.

S'hi admeten l'emmagatzematge de 1a, 2a i 3a categoria, si tenen la consideració d'ús complementari d'alguna activitat terciària.

S'hi admeten els transports, els serveis públics, els de seguretat i els equipaments comunitaris.

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

A les parcel·les de superfície superior a 3.000 m<sup>2</sup> s'admet la construcció d'un habitatge per a persones directament relacionades amb l'activitat que es desenvolupa a la parcel·la.

L'ús d'oficina s'hi admet com a ús principal o complementari i de diferents titulars. A cada parcel·la només s'hi admet una activitat i, per tant, no s'admetrà el règim comunitari de diverses activitats regulades en divisió de propietat horitzontal, exceptuant el cas d'oficines esmentat.

Els usos assistencials, educatius, sanitaris, religiós, cultural, creatiu i d'espectacles i esportiu, s'hi admetran quan estiguin adscrits al servei directe de l'activitat terciària.

## **Art. 211 Normes particulars de la zona a24, en parcel·la industrial**

Correspon a les zones d'ordenació segons ocupació de parcel·la per a usos industrials.

### 1. Paràmetres fonamentals d'edificació

#### a) Parcel·la mínima

La parcel·la edificable tindrà una superfície mínima de 1.500 m<sup>2</sup> per a la zona a241 i de 3.000 m<sup>2</sup> per a la zona a242 i la longitud de la seva façana al carrer no serà inferior a 20 metres, per a la zona a241 i de 30 metres per a la zona a242.

#### 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 el coeficient de 1 m<sup>2</sup> de sostre/ m<sup>2</sup> de superfície per a la zona a241 i de 0,65 m<sup>2</sup> de sostre/m<sup>2</sup> de superfície per a la zona a242.

### 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 a la zona a241 i del 60% a la zona a242.

#### b) Distàncies a les partions

A la zona a241, 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 la zona a242, les edificacions se situaran a una distància mínima de 10 metres del front de parcel·la que doni al carrer, a un espai lliure públic o a sòl urbà, i del fons de la parcel·la. També se situaran a una distància mínima de 5 metres de les partions laterals de la parcel·la

#### c) Alçària de l'edificació

Els volums d'edificació no excediran en cap punt l'alçària de 10 metres.  
Els elements constructius que per exigències del procés de la construcció hagin d'ultrapassar l'alçària màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que la seva construcció no perjudiqui terceres persones.

#### 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, sempre que el seu tractament no distorsioni les visuals de l'entorn.

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

### 3. Usos admesos

Els usos industrials definits a l'article 177.9 de primera a quinta categoria i en totes les situacions.

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

S'hi admeten els transports, els serveis públics, els de seguretat i els equipaments comunitaris.

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

A les parcel·les de superfície superior a 3.000 m<sup>2</sup> s'admet la construcció d'un habitatge per a persones directament relacionades amb l'activitat que es desenvolupa a la parcel·la.

L'ús d'oficina s'hi admet com a ús principal o complementari i de diferents titulars. A cada parcel·la només s'hi admet una activitat i, per tant, no s'admetrà el règim comunitari de diverses activitats regulades en divisió de propietat horitzontal, exceptuant el cas d'oficines esmentat.

Els usos assistencials, educatius, sanitaris, religiós, cultural, creatiu i d'espectacles i esportiu, s'hi admetran quan estiguin adscrits al servei directe de l'activitat terciària.

L'ús comercial en format de gran o mitjà establiment (superfície igual o superior a 500 m<sup>2</sup>), només és permès si està directament relacionat amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector o si es tracta d'establiments comercials dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, materials de construcció i articles de sanejament, i d'articles de ferreteria i jardineria.

## **Art. 212 Normes particulars de la zona a25, d'edificació aïllada en nucli rural**

### 1. Aquesta zona està constituïda per les estructures urbanes següents:

Barri de Vilaseca

Barri del Ninot  
Barceloneta  
L'Estació  
Llofriu  
Sta. Margarida  
Ermedàs  
Cap de Gall

Es considerarà parcel·la edificable quan tingui una superfície superior a 400 m<sup>2</sup> i un front mínim de 14 metres.

Si no hi ha un pla especial de nucli rural que defineixi una regulació concreta no s'admetrà parcel·lar ni segregat finques, acceptant-se 1 habitatge cada 400 m<sup>2</sup> de superfície amb un coeficient d'edificabilitat de 0,4 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl i amb una alçada de 7 metres corresponent a PB+1 planta pis.

Quan a les parcel·les contigües hi hagi edificacions amb mitgera a la parcel·la sense edificar, la nova edificació es disposarà adossada, cobrint la mitgera preexistent.

Si la parcel·la es troba entre dues mitgeres preexistents i té un front inferior a 9 metres, la nova edificació cobrirà obligatòriament ambdues mitgeres. Si la seva separació és més gran, la nova edificació, podrà fer-se adossada, amb una separació mínima de 3 metres respecte a la partió no edificada i es tractarà adequadament la mitgera que hagi de quedar vista.

Les parcel·les d'amplària superior als 12 metres, i que no es trobin en cap de les situacions descrites a l'apartat anterior, s'edificaran en règim d'ocupació de parcel·la, complint el que preveuen aquestes normes per a les zones a.21 de la categoria corresponent, pel que fa a les separacions a llindars, acceptant-se un habitatge per parcel·la, i caldrà la tramitació prèvia d'un projecte d'urbanització quan no estigui clarament definida l'alineació del vial.

## 2. Usos de l'edificació

L'ús de l'edificació serà preferentment el d'habitatge unifamiliar. S'hi permetran, d'acord amb el caràcter rural dels nuclis ordenats, els usos agrícoles units tradicionalment a la residència.

S'hi admeten, en qualsevol situació, la residència col·lectiva i l'hosteleria, i els usos assistencials, educatius, sanitaris, religiosos, culturals i esportius.

S'hi admeten els usos comercials en situació 2a. i en locals de menys de 200 m<sup>2</sup>.

Aquesta limitació serà vàlida fins a la tramitació d'un Pla Especial que reguli el nucli concret.

S'hi admeten, també, els tallers i les indústries de 1a. i 2a. categoria i els magatzems de 1a. categoria en situació 2a., sempre que la seva localització en el



nucli ho permeti, d'acord amb les normes de l'article 185, i que la seva superfície sigui inferior a 400 m<sup>2</sup>.

L'ús de garatges queda limitat als particulars.

### 3. Plans especials de protecció.

El desenvolupament de les determinacions de l'ordenació del sòl urbà en els nuclis rurals serà objecte d'un Pla Especial, per tal de protegir el caràcter rústic de les edificacions, els valors històrics i ambientals, el medi natural, la millora de la urbanització, etc.

Amb aquesta finalitat es preveu, de forma prioritària, la redacció del Pla especial d'Ermedàs i fins a la seva aprovació, s'estarà a allò que preveu la normativa d'aquest Pla.

## **CAPÍTOL 4. REGULACIÓ DE LES ZONES D'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA**

### **Art. 213 Normes particulars de la zona a31, de configuració flexible**

1. 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 concretar el volum resultant es seguirà el procediment regulat a l'article 252 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

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

2. Descripció de paràmetres específics de la configuració flexible

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

- 1) Hauran d'agrupar, com a mínim, una superfície equivalent al 50% de la parcel·la.
- 2) Les seves proporcions hauran de permetre la inscripció d'un cercle de superfície equivalent a 1/3 de la superfície mínima.
- 3) La disposició de les edificacions haurà de permetre la correcta solellada dels espais comuns.
- 4) Haurà de contenir, com a mínim, l'agrupament següent:
  - a) Àrea de jocs infantils.
  - b) Instal·lacions esportives dotades, almenys, d'una piscina de 100 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> i una pista de joc de qualsevol tipus (poliesportiva, tennis, frontó o alguna altra de semblant).

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

L'ordenació de la forma de l'edificació de la configuració flexible o variable podrà adoptar les següents modalitats:

- a311, agrupació unifamiliar
- a312, agrupació plurifamiliar

### 3. Normes particulars de la subzona a.31, d'agrupació unifamiliar

#### 3.1 Paràmetres fonamentals

En aquesta zona s'aplicaran els següents paràmetres fonamentals:

##### a) Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà de 2.000 m<sup>2</sup>.

##### b) Edificabilitat i densitat netes

L'edificabilitat neta màxima serà de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La densitat neta per parcel·la serà de 25 habitatges per hectàrea.

#### 3.2 Paràmetres específics

a) Alçària

L'alçària màxima serà de 7 metres, que corresponen a planta baixa i un pis.

b) Ocupació

L'ocupació màxima de la zona serà del 20%.

c) Separació

Les separacions respecte a les partions o al vial seran de 5 metres.

### 3.3 Ús de l'edificació

L'ús preferent d'aquesta zona serà el d'habitatge unifamiliar. S'hi admeten, en qualsevol situació, els usos residencials de residència col·lectiva i hosteleria, i els usos assistencials, educatius, sanitaris, religiosos, culturals i esportius.

L'ús de garatges queda limitat als particulars, i en les condicions de volum establertes per aquestes normes per a les construccions auxiliars.

Només s'admetrà un accés de vehicles rodats per parcel·la.

## 4. Normes particulars de la subzona a312, d'agrupació plurifamiliar

### 4.1 Paràmetres fonamentals

a) Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà de 2.000 m<sup>2</sup>.

b) Edificabilitat i densitat netes

L'edificabilitat neta màxima serà de 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La densitat neta per parcel·la serà de 65 habitatges per hectàrea.

### 4.2 Paràmetres específics

a) Alçària

L'alçària màxima serà de 10 metres, que corresponen a planta baixa i dos pisos.

b) Ocupació

L'ocupació màxima de la zona serà del 25%.

c) Separacions

Les separacions respecte a les partions o al vial serà de 5 metres.

#### 4.3 Ús de l'edificació

L'ús preferent d'aquestes zones serà l'habitatge plurifamiliar.

S'hi admeten, en qualsevol situació, els usos residencials en habitatges unifamiliars, unifamiliars agrupats, residència col·lectiva i hosteleria i els usos assistencials, educatius, sanitaris, religiosos, culturals i esportius.

S'hi admeten els usos comercials en situació 2a.

S'hi admeten, també, els tallers i les indústries de 1a i 2a categoria i els magatzems de primera categoria en situació 2a, sempre que la seva localització a la ciutat ho permeti, d'acord amb les normes de l'article 185 i la seva superfície sigui inferior a 400 m<sup>2</sup>.

Aquests usos podran ser exclosos a les zones costaneres del terme municipal quan la seva localització ho aconselli per motius d'interès turístic o estètic. S'hi prohibeix expressament l'emmagatzematge de primeres matèries, mercaderies, etc., en els espais lliures d'edificació, visibles des de la via pública.

### **Art. 214 Normes particulars de la zona a32, de configuració unívoca**

#### 1. Paràmetres específics de la configuració unívoca o precisa

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

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

#### 2. Descripció de paràmetres específics de la zona a32, de configuració unívoca

##### 2.1 Alineacions d'edificació

El Pla defineix alineacions obligatòries. De manera complementària, seran d'aplicació els articles 147 i següents de la Secció II del Capítol 2 de les presents Normes.

##### 2.2 Cotes de referència de la planta baixa

Com a pla de referència de planta baixa, es podrà adoptar la cota natural del terreny, permetent-se una modificació de la configuració natural del terreny, sense

ultrapassar els 0,60 metres, quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un reajustament, o quan una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació.

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

### 2.3 Alçada màxima i nombre de plantes

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

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

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

2.3.3 L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, des de la cota de referència de la planta baixa 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.

Entre el pla superior dels elements resistents i el pla horitzontal de la línia d'arrencada de la coberta, no hi haurà una distància superior als 30 centímetres.

2.3.4 Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetran:

a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 30% i les arrancades 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 0,30 metres.

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

c) Els elements de separació entre terrats situats directament sobre l'alçada 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'alçada de 3 metres per sobre de l'esmentada alçada 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.

2.3.5 L'espai resultant sota la coberta terminal de l'edifici, quan aquesta sigui inclinada, podrà considerar-se habitable exclusivament com aplicació de l'habitatge immediatament inferior, i sense que, en cap cas, la superfície habitable superi 1/3 de la superfície de la planta inferior.

En cap cas l'alçària màxima del límit de la coberta superarà 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 tres metres des del pla de façana de qualsevol de les façanes de l'edifici, i a un metre de les parets mitgeres.

#### **Art. 215 Normes particulars de la zona a33, d'ús terciari**

1. Correspon a les zones d'ordenació segons volumetria específica destinada a usos terciaris, on el resultat arquitectònic és fonamental, pel que la tipologia edificatòria respondrà a uns criteris compositius que abastin tot el solar i de manera que la transició entre l'espai públic i l'espai privat segueixi unes pautes contínues.

Les zones que disposin d'aquesta qualificació que es trobin en àrees on tot l'entorn s'ordini segons alineació a vial, s'aplicaran els paràmetres similars a les zones col·lindants, tant pel que fa a l'alçària reguladora màxima i fondària edificable, quedant limitat l'ús als que tenen la consideració de terciari.

#### **2. Paràmetres fonamentals**

Parcel·la mínima:	1.500 m <sup>2</sup>
Edificabilitat:	1 m <sup>2</sup> sostre/1 m <sup>2</sup> sòl
Alçària màxima:	10 metres
Ocupació màxima:	50%
Separacions a partions:	5 metres
Separacions a vial:	5 metres
Usos:	S'admeten tots aquells usos que tenen la consideració de terciaris, d'acord amb la regulació de l'article 176 d'aquestes Normes, els equipaments comunitaris de titularitat pública o privada i els residencials en la categoria d'hoteler, d'acord amb les disposicions de l'article 177.3d).

#### **Art. 216 Normes particulars de la zona a34, d'ús industrial**

1. Correspon a les zones d'ordenació segons volumetria específica destinades a usos industrials que, per la seva ubicació específica, caldrà que el projecte arquitectònic incorpori criteris compositius que permetin millorar la imatge del conjunt del sector

industrial i, per tant, la intervenció abastarà la totalitat del solar, amb una intervenció unitària i completa considerant l'espai no edificable amb tractament amb arbrat autòcton, seguint els criteris adoptats a l'espai públic col·lindant.

2. Els paràmetres aplicables seran els mateixos que a la zona a 24, d'ordenació segons ocupació de parcel·la, industrial.

#### **Art. 217 Normes particulars de la zona a35, en nucli rural**

1. Correspon a les zones d'ordenació segons volumetria específica en nuclis rurals, aquelles parcel·les que requereixin un tractament específic per la ubicació on es troben i que obligatòriament es resoldran amb criteris compositius d'acabats ajustats a les característiques concretes del nucli rural on es situïn.

#### 2. Paràmetres fonamentals

Parcel·la mínima:	L'existent, pel que no es podrà parcel·lar ni segregar la finca si no hi ha un Pla Especial del nucli que ho reguli específicament.
Edificabilitat:	Si l'ús és residencial, s'aplicarà el coeficient 0,5 m2 sostre/m2 sòl, però si l'ús és hotel·ler o de restauració, serà de 0,8 m2 sostre/m2 sòl.
Densitat:	S'admetran 2 habitatges per cada parcel·la si aquesta és superior a 400 m2.
Ocupació màxima:	Si l'ús és residencial serà del 40% i si és hotel·ler o de restauració, del 70%.
Alçària de l'edificació:	7 metres en planta baixa + 1 planta pis. En el cas d'ús hotel·ler, es podrà arribar als 8 metres, però igualment en planta baixa + 1 planta pis.
Usos:	L'ús de l'edificació serà preferentment el d'habitatge unifamiliar. S'hi permetran, d'acord amb el caràcter rural dels nuclis ordenats, els usos agrícoles units tradicionalment a la residència. S'hi admeten, en qualsevol situació, la residència col·lectiva i l'hosteleria, i els usos assistencials, educatius, sanitaris, religiosos, culturals i esportius.

### **CAPÍTOL 5. ÀMBITS URBANÍSTICS EN SÒL URBÀ**

#### **Art. 218 Classificació d'àmbits**

Es delimitaran uns àmbits de sòl urbà no consolidat que, prèviament a iniciar-se el procés d'edificació, han d'obtenir la consideració de solar, han de garantir el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanística i disposar de les

determinacions que hagi fixat el planejament. Aquest àmbit es classifica en tres tipus, en funció dels deures dels propietaris que s'assignin en cada cas, i que són:

Tipus 1.	PNF	Polígons de normalització de finques
Tipus 2.	PA	Polígons d'actuació
Tipus 3.	PMU	Sector de millora urbana
Tipus 4.	PEU	Pla especial urbanístic

CODI	NOM
PEU-1.1	La Muralla
PEU-3.1	El Far de Sant Sebastià

#### **Art. 219 Delimitació de Polígons de normalització de finques (PNF)**

El POUM delimita uns àmbits de normalització de finques que únicament tenen el deure de cedir gratuïtament a l'Ajuntament de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a carrers o qualsevol tipus de via de sistemes de comunicació que siguin necessaris perquè aquests sols adquireixin la condició de solar.

Per tal de garantir el principi de repartiment equitatiu de càrregues i beneficis urbanístics, caldrà sotmetre aquests àmbits a un procés reparcel·ladori, del qual no caldrà que es contempli la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic que determina l'article 43 de la Llei d'urbanisme, atès que no tenen per objecte cap de les finalitats a que fa referència l'article 68.2.a.

Amb independència dels àmbits que es contemplen en aquest POUM, en qualsevol moment se'n podran determinar de nous si es donen les característiques exposades o bé si estan en les situacions regulades als articles sobre regulacions de zones d'ordenació segons alineació a vial, bàsicament a les parcel·les en cantonada que no compleixin les condicions de parcel·la mínima edificable.

La relació d'àmbits de normalització de finques és la següent:

CODI	NOM
PNF-1.1	Peatonal Plaça de la Punxa
PNF-1.2	Carrers Padró Gran – Torretes
PNF-1.3	Carrers de Pals – Pere Guilló
PNF-1.4	Regularització solar carrers Juan de Herrera – Sagunto – G. I Sagrera
PNF-1.5	Reparcel·lació PERI Cementiri Vell
PNF-1.6	Avinguda Pompeu Fabra – carrer Bruguerol (Nord)
PNF-1.7	Avinguda Pompeu Fabra – carrer Bruguerol (Sud)
PNF-1.8	Avinguda de Josep Vergés i Matas – carrer de Ramir Deulofeu
PNF-1.9	Carrer de Galícia
PNF-1.10	Carrer Isabel Vila i Pujol amb carrer Vilaseca
PNF-1.11	Carrer Baix Camp
PNF-1.12	Carrers de Palamós – avinguda del Carrilet



PNF-1.13	Barri del Ninot
PNF-1.14	Plaça José Barba Ramos “Pepe”
PNF-1.15	Carrer Ullastret – carrer Esclanyà
PNF-2.1	Carrer del Cau
PNF-2.2	Carrer de la Riera de Tamariu
PNF-3.1	Carrer Xarembecu
PNF-3.2	Carrers Roger de Flor, Sta. Rosa i Roger de Llúria
PNF-4.1	Cant dels Ocells
PNF-4.2	Av. Antoni J. Rovira

La descripció de cadascun d'aquests àmbits es troba a l'Annex núm. 1 “Àmbits urbanístics”.

#### **Art. 220 Delimitació de Polígons d'actuació (PA)**

El POUM delimita uns àmbits de sòl urbà no consolidat que considera necessaris per garantir l'ordenació fixada, pel que no caldrà tramitar un planejament derivat per desenvolupar-los, el qual seria obligatori si, adequadament justificat, es considera convenient modificar l'ordenació grafada en els plànols corresponents.

En aquests àmbits, que ja disposen d'una ordenació concreta i, per tant, definides les cessions, l'aprofitament i els usos admissibles, caldrà que tramitin un projecte d'urbanització que concreti les obres d'urbanització i rasants, que s'haurà de tramitar simultàniament amb el projecte de reparcel·lació o amb el de taxació conjunta, amb l'objectiu de garantir el principi de repartiment equitatiu de càrregues i beneficis urbanístics.

Podrà ajustar-se l'ordenació si es justifica una millor integració amb l'entorn i sense canviar conceptualment la previsió contemplada en els plànols d'ordenació. En aquests casos caldrà seguir el procediment contemplat a l'article 252 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

En el projecte de reparcel·lació s'han de contemplar la cessió d'aprofitament urbanístic del 10% que determina l'article 43 de la Llei d'urbanisme, així com les reserves d'habitatge protegit establertes a l'article 57 de la Llei d'urbanisme, que en els casos que per la seva localització o tipologia edificatòria resultant, es podran traslladar a altres zones si així ho contempla la memòria social o el programa d'actuació urbanística que la desenvolupi.

La relació d'àmbits de polígons d'actuació és la següent:

<b>CODI</b>	<b>NOM</b>
PA-1.1	Cessió zona verda solars carrer Tarongeta
PA-1.2	Carrers Flaçà – La Punxa + Turó del Bruguerol
PA-1.3	Carrers Flaçà – Coll de Morena
PA-1.4	Plaça del Parlament
PA-1.5	Accés a Palafrugell
PA-1.6	El Bruguerol Nord
PA-1.7	Carrers de la Font – Girona – Clavé
PA-1.8	Carrer Torres i Jonama – Plaça Onze de Setembre
PA-1.9	Regularització solars carrers Sant Pere – Daró
PA-1.10	Carrers Torres Jonama - Girona
PA-1.11	Avinguda d'Espanya – Avinguda de la Generalitat
PA-1.12	Carrers Torroella – Torres i Jonama
PA-1.13	Paratge Can Salgues
PA-1.14	Comercial de Laminados
PA-1.15	Carrers Pio Baroja – Miguel de Unamuno
PA-1.16	Carrers Torres i Jonama – Nou – Girona
PA-1.17	Carrers Torroella i carrer Calonge
PA-1.18	Torroella – Mestre Sagrera
PA-1.19	Carrer Cases Noves amb carrer Torroella
PA-1.20	Carrer Banyoles
PA-2.1	Aigua Gelida. Tamariu
PA-2.2	Carrer Aiguablava – Carrer Muga
PA-2.3	Riera Mas del Llor oest 2
PA-3.1	Carrers Pella i Forgas – Enric Prat de la Riba. Llafranc
PA-3.2	Carrer Mèxic, a Urbanització Sant Sebastià. Llafranc
PA-3.3	Carrers Punta d'en Blanc – Sant Feliu de Guíxols. Llafranc
PA-3.4	Hotel al carrer Farena
PA-4.1	Carrer Ermità Corbera
PA-4.2	Avinguda Costa de la Llum

La descripció de cadascun d'aquests àmbits es troba a l'Annex núm. 1 "Àmbits urbanístics", d'aquestes normes.

#### **Art. 221 Delimitació de sectors de millora urbana (PMU)**

El POUM delimita uns àmbits de sectors de millora urbana en sòl urbà no consolidat que tenen per objecte completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana o de transformació d'usos.

Aquest POUM grafia una ordenació orientativa que no té voluntat de tenir caràcter vinculant sinó simplement indica una solució de resultat de ciutat que servei de referència pel planejament derivat que serà el document que determinarà amb precisió d'ordenació definitiva.

En els sectors de millora urbana, que s'hauran de desenvolupar mitjançant un Pla de Millora Urbana, delimitats per aquest POUM, es determinaran el següent:

- L'índex d'edificabilitat bruta.
- Usos principals i compatibles admesos, així com les seves intensitats i densitats.
- Les cessions per a les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments.
- L'àmbit d'intervenció que pot ésser físicament discontinu.

Aquests sectors tenen els deures de cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic que determina l'article 43 de la Llei d'urbanisme i haurà de contempla les reserves d'habitatge protegit que determina l'article 57 de la Llei d'urbanisme, que en els casos que així es contempli a la memòria social, bé podran quedar exempts d'aquesta obligació, o bé podran traslladar l'habitatge protegit a altres àrees més adequades per la tipologia d'edificació fixada.

La relació de sectors de millora urbana és la següent:

<b>CODI</b>	<b>NOM</b>
PMU-1.1	Plaça Mil·lenari
PMU-1.2	Fàbrica Vigas
PMU-1.3	Plaça de la Bòbila
PMU-1.4	Convent dels Carmelites
PMU-1.5	Energia
PMU-1.6	Carrers Manufactures del Suro – Pi i Margall – Roses
PMU-1.7	Carrers Roses – Pi i Margall – Torrent
PMU-1.8	Carrers Torroella – Marçal de la Trinxeria
PMU-1.9	Mas Mascort Nord
PMU-1.10	Carrer Pi i Margall Nord Est
PMU-1.11	El Bruguerol 3b
PMU-2.1	Carrer Rosselló. Tamariu
PMU-2.2	Riera Mas del Llor est
PMU-2.3	Riera Mas del Llor oest 1
PMU-3.1	Riera de Llafranc – II
PMU-3.2	Riera de Llafranc - III
PMU-3.3	Vial connexió plaça Jaume I – carrer Mossèn Rafael Duran. Llafranc
PMU-3.4	Riera de Llafranc I – Parcel·la al final del carrer Pinell
PMU-4.1	Carrers Gelpí – Tarrús. Calella
PMU-4.2	Cessió de vialitat i zona verda a l'urb. El Golfet (Els Forcats)
PMU-4.3	Jardins Rubió i Tudurí. Calella
PMU-4.4	Moby Dick
PMU-4.5	Hotel La Torre
PMU-4.6	Passeig de la Torre – Carrer St. Feliu de Guíxols
PMU-4.7	Carrer Sard
PMU-4.8	a/b Carrer Chopitea – Avinguda Antoni J. Rovira

PMU-5.1	Barceloneta
PMU-5.2	Llofriu – Carrer del Ramal
PMU-5.3	a/b Cap de Gall 1
PMU-5.4	Cap de Gall 2
PMU-5.5	La Portalada

La descripció de cadascun d'aquests àmbits es troba a l'Annex núm. 1 "Àmbits urbanístics" d'aquestes normes.

## **TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE**

### **CAPÍTOL 1. SÒL URBANITZABLE DELIMITAT**

#### **Art. 222 Classificació de sòl urbanitzable delimitat**

1. Es classifiquen com a sòl urbanitzable delimitat els terrenys que aquest pla considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, d'acord amb els estudis socioeconòmic, i urbanístic realitzats, així com de l'estudi d'impacte ambiental que conté.

Comprèn aquells terrenys classificats com a sòl urbanitzable pel pla anterior que encara estan pendents d'urbanització, així com els de nova classificació.

2. El sòl urbanitzable delimitat per aquest POUM conté les següents determinacions:
  - a) Delimitació dels sectors de pla parcial.
  - b) Definició dels elements de l'estructura general que cal que siguin respectats pels plans parcials.
  - c) Índex d'edificabilitat bruta de cada sector.
  - d) Usos principals i compatibles admesos, així com les seves intensitats i densitats.
  - e) Superfícies de sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics.
  - f) La declaració, en el seu cas, de sector d'urbanització prioritària.
  - g) Previsió de les reserves d'habitatge protegit.

#### **Art. 223 Manteniment global de les superfícies destinades a cadascun dels sistemes urbanístics i criteris generals d'ordenació**

Aquest pla estableix per raons d'interès públic que la totalitat dels sòls de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics locals en cada sector de planejament parcial sigui aplicada a una o més d'una de les destinacions possibles, segons es determina als plànols, sense disminució final de la superfície de cadascuna, com es determina i justifica als quadres dels sectors que consten a la Memòria.

Pel que fa a l'ordenació, en els plànols es concreten les localitzacions vinculants dels equipaments i zones verdes i es donen orientacions sobre la resta de qualificacions, que en els plànols s'indiquen entre parèntesi, pel que el planejament derivat pot modificar-la si representa una millora del sector.

#### **Art. 224 Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable delimitat**

Sens perjudici d'allò establert a l'art. 35.5, de la Llei d'Urbanisme, els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta dins l'àmbit de cada sector són:

- a) Els terrenys destinats als elements dels sistemes urbanístics locals previstos pel pla parcial, i pel POUM per a cada sector.
- b) Els terrenys necessaris per a l'execució dels sistemes urbanístics generals previstos pel POUM i compresos dins el sector.
- c) El sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% del l'aprofitament del sector.

#### **Art. 225 Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable delimitat**

- 1. El pla es desenvoluparà en aquest tipus de sòl mitjançant els plans parcials, que contindran els documents i determinacions fixats per la legislació vigent, i aquest POUM.
- 2. Només s'hi podran realitzar les obres d'urbanització compreses en el pla parcial i les que tinguin per finalitat executar els sistemes urbanístics generals.

No es podrà realitzar la urbanització ni l'edificació del sòl urbanitzable delimitat, sense que hagin estat aprovats definitivament el Pla Parcial del sector, la delimitació del polígon d'actuació i del projecte d'urbanització corresponent.

- 3. Les llicències d'edificació i parcel·lació urbanística no es podran concedir fins que no s'hagi d'executat la urbanització, encara que la parcel·la sobre la que es vulgui edificar tingui elements parcials d'urbanització, llevat que es presti una garantia suficient que permeti l'execució simultània de l'edificació i urbanització.
- 4. L'àmbit territorial del pla parcial és el del sector.

#### **Art. 226 Plans parcials aprovats en sòl urbanitzable**

Els plans parcials de sectors de sòl urbanitzable delimitat que hagin estat aprovats inicialment abans de l'aprovació definitiva d'aquest POUM podran ser revisats en aquells aspectes que resultin alterats per les noves previsions establertes per al sector, quant a sòls públics, edificabilitat, usos, densitat d'habitatges, i reserva d'habitatges de protecció oficial.

Quan la nova ordenació prevista pel Pla es limiti a modificacions puntuals d'alineacions de zones o sistemes, l'adaptació de l'ordenació anteriorment aprovada es podrà efectuar en el projecte del reparcel·lació, o en la seva modificació.

#### **Art. 227 Sectors en què es divideix el sòl urbanitzable delimitat**

Els sectors en que es divideix el sòl urbanitzable delimitat són:

<b>CODI</b>	<b>NOM</b>
SUD-1.1	Piverd – Est
SUD-1.2	Els Forns
SUD-1.3	Creu Roquinyola
SUD-1.4	El Terme
SUD-1.5	Territori La Costa
SUD-1.6	Bruguerol Sud
SUD-1.7	a/b Casal – Bruguerol Est
SUD-1.8	Coll de la Morena 1
SUD-1.9	Coll de la Morena 2
SUD-1.10	Ca l'Oleguer
SUD-1.11	La Fanga
SUD-1.12	Brugueres 2
SUD-1.13	Circumval·lació Nord
SUD-4.1	a/b Nord de Calella

La descripció de cadascun d'aquests àmbits es troba a l'Annex núm. 1 "Àmbits urbanístics" d'aquestes normes.

## **TÍTOL VII – REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE**

### **CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Art. 228 Condicions bàsiques del sòl no urbanitzable**

La present normativa del sòl no urbanitzable regula i condiciona els usos permesos per al desenvolupament sostenible del territori, amb la preservació dels valors ambientals, paisatgístics i culturals, i amb l'objectiu de garantir el manteniment de totes les seves funcions pròpies, que són les següents:

- a) **Funció ambiental:** És on hi ha els hàbitats propis de la majoria de les espècies de flora i fauna autòctones que són la base de la biodiversitat local. La conservació d'aquests hàbitats, de llur extensió, connectivitat i qualitat són necessaris per a mantenir les funcions ecològiques del territori i la biodiversitat existent.
- d) **Funció productiva:** És la base de les activitats agràries, que proveeixen aliment i recursos naturals i formen part de l'economia local.
- e) **Funció cultural:** És l'expressió de la història, resultat de la intervenció de les persones en la transformació i utilització dels recursos naturals que ha determinat la imatge final del poble i el seu entorn rural i el paisatge percebut.
- f) **Funció lúdica:** És també necessari per a la població com a espai obert d'esplai, lleure i repòs psicològic.

#### **Art. 229 Objectius i regulació del sol no urbanitzable**

Les finalitats del present POUM-SNU, són les següents:

- a) Preservar el medi natural del municipi, amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
- b) Protegir el conjunt de l'espai no urbanitzable de Palafrugell inclòs en el PEIN de les Gavarres de les Muntanyes de Begur i de Castell - Cap Roig, atenent els seus valors específics, i incloure dins aquest nivell de protecció els espais amb funció de connector ecològic que contenen elements naturals singulars i representatius del municipi.
- c) Protegir aquest sòl del processos d'urbanització de caràcter urbà i ordenar i reconduir els diferents usos periurbans existents.
- d) Preservar i millorar les explotacions existents i mantenir la capacitat productiva del territori.
- e) Procurar per la concentració parcel·lària i evitar la segregació i divisió de l'estructura existent.



- f) Regular la implantació dels diversos usos o activitats que poden ser permesos en cada tipus de sòl no urbanitzable, establint criteris sobre les seves característiques i localització, per tal que no pertorbin l'equilibri dels diversos sectors de sòl no urbanitzable.
- g) Preservar el patrimoni cultural de la degradació i potenciar els aspectes didàctics, lúdics i socials vinculats al sòl rural.

### **Art. 230 Nuclis rurals**

1. Donat el seu caràcter específic, el POUM de Palafrugell classifica, dins el sòl urbà, els nuclis consolidats situats en el medi rural. Aquests nuclis rurals són :

- a) La Barceloneta
- b) Llofriu
- c) L'Estació
- d) Santa Margarida
- e) L'Ermedàs
- f) Cap del Gall
- g) La Portalada

### **Art. 231 Ordenació i regulació dels nuclis rurals**

1. L'ordenació i regulació de les condicions d'edificació, ús i gestió dels nuclis urbans assentats en el medi rural, que es relacionen en l'article anterior, es concreta en la documentació del POUM de Palafrugell, gràfica i normativa, que regula el sòl urbà.

2. Per les seves característiques particulars, el POUM-SNU estableix tres àmbits específic de Pla especial de millora urbana en el medi rural, pels sòls urbans no consolidats de Cap de Gall i La Portalada, regulats en Títol II, Capítol VII, Secció 2 de les presents normes.

## **CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DELS ELEMENTS BÀSICS DEL TERRITORI**

### **Art. 232 Elements bàsics del sòl no urbanitzable**

1. Aquest Pla defineix com elements bàsics del sòl no urbanitzable aquells que configuren la seva fesomia i que esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en aquesta categoria de sòl, amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos i la idoneïtat de les instal·lacions i construccions amb l'estructura i característiques físiques del territori on es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.

2. Aquests elements bàsics són els següents:

- a) Estructura de la propietat del sòl.
- b) Edificacions i elements construïts existents.
- c) Xarxa viària rural.
- d) Xarxa hidrològica: torrents, rieres i altres elements.
- e) Camps de conreu.
- f) Àrees boscoses i/o de vegetació singular.
- g) Elements naturals que configuren la topografia.

3. La definició d'aquests elements i les determinacions relatives a les condicions d'implantació i a les limitacions en l'edificació i en l'ús del sòl que comporten, es regula de forma genèrica i bàsica en els articles següents, sense perjudici de les determinacions específiques per a cada zona o sistema que aquest Pla estableix.

### **Art. 233 Divisions i segregacions de finques**

1. No són permeses les parcel·lacions urbanístiques. No es poden fer segregacions, divisions o fraccionaments de cap mena en contra del que disposa la legislació agrícola o forestal ni en contra de les condicions establertes per aquest POUM.
2. Les segregacions respectaran la superfície mínima senyalada a aquests efectes per a cadascun dels espais delimitats, sempre que les disposicions de la legislació agrària o forestal no n'estableixin una de més gran.
3. D'acord amb el que estableix el Decret 35/1990 i el Decret 169 / 1983 sobre Unitats Mínimes de Conreu, el present POUM recull com a superfícies mínimes de les finques del terme municipal les següents:

En àrees forestals o de bosc: 25 Ha

En àrees agrícoles : 4,5 Ha en conreu de secà i 1,25 Ha en conreu de regadiu

4. Queden prohibides les divisions i/o segregacions de terrenys en sòl no urbanitzable en qualsevol dels següents casos:
  - quan de la segregació o divisió en resultin finques amb superfícies inferiors a les establertes en el punt anterior
  - quan la finca no tingui accés directe a les carreteres, vies rurals, camins, pistes forestals o d'altres vials de domini públic
  - quan aquelles no tinguin els seus límits definits per accidents topològics existents: marges, recs, barrancs, rieres o camins.
5. Podran autoritzar-se segregacions inferiors a les superfícies fixades en el punt 2 quan aquestes s'agrupin a finques colindants i la superfície resultant de l'agrupació, així com la superfície restant de la finca matriu de la qual s'hagi realitzat la segregació, resultin iguals o superiors a la que en cada cas sigui d'aplicació. En aquests casos, haurà d'acreditar-se la inscripció de l'agrupació en el Registre de la Propietat, i la superfície resultant de la finca matriu respecte a la qual s'ha realitzat la segregació.

6. Només s'admetran segregacions de superfície inferior a la mínima establerta per a cada espai quan s'hagi obtingut l'autorització per a la implantació de les activitats col·lectives de caràcter cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo, o per als equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, o per a les infraestructures d'accessibilitat, permeses dins de l'espai de què es tracti. En cap cas la superfície del terreny a segregar tindrà una extensió inferior a la més gran que s'estableix en sòl urbà per a construccions o usos equiparables.
7. El Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca és l'organisme comptent per a l'autorització de segregacions de finques rústiques per sota de les unitats mínimes de conreu, per a la seva inscripció en el Registre de la Propietat.
8. Les divisions i les segregacions, així com les agrupacions en sòl no urbanitzable estan subjectes a prèvia llicència municipal. Es considerarà infracció urbanística greu el fraccionament del sòl que vulneri les determinacions d'aquest Pla.
9. Tota divisió o segregació que no compleixi els anteriors requisits dona lloc a la presumpció d'existència de parcel·lació urbanística, i no es permetrà l'edificació ni canvi d'ús en els terrenys resultants sense perjudici de la realització de les actuacions disciplinàries.

#### **Art. 234 Edificacions i elements construïts existents**

Aquest POUM defineix en la seva documentació aquelles edificacions i elements construïts existents en el sòl no urbanitzable que cal conservar, preservar o recuperar, bé per estar integrats en el Patrimoni Històric-Artístic en qualsevol dels nivells contemplats a la legislació vigent, bé pel seu interès arquitectònic tradicional o paisatgístic, que correspon a una estructura correcta de colonització del territori, o bé per complir un paper dotacional suficientment important i adequat.

#### **Art. 235 Xarxa viària rural**

Aquest POUM conserva en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals existents en el terme municipal de Palafrugell i els incorpora al sistema viari que regula el Títol II, Capítol II, Secció 3 " Sistema viari" d'aquestes Normes.

#### **Art. 236 Xarxa hidrològica: torrents, rieres, sèquies i altres elements**

Aquest POUM conserva en la seva integritat l'actual xarxa hidrològica en el terme municipal de Palafrugell i la regula al Títol II, Capítol II, Secció 2 " Sistema Hidrogràfic" d'aquestes Normes.

### **Art. 237 Els camps de conreu**

Aquest POUM estableix com a prioritària la conservació i recuperació dels espais agrícoles i de les terres de conreu atenent a la seva funció productiva, per la seva elevada qualitat paisatgística i pel seu interès en el manteniment de la biodiversitat.

En aquest sentit es procurarà que els nous sistemes productius no comportin una alteració substancial de la fesomia dels conreus en aquells espais de major interès paisatgístic, de tal manera que la dimensió dels camps i la superfície ocupada per la vegetació dels marges es mantingui sensiblement en el conjunt.

Donat el alt risc de contaminació per nitrats d'origen agrari, i donat que els municipis veïns són vulnerables, serà d'obligat compliment del codi de bones pràctiques ( Ordre de 22 d'octubre de 1998) per a les zones vulnerables.

### **Art. 238 Àrees boscoses**

Les masses boscoses consolidades i aquelles àrees de vegetació singular existents en el sòl no urbanitzable es consideren elements naturals que cal protegir. Amb aquesta finalitat, no es podran autoritzar en aquestes àrees edificacions, instal·lacions, i explotacions agrícoles que puguin perjudicar les seves condicions naturals, a més de respectar les determinacions establertes per a cada zona on es regula l'existència d'aquests elements naturals.

Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents. Excepcionalment i per motius de seguretat es podran tallar arbres propers a les instal·lacions agrícoles i als habitatges rurals.

Seràn d'aplicació les determinacions del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals. Les àrees urbanitzades en zones forestals tenen l'obligatorietat d'establir perímetres de protecció d'incendis i del compliment del pla de prevenció d'incendis forestals aprovat per l'Ajuntament de Palafrugell.

### **Art. 239 Elements naturals que configuren la topografia i el paisatge**

Són elements naturals de la topografia les carenes i els turons que, juntament amb els espais oberts i les masses boscoses, configuren el paisatge del municipi.

Les construccions permeses en el sòl no urbanitzable es situaran en els terrenys menys exposats visualment. En aquest sentit, no es permeten les edificacions en les bandes que constitueixin les línies de força del paisatge, entenent com a tal els límits convexes de canvi d'orientació i de canvi de pendent de les vessants muntanyoses i, de manera especial, es prohibeixen les construccions sobre les carenes, turons i altres punts singulars del relleu.

La situació de les noves construccions no representarà cap reducció de l'espai conreat ni de l'espai forestal assenyalat en els plànols; en aquest sentit, hauran de col·locar-se en els repeus de les vessants, en els límits que separen els cultius del bosc, recolzant-se en camins que travessen el territori.

Les construccions, instal·lacions i explotacions permeses en el sòl no urbanitzable s'adaptaran a la topografia natural del terreny i no produiran alteracions superiors als tres metres d'acord amb aquest apartat.

Es consideren inedificables els terrenys de sòl no urbanitzable amb pendent igual o superior al 20%.

### **CAPÍTOL 3. CONSTRUCCIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE**

#### **Art. 240 Disposicions generals**

1. En el sòl no urbanitzable només es podran admetre, respectant en qualsevol cas les determinacions específiques del present POUM i les que es derivin de la normativa urbanística i sectorial aplicable, les noves construccions següents:

a) Les construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica.

b) Les construccions destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació enumerades l'art. 47.6.a de la Llei d'Urbanisme.

c) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.

d) Les construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tot cas la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

2. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en qualsevol cas la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.

3. L'autorització de les obres i els usos en el sòl no urbanitzable està subjecta en determinats casos, prèviament a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment regulat pels articles 48, 49 i 50 de la L.I.U.

L'autorització d'altres actuacions urbanístiques permeses en sòl no urbanitzable està únicament subjecta, des d'un punt de vista urbanístic, a la llicència municipal.

4. El sòl no urbanitzable no pot ésser dedicat a usos que, atenent els valors que el pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitats que persegueix,

en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.

5. En tots els casos en que, d'acord amb les normes d'aquest POUM-SNU, es sol·liciti llicència per a la construcció de noves edificacions i/o instal·lacions, o per obres de reforma, rehabilitació i/o ampliació d'edificacions o instal·lacions existents, caldrà justificar que es disposa dels serveis urbanístics bàsics necessaris pel correcte funcionament de l'activitat que allotgin.

En cas de no disposar d'aquests serveis urbanístics bàsics, l'Ajuntament denegarà la llicència o la suspèn timerà fins que no es garanteixi que es disposa dels mateixos.

#### **Art. 241 Construccions agràries**

1. Són instal·lacions vinculades a les explotacions agràries. Abans de la seva autorització caldrà acreditar la vinculació a l'activitat, la necessitat de la nova construcció, així com la justificació de les seves dimensions.

2. Els coberts i magatzems agrícoles s'ajustaran als següents paràmetres:

- la seva ocupació no superarà el 2% de la superfície de la finca.
- La separació mínima a límit de finca serà de 10 metres.
- L'alçada màxima de l'edificació serà de 7 metres, excepte les sitges agrícoles, que podran tenir una major alçada si no provoquen un impacte paisatgístic greu.
- Es prohibeixen els paraments que no siguin específicament per anar vistos, en cas contrari s'hauran d'arrebossar i pintar.
- No s'admeten les cobertes de fibrociment.

3. Els vivers i hivernacles s'ajustaran als següents paràmetres:

- La seva ocupació no superarà el 10% de la superfície de la finca.
- La separació mínima a límit de finca serà de 10 metres.

4. No s'admeten les barraques d'eines, ni les barraques de lleure.

5. En cap cas s'admet la construcció de parets seques d'alçada superior a 1,40 metres.

#### **Art. 242 Construccions ramaderes**

1. Són instal·lacions destinades a la cria, reproducció i aprofitament d'espècies animals domesticades, així com les activitats d'acollida i manteniment d'animals domèstics de companyia (gosses i similars).

2. Les construccions destinades a l'ús de ramaderia intensiva s'ajustaran als següents paràmetres:

- La seva construcció no superarà el 50% de la superfície de la finca.

- L'alçada màxima permesa serà de 5 metres. S'admet que l'alçada sigui superior als 5m establerts, només quan aquesta alçada està degudament justificada i com a situació puntual.
- La distància mínima de l'edificació al límit de finca serà de 10 metres.
- Es prohibeixen els paraments que no siguin específicament per anar vistos, en cas contrari s'hauran d'arrebossar i pintar.
- Les cobertes no podran ser de fibrociment.

3. Les construccions destinades a tinença d'animals de fins a tres cavalls s'ajustaran als següents paràmetres:

- Serà una construcció a precari que quedarà vinculada a la necessària autorització de la Junta de Govern Local, per poder tenir la possessió dels animals.
- La construcció serà amb elements lleugers i desmuntables que respectin l'entorn.
- Tindrà una superfície màxima de 8m<sup>2</sup> per animal, amb un màxim de 3 mòduls que hauran de constituir una sola peça.
- Quan no es disposi de la propietat dels animals s'haurà de desmuntar la construcció.

#### **Art. 243 Construccions destinades a l'allotjament de persones temporeres**

1. Són construccions destinades a l'allotjament de persones temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats de l'explotació agrària.

2. Les construccions destinades a aquest ús s'ajustaran als següents paràmetres.

- Seran construccions a precari, vinculades a l'activitat agrària i mentre aquesta duri, i s'admetran sempre i quan es demostrï que no hi ha cap altra alternativa en edificacions existents.
- La seva construcció no superarà la superfície màxima de 6 m<sup>2</sup>/per persona temporera més els espais comuns.
- Les edificacions de nova planta no superaran l'alçada corresponent a planta baixa, amb un límit màxim de 5,00m al punt més alt de la coberta.
- La distància mínima de l'edificació al límit de finca serà de 10 metres.
- El pendent de les cobertes no podrà ultrapassar el 30%.
- Aquestes construccions no són ampliables, ni transformables a cap altre ús residencial.
- En tots els casos en que es plantegin noves intervencions o bé sobre edificacions i elements construïts existents, aquestes s'ajustaran al que determinen aquestes normes, en relació a mesures de protecció al paisatge, al Títol II, Capítol V. En cas d'ampliació d'una edificació preexistent, ha de preservar l'estructuració tradicional del conjunt d'edificacions mantenint lliures de construccions les eres i altres espais similars.

## **Art. 244 Habitatges familiars**

1. El tipus d'ordenació de les noves edificacions, i les ampliacions de les existents, en els espais i situacions on es permetin, és el d'edificació aïllada.

2. Les ampliacions d'edificacions legalment existents i les noves construccions, en els casos on s'admeti la seva construcció, s'ajustaran als següents paràmetres:

- Els habitatges familiars no superaran la superfície màxima de 300 m<sup>2</sup> per a l'edificació principal, admetent-se un sostre complementari màxim de 30 m<sup>2</sup>.
- Les edificacions de nova planta no superaran l'alçada corresponent a planta baixa i planta pis, amb un límit màxim de 7,00m al punt més alt de la coberta.
- Les ampliacions admeses pel present POUM queden limitades a un màxim del 20% del volum existent una sola vegada. En cap cas es superarà la superfície màxima construïda de 330 m<sup>2</sup>, entre edificació principal i complementària.
- L'ampliació ha de preservar l'estructuració tradicional del conjunt d'edificacions mantenint lliures de construccions les eres i altres espais similars.
- Es permet únicament la construcció de piscines descobertes com a instal·lació esportiva complementària de l'habitatge.
- No s'admeten instal·lacions esportives vinculades a l'habitatge que alterin significativament les condicions del terreny natural.
- Totes les instal·lacions esportives cobertes i/o tancades, vinculades a l'habitatge, computen dins el sostre edificable admès.
- Els edificis mantindran un caràcter compacte amb un sol volum o bé un volum principal predominant amb altres d'agregats a ell d'inferior dimensió de manera que el conjunt presenti una configuració inequívocament unitària.
- El pendent de les cobertes no podrà ultrapassar el 30%.
- Els cossos sobre la coberta de l'edifici (torretes d'escala, dipòsits d'aigua, xemeneies, panells de captació d'energia solar, etc.) quedaran integrats en la composició de l'edifici o ocults.
- Les línies de conducció elèctrica i telefònica, les antenes de televisió, ràdio i les parabòliques, únicament podran col·locar-se sobre la coberta, i no a la façana, i no han d'ocupar posicions excessivament visibles des de l'exterior.
- Totes les edificacions, a més de les exigències especials que es puguin determinar en cada cas, hauran de depurar les seves aigües residuals amb fosses sèptiques.

## **Art. 245 Condicions generals per a la rehabilitació i reconstrucció de les masies i cases rurals**

1. D'acord amb el que es preveu a l'apartat 3 de l'article 47 de la LU és permet la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques amb vista a



destinar-les a habitatge familiar, hotelier excloent la modalitat d'hotel-apartament, establiment de turisme rural, i a activitats d'educació en el lleure.

2. Amb aquesta finalitat, i als efectes del que es preveu a l'apartat 2 de l'article 50 de la LU sobre les edificacions existents en el sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, masies i cases rurals existents relacionades en el Catàleg, les intervencions proposades s'hauran d'ajustar als requisits previstos per la Llei d'Urbanisme. les regulacions que contenen amb caràcter general les presents normes i aquelles específiques que dicta el Catàleg de Masies i Cases Rurals.

Igualment, en el cas d'edificacions incloses al Pla Especial de Protecció del Patrimoni, les intervencions s'ajustaran a les regulacions específiques que per cada element catalogat es fixin.

3. Aquestes edificacions poden ser destinades a l'ús d'habitatge familiar i l'ús residencial turístic i l'hostaler rural, o a activitats d'educació en el lleure.

4. En tots els casos en que es plantegin intervencions sobre edificacions i elements construïts existents, aquestes s'ajustaran al que determinen aquestes normes, en relació a mesures de protecció al paisatge, al Títol II, Capítol V.

#### **Art. 246 Condicions generals de les edificacions i instal·lacions d'interès públic**

L'article 8 de les presents Normes regula, pel sòl no urbanitzable, les actuacions específiques destinades a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.

Solament podran autoritzar-se edificacions i instal·lacions d'interès públic, segons es preveu a l'apartat 4 de l'article 47 de la LU, seguint el procediment previst a l'esmentada Llei, sempre i quan es compleixin, a més de les disposicions generals per al sòl no urbanitzable, les específiques de cada zona i les que es defineixen a continuació.

En la tramitació de l'autorització per a ubicar una construcció d'aquest tipus en el sòl no urbanitzable caldrà justificar de forma expressa i motivada les raons en que es basa la necessitat de situar la instal·lació en el medi rural en general o en l'indret on es proposa la seva situació.

Per a les instal·lacions que en aplicació d'allò establert a la Llei d'Urbanisme es declarin d'interès públic, s'haurà de redactar un Pla Especial Urbanístic que contempli, com a mínim, les següents determinacions:

- a) Justificació explícita de la compatibilitat de l'actuació amb la protecció dels valors agrícoles, forestals, ecològics i paisatgístics de les zones confrontants, així com la inexistència de riscos ambientals o d'altre tipus.
- b) Definició de les condicions formals i tècniques de la nova edificació i les mesures correctores per tal d'assegurar la minoració de l'impacte i la integració ambiental de les instal·lacions.

- c) Ordenació dels accessos, instal·lacions complementàries, així com les infraestructures i serveis necessaris per a la instal·lació i el desenvolupament de l'activitat proposada.

#### **Art. 247 Condicions generals de les edificacions vinculades a obres públiques**

D'acord amb el que preveu l'apartat 6.d) de l'article 47 de la LU es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques.

En la sol·licitud de llicències de les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques caldrà justificar la necessitat de les construccions i instal·lacions que es projectin i respectar les condicions general de localització de les edificacions, així com indicar les zones afectades i les mesures correctores previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics. No seran autoritzades aquestes instal·lacions si malgrat tot es considera que afecten greument algun d'aquests valors.

### **CAPÍTOL 4. REGULACIÓ GENERAL D'USOS**

#### **Art. 248 Règim dels usos per al sòl no urbanitzable**

1. Per tal d'evitar la transformació de la destinació o naturalesa del sòl no urbanitzable i d'impedir o lesionar la realització dels valors que el POUM protegeix o preserva, i les finalitats que persegueix, aquest pla regula els usos admesos i les construccions per a cadascun dels espais que es delimiten.

Tanmateix la realització d'aquests usos s'ha d'efectuar segons la reglamentació específica de cada tipus d'espai en què aquest POUM qualifica el sòl no urbanitzable, i d'acord amb les disposicions generals vigents o que s'estableixen per als béns catalogats.

2. S'admeten els usos que de manera general es detallen a l'article 47 de la LU els quals es regiran, a banda de la normativa sectorial que els sigui d'aplicació, per la reglamentació específica de les diferents zones, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals.

a) S'admeten, en general, els usos i aprofitaments agrícoles, forestals i cinegètics, així com els usos ramaders extensius que no necessitin instal·lacions d'estabulació permanent i els de caràcter intensiu limitats als de l'Annex II.1 de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la Intervenció Integral de l'Administració Ambiental (IIAA); també s'admeten les explotacions i instal·lacions existents legalitzades, encara que superin aquestes limitacions.

b) També són admeses les activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el sòl no urbanitzable del municipi, amb les limitacions establertes pels

espais d'especial protecció. No s'admeten parcs eòlics ni parcs d'energia solar en els àmbits de protecció especial. En àmbits de protecció territorial, es podran implantar aquests parcs eòlics i d'energia solar vinculats a les explotacions agràries.

c) L'ús d'habitatge familiar, hoteler excloent la modalitat d'hotel-apartament, establiment de turisme rural, i activitats d'educació en el lleure, en les zones i condicions en que s'admeti, haurà de complir les condicions que, en aquest sentit, estableix la LU.

3. Són incompatibles i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable tots aquells usos que impliquin transformació en la destinació o les característiques d'aquest sòl o lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats específiques per en cada zona es defineixi.

4. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del paisatge i dels valors naturals i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li; així mateix caldrà preveure de forma específica i justificar-ho tècnicament en el projecte que, en el seu cas, es redacti, la captació d'aigua potable, el sistema de depuració d'aigües residuals, les mesures necessàries contra incendis, la idoneïtat dels accessos i la restauració de les masses arbrades.

#### **Art. 249 Regulació de les activitats extractives**

S'inclouen entre aquestes activitats tant l'extracció de terra per a l'aprofitament industrial i per fer granulats com la de minerals i l'explotació de pedreres.

Aquesta activitat haurà de tenir sempre un caràcter temporal i provisional. En qualsevol cas hauran de situar-se a un mínim de 1.000 metres lineals dels sòls urbans i urbanitzables.

Les activitats extractives no es podran iniciar sense les autoritzacions i les concessions administratives que els corresponguin segons la seva naturalesa, a més de la pertinent llicència municipal per a l'exercici d'aquesta activitat.

Per a la concessió de la llicència municipal serà necessària l'aportació d'un projecte tècnic que haurà de descriure: l'activitat que es vol desenvolupar, els mitjans que s'utilitzaran, els desmunts i els anivellaments previstos, la durada estimada de l'explotació i els volums i les característiques de l'extracció. També caldrà presentar un projecte de reposició del sòl un cop finalitzada l'extracció, en el qual es farà constar la descripció del sòl abans d'iniciar-se l'extracció, àrea afectada, les precaucions que s'adoptaran per a les àrees pròximes i per no afectar la conformació del paisatge, l'estat en què quedarà el terreny un cop realitzats els moviments de terra i les operacions que la persona interessada proposa de realitzar per integrar els sòls afectats en el seu entorn i paisatge, així com el pressupost d'aquestes obres.

## **CAPÍTOL 5. REGULACIÓ D'USOS I EDIFICACIONS EXISTENTS**

### **Art. 250 Règim dels usos i edificacions existents en el sòl no urbanitzable**

1. Les edificacions i usos legalment implantades que s'ajustin als supòsits d'usos permesos en sòl no urbanitzable poden mantenir-se i ampliar-se si es compleixen els requisits del present POUM-SNU a què estiguin subjectes.

2. Les edificacions residencials legalment implantades que no s'ajustin als supòsits d'usos permesos per la vigent llei d'urbanisme, i que per tant actualment no serien autoritzables, podran romandre sobre el territori si es compleixen els requisits del present POUM-SNU a què estiguin subjectes. Aquestes edificacions hauran de mantenir l'ús autoritzat en el seu moment, podran realitzar obres d'ampliació, reforma i consolidació, sempre que no s'hagin de refer en la seva totalitat llurs fonaments i parets mestres. Les ampliacions s'ajustaran a la normativa d'aquest POUM.

S'exclouen de la possibilitat de ser ampliadades, totes les "barraques de lleure" inventariades pel present POUM. S'exclou també la possibilitat de posar-hi una piscina. S'exclou que puguin obtenir nous sumministres de les xarxes de serveis.

Les edificacions legalment implantades per a usos diferents que l'habitatge o dels propis de la naturalesa agrària o ramadera que no s'ajustin al règim d'ús del sòl no urbanitzable que estableix la Llei d'Urbanisme, poden romandre sobre el territori en tant es mantingui l'ús concret que va ser objecte d'autorització, si el present POUM no ho impedeix. No es permetran ampliacions d'aquestes edificacions i usos. Els canvis d'ús s'han d'ajustar a les determinacions de la Llei d'Urbanisme, llevat que es tracti de reprendre el mateix ús concret que va ser objecte de l'autorització.

3. En el cas d'edificacions o usos existents implantats il·legalment, en els quals hagi prescrit l'acció de reposició, s'haurà d'aplicar estrictament el règim de fora d'ordenació, d'acord amb l'article 102.7 del DL 1/2005. Si l'acció de reposició no ha prescrit, no pot autoritzar-se cap tipus d'obra ni d'ús i s'han d'aplicar les mesures de protecció de la legalitat urbanística que preveu la Llei d'Urbanisme. Per les edificacions o usos fora d'ordenació, s'executaran les actuacions necessàries que dicti l'Ajuntament de Palafrugell per tal de minimitzar els impactes que produeixin.

4. Amb l'objectiu de recuperar la integritat formal del territori rural, l'Ajuntament de Palafrugell adoptarà mesures per al desmuntatge o enderroc de les construccions no catalogades destinades a activitats subjectes a autorització ambiental quan aquestes cessin definitivament. S'entendrà que una activitat ha cessat definitivament quan es produeix un període d'inactivitat superior a un any.

### **Art. 251 Inventari de les edificacions existents en el sòl no urbanitzable**

S'ajunta, com a documentació del POUM en annex a la Memòria, un inventari de les edificacions existents en el sòl no urbanitzable, amb expressió de la situació legal en que es troben, agrupades en tres categories:

CATEGORIA A: edificacions legalment establertes amb ús compatible amb el POUM-SNU

CATEGORIA B: edificacions legalment establertes amb ús incompatible amb el POUM-SNU

CATEGORIA C: edificacions il·legals.

Per a cada una de les edificacions existents en el sòl no urbanitzable, l'inventari referenciat indica, de forma particularitzada, les següents situacions:

- a) codi de localització identificació i referència cadastral.
- b) ús actual de l'edificació: residencial, agrícola - ramadera, industrial, equipament, càmping o altres
- c) tipus d'edificació i estat de conservació
- d) època
- e) llicència municipal

## **CAPÍTOL 6. LA ZONIFICACIÓ**

### **SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Art. 252 Qualificació del sòl no urbanitzable**

Als efectes de regular les actuacions aquest POUM qualifica el sòl no urbanitzable, atenent a la seva naturalesa i valor, en:

- a) Espai agrícola (d1)
- b) Espai forestal (d2)
- c) Càmping (d3)

### **SECCIÓ 2 . L'ESPAI AGRÍCOLA (clau d1)**

#### **Art. 253 Definició**

1. Comprèn els terrenys o camps destinats als conreus agrícoles, prats i pastures, així com les instal·lacions i edificacions necessàries per al desenvolupament de les activitats agrícoles i ramaderes i, en general, de les altres activitats o usos admesos com a compatibles.

2. Dins l'espai agrícola s'estableixen tres categories :

A- Sòls agrícoles d'especial interès (clau d1PE) , donat que són altament productius, presenten una estructura parcel·l·lària adequada per l'activitat i

tenen una situació territorial òptima per a complir les funcions d'espai "corredor ecològic" entre espais d'interès natural declarats pel PEIN.

Dins d'aquesta zonificació s'inclouen també les següents qualificacions per superposició del Pla Director del Sistema Costaner. En aquests espais s'aplicarà la normativa més restrictiva entre el PDSC i el present POUM:

- Sistema Costaner 1 (d1PE), (clau C1 (d1 PE)).
- Sistema Costaner 2 (d1PE), (clau C2 (d1 PE)).

Aquests sòls agrícoles s'inclouen dins les Àrees de Protecció Especial i resten subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte per determinació del present POUM.

B- Sòls agrícoles d'alt valor (clau d1PT), que són aquells sòls altament productius amb una estructura parcel·lària adequada per l'activitat, i que resten incloses dins les Àrees de Protecció Territorial

C- La resta dels sòls agrícoles amb una parcel·lació que presenta unitats de superfície inferior a la mínima establerta, i que sense una protecció específica es considera han de mantenir la seva activitat.

#### **Art. 254 Usos admesos**

Els usos admesos dins aquest espai, tret de les limitacions establertes per als àmbits catalogats, són:

1. Usos agrícoles, propis d'una activitat agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals.
2. Ús ramader extensiu; semiintensiu i intensiu, en règim d'establiment permanent, regulats per la Llei d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental Llei 3/98 (IIAA), excepte les explotacions classificades en l'Annex I, en funció de la dimensió i productivitat de la finca.
3. Activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.
4. A les edificacions en que així es determina en el Catàleg de Patrimoni del POUM i a les que es determini en el Pla Especial Urbanístic Catàleg de cases rurals i masies a què es refereix l'article 50.2 de la Llei d'urbanisme, són admissibles els usos d'habitatge familiar, establiment hoteler exceptuant la modalitat d'hotel-apartament, establiment de turisme rural o les activitats d'educació en el lleure, amb les condicions que s'hi estableixin per a cadascuna.
5. Habitatge familiar, directament i justificadament associat a l'activitat agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals, sobre una finca que compleixi les condicions de l'art. 64 de les presents Normes.

6. Els usos de prestació de serveis permesos en l'article 48.1.c del RLUC (Decret 305/2006) exclusivament lligats a productes propis, i els usos permesos en l'article 48.1.d del RLUC (Decret 305/2006) per als centres de jardineria que podran tenir una superfície fins a 2500 m<sup>2</sup>, inclòs l'aparcament i els serveis necessaris per al seu funcionament, i sempre lligats a la xarxa viària bàsica. El procediment per a l'aprovació d'aquestes activitats és el definit en l'art. 49 i 48 de la LUC.

#### **Art. 255 Superfície mínima de finques**

A més de reunir els requisits exigits amb caràcter general per a les divisions de finques, no es podran autoritzar segregacions si en resulten finques d'extensió inferior a quatre hectàrees i mitja en conreu de secà, i per a conreu de regadiu, no es podran autoritzar finques d'extensió inferior a 1,25 ha.

#### **Art. 256 Protecció dels sòls agrícoles**

1. El present POUM delimita àrees de "protecció especial" i de "protecció territorial" que afecten a àmbits territorials qualificats com a Espais Agrícoles.

a) Els espais agrícoles subjectes a protecció especial (clau d1PE) són aquells espais inclosos en l'àmbit del Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN), del Pla Director del Sistema Costaner (PDSC), de les àrees de connectors ecològics bàsics (CEB) i aquells espais agrícoles de rellevant valor per la qualitat edafològica del sòl i pel seu valor productiu.

b) Els espais agrícoles subjectes a protecció territorial (clau d1PT) són aquells espais que pel seu alt valor agrícola, dins el sistema natural, han de conservar la estructura actual.

El Capítol IV del Títol II d'aquestes normes regula de forma específica aquestes proteccions.

2. Pel que fa a la protecció del paisatge seran d'aplicació les disposicions que, amb aquesta finalitat, determinen específicament les presents normes en el Capítol V del Títol II.

#### **Art. 257 Tanteig i retracte en sòl agrícola**

1. A efectes de garantir la permanència de l'activitat agrícola dins els sòls que, per les seves característiques edafològiques, el POUM considera d'alt valor funcional, es delimiten àrees en les quals les transmissions oneroses de terrenys queden subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, que correspon al mateix ajuntament, a les entitats urbanístiques especials o a altres administracions actuants.

La delimitació concreta d'aquestes àrees subjectes a tanteig i retracte, com l'estructura de la propietat que contenen, es grafia en el plànol d'aquest POUM-SNU "Delimitació d'àrees de tanteig i retracte".

2. Pel què fa a garantir la permanència dels sòls agrícoles que per les seves característiques funcionals dins el sistema d'espais oberts es considerin d'especial valor, l'Ajuntament podrà delimitar nous polígons en desplegament dels objectius del POUM-SNU en els quals les transmissions oneroses de terrenys queden subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte.

La delimitació concreta d'aquests polígons subjectes a tanteig i retracte comportarà la notificació individualitzada als propietaris afectats i s'hauran de complir els requisits establerts per la legislació hipotecària.

3. Tant els propietaris de les finques afectades com l'administració que vulgui exercir el dret de retracte estaran subjectes al que determinen les articles 164 i 166 de la Llei d'Urbanisme i els articles 71 i 72 del Reglament Parcial de la Llei d'Urbanisme.

### **SECCIÓ 3. L'ESPAI FORESTAL (clau d2)**

#### **Art. 258 Definició**

1. Comprèn aquells terrenys que per raó del seu pendent, l'existència de boscos i el paper important que tenen en la configuració de l'entorn i del paisatge estan sotmesos a notables limitacions d'ús i d'edificació.
2. Aquest terrenys han de ser destinats a utilitzacions que no impliquin transformacions irreversibles de la seva naturalesa fonamentalment forestal, o que no lesionin els valors ecològics, paisatgístics i productius que es protegeixen.
3. Dins aquests espais forestals s'estableixen tres categories:

A- Sòls forestals d'especial interès (clau d2PE), als que la seva situació territorial els hi dona unes condicions òptimes per a complir les funcions d'espai "corredor ecològic" entre espais d'interès natural declarats pel PEIN.

Dins d'aquesta zonificació s'inclouen també les següents qualificacions per superposició del Pla Director del Sistema Costaner. En aquests espais s'aplicarà la normativa més restrictiva entre el PDSC i el present POUM:

- Sistema Costaner 1 (d2PE), (clau C1 (d2 PE)).
- Sistema Costaner 2 (d2PE), (clau C2 (d2 PE)).

Aquests sòls forestals s'inclouen dins les Àrees de Protecció Especial i resten subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte en el cas que l'Ajuntament així ho estableixi, amb les condicions que determina la legislació urbanística vigent.



B- Sòls forestals d'alt valor funcional (clau d2 PT), i que el POUM inclou dins Àrees de Protecció Territorial.

C- La resta dels sols forestals que, sense una protecció específica, es considera han de mantenir l'ús actual d'espai forestal.

#### **Art. 259 Usos admesos**

Els usos admesos en aquest espai són:

1. Ús forestal, d'acord amb la Llei forestal 6/1988 i legislació sectorial vigent.
2. Activitats o equipaments d'interès públic que per la seva funcionalitat s'hagin d'emplaçar necessàriament sobre aquest tipus d'espai.
3. A les edificacions en que així es determina en el Catàleg de Patrimoni del POUM i a les que es determini en el el Pla Especial Urbanístic Catàleg de cases rurals i masies a què es refereix l'article 50.2 de la Llei d'urbanisme, són admissibles els usos d'habitatge familiar, establiment hoteler exceptuant la modalitat d'hotel-apartament, establiment de turisme rural o les activitats d'educació en el lleure, amb les condicions que s'hi estableixin per a cadascuna.

#### **Art. 260 Limitacions a l'edificació**

1. Aquests espais tenen la consideració d'espai lliure d'edificació; en conseqüència, no s'hi permetrà cap tipus de nova construcció o instal·lació, tret de les estrictament necessàries per a l'activitat forestal i les vinculades a les activitats o equipaments d'interès públic.
2. Les edificacions existents no estaran considerades com a fora d'ordenació si no hi ha una declaració expressa en aquest sentit.
3. En les edificacions existents i que no estiguin fora d'ordenació, s'admeten les obres de conservació i manteniment dels habitatges, masos i construccions annexes, sempre que es destinin a usos compatibles amb les finalitats específiques de protecció del medi i sempre i quan s'ajustin a les normes generals per a les edificacions en el sòl no urbanitzable.

#### **Art. 261 Superfície mínima de les finques**

A més de reunir els requisits exigits amb caràcter general per a les divisions de finques, no es podran autoritzar segregacions si en resulten finques d'extensió inferior a vint-i-cinc hectàrees.

#### **Art. 262 Protecció dels espais forestals**

1. El present POUM delimita àrees de "protecció especial" i de "protecció territorial" que afecten a àmbits territorials qualificats com a Espais Forestals.

a) Els espais forestals subjectes a protecció especial (clau d2PE) són aquells espais inclosos en l'àmbit del Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN), del Pla Director del Sistema Costaner (PDSC), de la Xarxa Natura 2000 i de les àrees de connectors ecològics bàsics (CEB)

b) Els espais forestals subjectes a protecció territorial (clau d2PT) són aquells espais que pel seu valor funcional dins el sistema natural han de conservar l'estructura actual. El Capítol 7 del Títol VII d'aquestes normes regula de forma específica aquestes proteccions.

2. Pel que fa a la protecció del paisatge seran d'aplicació les disposicions que, amb aquesta finalitat, determinen específicament les presents normes en el Capítol 8 del Títol VII.

#### **Art. 263 Tanteig i retracte en el sòl forestal**

1. A efectes de garantir la permanència dels sòls forestals que per les seves característiques funcionals dins el sistema d'espais oberts es considerin d'especial valor, l'Ajuntament podrà delimitar polígons en desplegament dels objectius del POUM-SNU en els quals les transmissions oneroses de terrenys queden subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, que correspon al mateix ajuntament, a les entitats urbanístiques especials o a altres administracions actuants.

La delimitació concreta d'aquests polígons subjectes a tanteig i retracte comporta la notificació individualitzada als propietaris afectats i s'hauran de complir els requisits establerts per la legislació hipotecària.

2. Tant els propietaris de les finques afectades com l'administració que vulgui exercir el dret de retracte estaran subjectes al que determinen els articles 164 i 166 de la Llei d'Urbanisme i els articles 226 i 227 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

### **SECCIÓ 4. CÀMPINGS (clau d3)**

#### **Art. 264 Definició**

S'entén per establiment de càmping l'espai de terreny degudament delimitat i dedicat a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure mitjançant albergs mòbils que restin un màxim d'onze mesos al mateix espai de terreny, que disposin de les instal·lacions i serveis mínims que s'estableixi reglamentàriament i disposi de la corresponent autorització.

Dins d'aquesta zonificació s'inclou també la qualificació de Sistema Costaner 1 (d3), (clau C1 (d3)), per superposició del Pla Director del Sistema Costaner. En aquests espais s'aplicarà la normativa més restrictiva entre el PDSC i el present POUM.

## **Art. 265 Regulació de la zona**

1. La instal·lació de camps d'acampada i aparcament de caravanes a les zones on siguin autoritzats exigirà amb caràcter previ la redacció d'un Pla Especial d'ocupació del sòl rústic que estableixi la seva ordenació, d'acord amb el Decret 55/1982 de 4 de febrer, sobre ordenació de la pràctica del càmping i dels establiments que s'hi dediquin. També caldrà complir la normativa de la Conselleria de Comerç, Turisme i Consum de la Generalitat de Catalunya per a la instal·lació, obertura, classificació i funcionament dels establiments dedicats a la pràctica del càmping i la Resolució de 30 de novembre de 1998 sobre criteris ambientals per a l'atorgament del distintiu de garantia de qualitat ambiental als càmpings.

2. Sempre que no es vulnerin les obligacions derivades d'aquesta legislació específica, les zones destinades a càmping únicament podran tenir instal·lacions de caràcter fix destinades a serveis col·lectius, que no podran ocupar més del 5% de l'àrea que és objecte d'ordenació i la seva alçària no ultrapassarà els 4 metres.

3. Les zones destinades a aparcaments de caravanes no podran ser objecte de cap tipus de parcel·lació i la totalitat de l'àrea haurà de tenir una sola titularitat dominical. Es considerarà que existeix parcel·lació fins i tot en el cas d'arrendament permanent de porcions de terreny i en el cas de venda de quotes indivises de la propietat total, amb atribució de l'ús exclusiu d'una part d'aquesta propietat.

4. El Pla especial estudiarà detingudament els sectors reservats a ús particular, les separacions entre caravanes, la integració de les instal·lacions en el paisatge i els serveis d'ús col·lectiu i general. En qualsevol cas queda prohibida la construcció d'elements fixos a les zones reservades per a l'ús individual, així com l'aparcament de caravanes que no estiguin muntades sobre rodes. D'altra banda, és obligatori que totes les caravanes s'absentïn durant un termini no inferior a quinze dies l'any de l'àrea que és objecte de l'autorització i l'ordenació.

Tant en unes zones com en les altres, caldrà preveure dins les mateixes l'aparcament d'automòbils, amb una capacitat mínima d'una plaça per cada dues persones a la zona d'acampada i d'una plaça per cada mòdul a la zona de caravanes.

## **CAPÍTOL 7. PROTECCIONS LOCALS DEL SISTEMA COMARCAL D'ESP AIS OBERTS**

### **SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Art. 266 Definició**

Seguint els objectius i criteris del Pla Territorial del Baix Empordà en quan a la definició del Sistema d'Espais Oberts comarcal, el POUM-SNU delimita, en el sòl no urbanitzable del municipi, aquelles àrees que han d'ésser preservades dels processos

que poguessin afectar-les negativament al considerar aquest sistema com un component fonamental de l'ordenació del territori a escala comarcal i local.

Les determinacions que regulen aquest sistema es consideren com a bàsiques pel desenvolupament del POUM.

#### **Art. 267 Finalitat de les determinacions del sistema d'espais oberts**

La determinació espacial i normativa del sistema d'espais oberts té les següents finalitats:

- a) Evitar la transformació i la degradació d'aquells terrenys no urbanitzats que reuneixen especials qualitats com espais naturals, productius o culturals.
- b) Assegurar les connectivitats ecològiques necessàries per al manteniment de la biodiversitat i la salut dels ecosistemes.
- c) Preservar aquells terrenys necessaris per al cicle hidrològic.
- d) Dotar de sentit morfològic i territorial a les delimitacions dels sòls integrants del sistema d'espais oberts.

#### **Art. 268 Àrees de sòl protegit del sistema d'espais públics**

El POUM, distingeix dues àrees de sòl subjectes a protecció:

- Àrea de protecció especial
- Àrea de protecció territorial

Els plànols del POUM-SNU assenyalen els límits de les dues àrees que, dins el sistema d'espais oberts, es protegeixen .

### **SECCIÓ 2. ÀREES DE PROTECCIÓ ESPECIAL (clau PE)**

#### **Art. 269 Definició**

S'inclouen en aquesta classe aquells sòls en què concorren valors que justifiquen un grau de protecció que limiti al màxim les possibilitats de transformació que els poguessin afectar. Compren aquells sòls que formen part d'àmbits de protecció establerts en la normativa sectorial del Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN), de la Xarxa Natura 2000, del Pla Director del Sistema Costaner (PDSC) i els que es considera que cal preservar per tractar-se de connectors ecològics bàsics (CEB), d'àrees forestals i agrícoles d'alt valor, d'àrees de recarrega d'aqüífers o d'àrees d'especial interès cultural-identitari, i les àrees d'especial qualitat paisatgística que corresponen a les cèl·lules de paisatge.

## **Art. 270 Regulació**

Als sòls no urbanitzables de protecció especial els serà d'aplicació el règim que estableix el Pla d'Espais d'Interès Natural aprovat pel decret 328/1992, d'acord amb el que assenyala l'article 13.3 de la seva normativa i la llei 12/1985 d'Espais Naturals per aquells sòls afectats pel Pla Director del Sistema Costaner, el règim que aquest estableix, i el que dicten les presents normes.

En relació a les actuacions que es poden autoritzar a l'empara dels punts 4 i 6 de l'article 47 de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2005), s'entendrà que el sòl de protecció especial està sotmès a un règim especial de protecció al que fa referència el punt 5 de l'esmentat article, i que seran incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació del sòl que puguin afectar de forma clara el seu sistema ecològic o el seu paisatge.

Pel que fa a l'autorització de noves edificacions, els criteris que poden justificar la seva ubicació en aquesta classe de sòl seran només la ineludible necessitat de fer-ho per tractar-se d'una ampliació de volum inferior a un 20%, d'edificacions existents destinades a usos que poden admetre's en sòl no urbanitzable, o per destinar-se a una activitat que millora la funcionalitat i la gestió d'aquest sòl en el marc dels objectius de preservació que estableix el pla. En tots els casos les edificacions hauran de complir les condicions que el pla assenyala per tal de garantir la seva integració en el paisatge.

En el sòl classificat com d'especial protecció pel seu interès agrícola, s'entendrà com edificacions motivades per la millora de la gestió d'aquest sòl les necessàries per a l'agricultura i la ramaderia extensiva com, per exemple, coberts per emmagatzemar provisionalment les collites, per al bestiar o la maquinària agrícola i similars i, en general, aquelles que preveu el punt 6 a) i b) de l'article 47 de la Llei d'Urbanisme.

No s'admeten en els sòls d'especial protecció les noves edificacions destinades a instal·lacions ramaderes intensives limitant-se a aquelles corresponents a l'Annex III de la Llei 3/98 d'IIAA. Tampoc s'admeten les corresponents als cultius hidropònics.

Les condicions per a la implantació d'hivernacles, o d'altres elements d'edificació que fossin necessaris per a l'agricultura, sempre que afectin a àmbits significatius de l'espai agrícola, es determinaran mitjançant la figura d'un pla especial, si l'Ajuntament ho considera necessari. No s'admet l'ús comercial associat als hivernacles o centres de jardineria.

Amb relació a les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara del punt 6 b) de l'article 47 de la Llei d'Urbanisme, la seva autorització en aquest sòl de protecció especial podrà ser denegada si hi ha alternatives raonables de localització en sòl no protegit específicament.

Els nous elements d'infraestructures que hagin d'ubicar-se necessàriament en sòl de protecció especial, així com la millora dels existents en aquesta classe de sòl, adoptaran solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i evitaran interferir els

corredors hidrogràfics i biològics, ajustant-se en tot cas a la Llei 6/2001 i l'Annex III d'AIA.

Dins l'àrea classificada com a sòl de protecció especial, els sòls inclosos dins el sistema d'espais lliures, pels seus valors, han de quedar lliures de qualsevol edificació, sense perjudici del que estableixen amb caràcter general aquestes normes per als sòls de més del 20% de pendent.

### **SECCIÓ 3. ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (clau PT)**

#### **Art. 271 Definició**

S'inclouen en aquesta classe aquells sòls què per la topografia, risc, localització o proximitat a infraestructures no són adequats per al desenvolupament urbà, així com aquells que pels valors agrícoles, forestals o hidrogràfics han de conservar la seva funció i estructura actual.

#### **Art. 272 Regulació**

El sòl no urbanitzable de protecció territorial restarà subjecte a les limitacions que estableix l'article 47 de la Llei d'Urbanisme i a les que es derivin de les determinacions pròpies del POUM i d'altres plans, directors o sectorials, en el marc del assenyali el Pla Territorial.

Amb relació a les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara del punt 4 de l'article 47 de la Llei d'Urbanisme, la seva autorització en aquest sòl de protecció territorial podrà ser denegada si hi ha alternatives raonables de localització en sòl no protegit específicament.

En tot cas les actuacions en sòl de protecció territorial que es realitzin a l'empara del que permeten autoritzar els punts 4 i 6 de l'article 47 de la Llei d'Urbanisme, hauran de complir les condicions que el POUM-SNU assenyala per a garantir-ne la integració en el paisatge.

No s'admeten en els sòls d'especial protecció les noves edificacions destinades a instal·lacions ramaderes intensives limitant-se a aquelles corresponents a l'Annex II.1 de la Llei 3/98 d'IIAA.

Les noves infraestructures i la millora de les existents que hagin d'ubicar-se en aquestes àrees de sòl protegit mantindran criteris de correcta integració en la topografia i el paisatge existent, si bé les transformacions d'aquests seran admissibles amb un marge més ampli que per als sòls de protecció especial en funció dels requeriments tècnics de la infraestructura, ajustant-se en tot cas a la Llei 6/2001 i l'Annex III d'AIA.

#### **Art. 273 Sòls de més del 20% de pendent**

D'acord amb el que assenyala el Pla Territorial General de Catalunya, l'article 9.4 de la Llei d'Urbanisme i el Pla Territorial del Baix Empordà, el present POUM-SNU considera sòl no apte per al desenvolupament urbà i l'edificació el sòl amb una pendent superior al 20%.

En el cas del sòl de protecció territorial, el sòl amb pendent superior al 20% queda exclòs de la possibilitat d'actuacions d'interès estratègic que requerissin urbanització o edificació.

Les parts del sòl de protecció preventiva que tinguin pendent superior al 20% quedaran excloses dels processos d'urbanització i edificació.

#### **Art. 274 Sòl subjecte a riscos**

Els sòls subjectes a riscos geològics o d'inundació quedaran exclosos de qualsevol destí que hagi de comportar risc greu per a les persones.

Pel que fa al risc d'inundació, i quan així ho estableixin els planejaments sectorials o el pla territorial, s'admeten els usos que no hagin de comportar risc per a la seguretat de les persones en les àrees inundables, així com de la fondària i la velocitat de l'aigua a les inundacions que podrien produir-se.

El risc d'inundació a que fa referència aquesta norma està també relacionat a les deficiències de la xarxa de sanejament, als ponts i altres infraestructures urbanes mal dimensionades. En aquests casos, i de forma justificada, l'Ajuntament podrà limitar els usos en aquestes àrees.

### **SECCIÓ 4. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS I EDIFICACIONS EN LES ÀREES DE PROTECCIÓ ESPECIAL I TERRITORIAL**

#### **Art. 275 Règim dels usos i edificacions existents en els espais protegits dins el sistema d'espais oberts**

Les edificacions legalment implantades que s'ajustin als supòsits d'usos permesos en sòl no urbanitzable poden mantenir-se i ampliar-se si es compleixen els requisits del present POUM-SNU a què estiguin subjectes i les determinacions que estableixi el Pla Territorial.

Les edificacions legalment implantades que no s'ajustin als supòsits d'usos permesos per la llei d'urbanisme, i que per tant actualment no serien autoritzables es podran mantenir, però només podran autoritzar-se ampliacions, en els casos en que aquest POUM admet, en àrees de protecció territorial, prohibint les ampliacions d'edificacions emplaçades en àrees de protecció especial. Quan sigui admès les ampliacions,

aquestes no podran superar un 20% de la superfície construïda ni del volum edificat existents.

Les edificacions o usos existents implantats il·legalment pels quals hagi prescrit l'acció de reposició, executaran les actuacions necessàries que dicti l'Ajuntament de Palafrugell per tal de minimitzar els impactes que produeixin. Aquestes edificacions restaran en situació de fora d'ordenació. No s'admetran ampliacions d'aquestes edificacions ni intensificació, substitució o transmissió de les activitats.

Amb l'objectiu de recuperar la integritat formal del territori rural, l'Ajuntament de Palafrugell adoptarà mesures per al desmuntatge o enderroc de les construccions no catalogades destinades a activitats subjectes a autorització ambiental quan aquestes cessin definitivament. S'entendrà que una activitat ha cessat definitivament quan es produeix un període d'inactivitat superior a un any.

#### **Art. 276 Determinacions específiques en els espais oberts**

A més de la regulació que amb caràcter general s'estableixen per al sòl de protecció especial –cèl·lules de paisatge–, aquest POUM estableix regulacions específiques referides a les unitats de paisatge –paratges– que requereixen d'aquestes determinacions més particularitzades i que les presents Normes regulen en el Títol II, Capítol IV, Secció 3.

### **CAPÍTOL 8. PROTECCIÓ DEL PAISATGE**

#### **SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS**

##### **Art. 277 Objecte i marc de referència**

1. L'objecte d'aquest POUM-SNU, en matèria de protecció del paisatge, és el reconeixement, ordenació i protecció del paisatge, en tant que resultat perceptible de la interacció entre les activitats humanes i la matriu biofísica del territori, a fi d'harmonitzar la preservació dels seus valors patrimonials, culturals i econòmics, amb el desenvolupament sostenible.

Entesos, tant el paisatge com la sensibilitat social envers aquest, com fenòmens evolutius i canviants al llarg del temps, la finalitat de les regulacions d'ordre específicament paisatgístic és propiciar que l'evolució del paisatge sigui harmònica amb l'evolució de la sensibilitat social, sense perjudici de fixar, amb un objectiu de permanència indefinida, aquells elements, paratges o pautes paisatgístiques d'especial valor patrimonial ja sigui per la seva excel·lència estètica o pel seu valor identitari.

2. El Pla Territorial del Baix Empordà, pel fet que estableix regulacions que afecten als sistemes bàsics del territori, intervé en l'evolució del paisatge i estableix normes encaminades a regular directament els fenòmens de transformació del paisatge.



El POUM concreta i desenvolupa aquests criteris territorials i les normes que faran possible la protecció del paisatge del municipi de Palafrugell.

3. En tant no entri en vigor la Llei de protecció i gestió del paisatge de Catalunya, aquest POUM-SNU s'adapta als objectius del Conveni Europeu del Paisatge, d'octubre del 2000, al que el Parlament de Catalunya s'adherí mitjançant la Resolució 364/VI de 14 de desembre del 2000.

### **Art. 278 Unitats de paisatge (clau UP)**

Amb la denominació d'unitats de paisatge el POUM assenyala àmbits territorials – paratges– en què per les seves característiques fisiogràfiques el paisatge assoleix una identitat clarament perceptible i en els quals es proposa tractaments específics per afavorir el manteniment dels seus valors o per a minimitzar els aspectes negatius de la seva possible evolució.

Mitjançant els instruments que prevegi la Llei de Paisatge podran definir-se noves o diferents unitats i règims normatius que seran incorporats a l'ordenació municipal. Les presents normes identifiquen 14 unitats de paisatge que defineix, regula i classifica, en la Secció 2 d'aquest Capítol normatiu.

Les unitats de paisatge assenyalades per aquest POUM es delimiten en el plànol “Àmbits d'actuació paisatgística” i corresponen als següents paratges:

- UP 1 : Paratge dels Lladres
- UP 2 : Paratge del Nucli rural d'Ermedàs
- UP 3 : Paratge del pla de Santa Margarida
- UP 4 : Paratge del Bruguerol
- UP 5 : Paratge de Farena
- UP 6 : Paratge de Ginestar – Ros lluny
- UP 7 : Paratge de Vilaseca – Cap de Gall
- UP 8 : Paratge de la Riera Grossa
- UP 9 : Paratge de del Nucli rural de Llofriu
- UP 10 : Paratge de Can Llausàs
- UP 11 : Paratge forestal de les Muntanyes Poues
- UP 12 : Paratge forestal del Puig Pelegrí
- UP 13 : Paratge forestal del Puig Gruí - Puig Rumí.
- UP 14 : Paratge forestal del Puig dels Frares
- 

Totes les actuacions subjectes a llicència municipal que es vulguin realitzar en aquests paratges hauran d'ajustar-se a les regulacions específiques que, per a cada un d'ells, determinen les presents Normes en el Títol II, Capítol IV, Secció 3.

## **Art. 279 Classificació de les unitats de paisatge**

Seguint el mètode de valoració BLM/1980 i com a resultat d'aquest, les unitats de paisatge es classifiquen en les següents categories:

Categoria A : Unitats que reuneixen característiques ambientals excepcionals o bones per cada paràmetre considerat.

Categoria B: Unitats que presenten aspectes excepcionals o bons per alguns paràmetres i comuns per a uns altres.

Categoria C: Unitats amb característiques i trets comuns en la regió considerada. Fruit de futures intervencions sobre els paratges delimitats, aquesta classificació podrà variar.

## **Art. 280 Cèl·lules de paisatge (clau CP)**

1. Són les constituïdes per l'agrupament de tessel·les contigües en l'espai i relacionades ecològicament. Les cèl·lules de paisatge es corresponen sovint amb formes geomorfològiques en el cas dels paisatges naturals o dels paisatges poc modificats per l'acció humana i amb espais clarament individualitzats en el cas del paisatge més artificialitzats.

Aquestes cèl·lules són expressió d'una qualitat paisatgística notable que contenen valors paisatgístics que són de tipus estètic, ecològic, històric, sociocultural i simbòlic.

2. La seva identificació resulta:

- a) del mosaic format per la composició i la disposició en l'espai que presenten els elements constituents;
- b) dels tipus d'atributs (color, forma, textura) presents en alguns d'aquests elements; per la diversitat intrínseca de la unitat (escènica però també natural: diversitat d'espècies, hàbitats, ecosistemes);
- c) per la complexitat visual del mosaic (heterogeneïtat cromàtica, discontinuïtat de la textura, irregularitats o simetries de les formes);
- d) pel grau de naturalitat present a la unitat;
- e) per la permanència d'elements de tipus sociocultural o històric;
- f) per la integració de les activitats humanes;
- h) per la significació que per a les comunitats locals té un determinat indret (significacions religioses, identitàries, mitològiques, espirituals,...)

3. Les presents normes identifiquen 13 cèl·lules de paisatge que el POUM-SNU, d'acord amb els criteris anteriors, considera d'una qualitat superior a la resta de l'espai que ocupa el sòl no urbanitzable, i les delimiten gràficament en el plànol "Àmbits d'actuació paisatgística"

Aquestes cèl·lules són :

- 1. Plana agrícola de Lladres

2. Mosaic agroforestal d'Ermedàs
3. Mosaic agroforestal d'Ermedàs-Santa Margarida
4. Mosaic agroforestal de la Vessana
5. Mosaic agroforestal del Cap del Gall
6. Planes agrícoles del paratge de la Riera Grossa
7. Mosaic agroforestal de Llofriu
8. Mosaic agroforestal de can Llausàs
9. Paisatge forestal de les muntanyes Poues
10. Boscos i litoral de cap Roig
11. Paisatge forestal i litoral del Puig dels Frares
12. Boscos del Puig Gruí
13. Mosaic agroforestal de Farena

4. Als efectes normatius, aquestes 13 "cèl·lules de paisatge", formen part de les Àrees de Protecció Especial es regulen al Títol II, Capítol IV, Secció 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> de les presents normes.

Simultàniament, i donat que cada "cèl·lula de paisatge" està territorialment inclosa en una de les Unitats de Paisatge definides en aquest POUM, qualsevol actuació i/o intervenció en el seu àmbit s'ajustarà al que es regula al Títol II, Capítol V de les presents normes.

En cas de dubte, indeterminació o necessitat d'interpretació sobre l'aplicació de les normes que regulen els àmbits definits com a "cèl·lules de paisatge", preval aquell criteri, directriu, norma i/o regulació que amb millors garanties aconsegueix els objectius de protecció especial i paisatgístiques que aquests POUM-SNU persegueix.

#### **Art. 281 Condicions generals per a les transformacions del sòl en els paisatges rurals**

1. Sense negar el fet de la inevitable evolució del paisatge, el Pla Territorial i en conseqüència el POUM-SNU adopten el criteri de preservar-lo i recrear-lo quan sigui possible, en front a la tendència a la progressiva uniformització de l'espai.

2. Els projecte de transformació del territori rural complirà les condicions següents:

- a) Les actuacions de transformació de sòls han de mantenir l'escala de la compartimentació de l'espai agrícola productiu en les diverses peces (camps o unitats de producció agrícola) que amb la seva dimensió, proporció, ritme i seqüència defineixen els diversos paisatges rurals.

- b) Cal mantenir les característiques dels elements de separació entre unitats productives, ja siguin murs de pedra o altres materials, o bé marges o espais residuals que concentren el desnivell i que poden presentar diferents tractaments vegetals (brolles, retalls de bosc, fileres d'arbres,...).

- c) Per mantenir la biodiversitat en els àmbits predominantment agrícoles, cal conservar les peces relictas de bosc consolidat o antic, sobre els quals no es podran efectuar rompudes.

d) Són objecte de protecció, i en principi s'han de conservar, la xarxa de camins rurals, les infraestructures de rec i les construccions d'abric tradicionals complementàries de l'ús agrari, sense perjudici de les obres de millora que siguin necessàries.

e) En l'obertura de camins i en l'estesa de xarxes d'infraestructura de servei local, s'aprofitaran els canals de pas i els corredors existents i se seguiran les actuals vies de comunicació procurant mantenir la unitat de les explotacions i evitant la fragmentació dels camps.

#### **Art. 282 Catàlegs i directrius del paisatge**

1. Quan és redacti el catàleg i directrius del paisatge que s'incorporaran al Pla Director Territorial de l'Empordà, el POUM ajustarà a les seves determinacions a aquests documents de rang superior.

2. En tant no es produeixi l'aprovació de la Llei del Paisatge, i dels instruments que aquesta pugui preveure, s'aplicaran les regulacions que s'estableixen en aquest POUM.

#### **Art. 283 Plans especials de protecció del paisatge**

En el cas que l'Ajuntament ho consideri necessari, per a una major garantia en assolir els objectius de protecció del paisatge que determini el PDT de l'Empordà o el present POUM, es podran redactar Plans especials de protecció del paisatge pels àmbits que l'administració determini en cada cas, essent la unitat territorial mínima de planejament la que corresponen a cada un dels paratges delimitats per aquest POUM-SNU.

### **SECCIÓ 2. CONDICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE**

#### **Art. 284 Condicions de protecció mediambiental**

1. Per totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar un estudi d'avaluació de l'impacte ambiental que haurà d'acompanyar-se amb el projecte corresponent d'acord amb el Real Decret 1302 / 86 d'avaluació de l'impacte ambiental, el Decret 114 / 88 i la legislació concordant.

2. Independentment de la realització dels estudis d'avaluació de l'impacte ambiental, totes les actuacions que s'hagin d'efectuar al sòl no urbanitzable hauran de complir les condicions de protecció mediambiental establertes en el present POUM.

## **Art. 285 Tanques**

Amb caràcter general es prohibeixen els tancats que es puguin disposar en les particions de parcel·les i els associats a habitatges implantats en els sòl no urbanitzable.

En els casos degudament justificats en que per l'activitat ramadera sigui necessària la construcció, i l'Ajuntament així ho autoritzi, aquesta es construirà de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplaci ni barri el pas als camins existents. Només s'admetran els tancats de parcel·la amb elements vegetals, arbustos autòctons com l'arç blanc o l'esbarzer, o amb estaques i filats en el cas que l'activitat ho recomani. Les tanques o les seves parts, formades per filats o altres tipus d'elements metàl·lics, hauran de ser totalment diàfans i congruents amb el caràcter rural de l'espai, i hauran de ser permeables a la fauna, el que suposa tancaments amb malla de 10 cm de costat com a mínim.

En cap cas seran admesos tancats opacs de fàbrica ni els que tinguin les característiques pròpies de les tanques urbanes.

Amb tot això, l'Ajuntament admetrà la reposició de les tanques existents de pedra així com la formació d'un tancat amb paret de pedra de la zona al voltant de les edificacions residencials, separat com a màxim 20 m d'aquestes, quan les característiques particulars de la intervenció ho aconsellin, no superant aquestes parets l'alçada de 1,40 metres. També s'admetran tancats de muntants de fusta i filat metàl·lic. Els tancaments a més han de ser diàfans i congruents amb l'espai.

Les tanques, dins cada una de les de les unitats de paisatge, s'adaptaran a les característiques específiques que per cada paratge es determina en les presents normes.

En relació a les tanques existents executades legalment, quan la seva integració paisatgística no sigui satisfactòria es requerirà al propietari de la mateixa per tal que introdueixi les esmenes necessàries per tal de corregir el seu impacte paisatgístic. La resolució de l'administració especificarà els canvis que calgui introduir en la tanca per a fer-la paisatgísticament acceptable.

Amb l'objectiu de recuperar la integritat formal del territori rural, l'Ajuntament de Palafrugell adoptarà mesures per al desmuntatge o enderroc de les tanques implantades sense llicència municipal.

## **Art. 286 Publicitat**

Queda totalment prohibida la col·locació de cartells, exceptuant-ne aquells que van destinats al retolament específic dels esmentats indrets i de les finques en les àrees especialment protegides per aquest POUM.

### **Art. 287 Xarxes de transport d'energia elèctrica i telecomunicacions**

1. Pel què fa a les infraestructures elèctriques, per cable i altres similars, queden prohibides les instal·lacions de noves línies aèries d'alta i de baixa tensió i de telecomunicacions, que, en tot cas, hauran de ser soterrades.

2. L'ordenació de les antenes, repetidors i altres elements d'instal·lació de les infraestructures de telecomunicacions es desenvoluparan a través d'un Pla especial.

### **Art. 288 Adequació de les obres al medi**

1. Amb caràcter general, i molt especialment quan es tracti d'actuacions en les zones que són objecte de protecció especial, territorial, paisatgística o que formin part del patrimoni historicoartístic, resten prohibides les construccions que per llur forma, composició, opulència o ús inadequat dels materials en la seva tècnica o adaptació al medi poguessin desmerèixer l'ambient i el paisatge on es situen. L'Ajuntament podrà denegar la llicència a aquestes obres, d'acord amb l'article 22 de les presents normes.

2. Als Nuclis Rurals, els edificis que s'hi vulguin construir s'adequaran a l'ambient i el paisatge existent.

### **Art. 289 Condicions generals per a les edificacions aïllades**

Les edificacions que s'ubiquen en sòl no urbanitzable són, en principi, interferències potencials al paisatge existent i, sense perjudici de les regulacions motivades per altres objectius, convé que estiguin subjectes a regulacions d'ordre paisatgístic.

A efectes d'aquest article, es consideren edificacions aïllades les que es poden realitzar en sòl no urbanitzable a l'empara del que estableix l'article 47 de la Llei d'Urbanisme.

Les edificacions aïllades podran, segons els casos, seguir les següents estratègies d'integració en el paisatge:

- harmonització
- mimesi / camuflatge /ocultació
- monumentalització

L'estratègia d'harmonització és la preferent i pretén que les noves edificacions s'integrin en el paisatge com a components positius, o com a mínim neutres, pel que fa a la qualitat d'aquest.

L'estratègia d'ocultació és la indicada en aquells casos en què no és possible assolir un grau acceptable d'harmonització i la integració només és possible adoptant les mesures adequades per a ocultar o fer escassament perceptible la imatge de la seva implantació. Aquesta estratègia pot complementar, quan convingui, la d'harmonització.

La estratègia de monumentalització pot ser indicada per a determinades construccions en què la imatge hagi de passar a ser un component principal del paisatge. L'oportunitat d'aquesta estratègia requerirà un informe favorable de l'Observatori del paisatge, i per a la seva concreció l'Ajuntament podrà consultar al LAGP de l'UdG .

En defecte de regulacions específiques establertes per a les diferents unitats de paisatge pel mateix POUM o per catàlegs o plans especials urbanístics, les edificacions hauran de complir les següents condicions per a garantir una satisfactòria integració en el paisatge:

a) Perfil territorial

Es preservaran les línies del relleu que defineixen els perfils panoràmics i s'evitarà la localització d'activitats sobre els punts prominents, els careners i les cotes més altes del territori, on la projecció de la silueta de l'edificació en la línia d'horitzó modifiqui el perfil natural perceptible del paisatge.

b) Proporció

Les implantacions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, evitant o fraccionant aquelles que per la seva grandària constitueixen una presència impròpia i desproporcionada.

c) Pendent

En totes les intervencions s'evitarà ocupar els terrenys amb major pendent. Quan siguin necessaris anivellaments es procurarà evitar l'aparició de murs de contenció de terres, i es salvaran els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la revegetació. Per minimitzar l'impacte visual les edificacions s'esglaonaran o es descomposaran en diversos elements simples articulats evitant la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.

d) Parcel·la

La correcta inserció en el medi rural de qualsevol implantació requereix que una proporció mínima del 70% de la parcel·la on s'ubica mantingui el caràcter d'espai rural no artificialitzat que ha d'actuar de coixí amb l'entorn no transformat, tot i que s'admeten les actuacions necessàries per donar un correcte tractament als límits de la implantació.

e) Distàncies

Les edificacions se separaran de les lleres dels rius, rieres i barrancs la distància que determina la normativa sectorial a tal efectes, i com a mínim 20 m. Així mateix, se separaran dels marges de les infraestructures lineals de comunicació un mínim de 25 m de les vies locals i 100 de les generals.

f) Tractament exterior

Serà obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions sigui quina sigui la seva finalitat i com a materials d'acabament només s'utilitzaran aquells que presentin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixin contrastos estranys en la imatge dominant d'aquest.

Les edificacions que pel seu caràcter estiguin autoritzades a seguir l'estratègia de monumentalització no estaran subjectes a les limitacions assenyalades, sense perjudici de l'observança de les distàncies i servituds i d'altres condicions establertes amb criteris funcionals, de seguretat i ecològics.

Els projectes de construccions destinades a activitats agrícoles, ramaderes, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústiques, s'han de sotmetre al procediment regulat per l'article 48 de la llei d'urbanisme si en el seu conjunt superen una superfície de sostre edificat de 300 m<sup>2</sup>.

Aquelles edificacions compreses entre les autoritzables segons el que determina l'article 47 de la LUC, que per motius funcionals inevitables hagin de situar-se en una ubicació en la qual pels seus requeriments de forma no pugui complir algunes de les condicions establertes, utilitzarà els mitjans adequats, en especial l'arbrat i les barreres visuals vegetals, per a assolir un grau d'integració acceptable en el paisatge.

#### **Art. 290 Estudis d'integració paisatgística**

1. Per a l'atorgament de llicències de moviments de terres i apilaments, de construcció d'infraestructures i d'edificació i instal·lació d'aquells elements que hagin de tenir una presència visual rellevant en el paisatge, s'incorporaran al projecte tècnic, que ha d'acompanyar la sol·licitud d'autorització, els estudis necessaris per a mostrar la seva inserció en el mateix i que permetin avaluar-ne els efectes. En aquells casos en què l'autorització requereixi prèviament l'aprovació d'un instrument urbanístic, s'inclourà ja en aquest un primer estudi paisatgístic adequat al tipus de determinacions pròpies de l'instrument.

2. S'entendrà que són visualment rellevants totes les edificacions de localització aïllada, incloses aquelles motivades per les activitats agrícoles, ramaderes i primàries en general, i també aquelles situades en les franges exteriors dels nuclis urbans que per la seva envergadura –volum, alçada, longitud de façana– puguin tenir una presència important en la futura imatge del nucli urbà. En especial, es consideren visualment rellevants aquelles actuacions de valor estratègic formalment autònomes que s'admetin en sòl de protecció territorial o preventiva.

3. L'estudi paisatgístic comprendrà com a mínim seccions i alçats territorials de la implantació dels edificis i del moviment de terres necessari, imatges principals dels nous edificis, construccions presentades en el seu context paisatgístic, així com explicació de les solucions complementàries d'integració adoptades: materials, colors, vegetació...

Quan la integració paisatgística no sigui satisfactòria es denegarà l'aprovació o l'autorització en aquells casos en què es consideri que no hi ha cap fórmula raonable que solucioni els problemes constatats. En els altres casos, es requerirà al promotor



de la construcció, edificació o instal·lació que introdueixi les esmenes necessàries per tal que la integració sigui satisfactòria. La resolució de l'administració especificarà els canvis que calgui introduir en el projecte per a fer-lo paisatgísticament acceptable.

Els elements de referència per a l'avaluació del grau d'integració paisatgística són les disposicions al respecte que estableixen aquestes normes als catàlegs i les directrius del paisatge que es vagin aprovant, i les normes que es continguin en els instruments de planejament urbanístic.

4. Amb funció assessora en la interpretació de les disposicions i els criteris sobre paisatge continguts en els instruments vigents i per a la proposta de les esmenes als projectes que siguin necessàries, es podran crear tant comissions d'avaluació paisatgística per la totalitat del terme municipal com comissions per als àmbits territorials on es considerin més necessaris i/o convenients. En tot cas, l'Ajuntament podrà demanar l'assessorament de l'Observatori del paisatge i/o del Laboratori d'Anàlisi i Gestió del Paisatge (LAGP) de l'UdG.

### **SECCIÓ 3. REGULACIÓ DE LES UNITATS DE PAISATGE**

#### **Art. 291 Unitat de paisatge UP-1 “Paratge dels Lladres”**

##### 1. Mosaic paisatgístic

Paratge inserit en la unitat fisiogràfica “Corredor de Palafrugell”, format per la plana agrícola, travessada per la riera Aubí, que s'estén al sud-oest del terme municipal.

##### 2. Regulació

- a) Es mantindrà la uniformitat paisatgística tot evitant la implantació d'edificacions i/o usos aliens a les característiques paisatgístiques i ambientals de la unitat
- b) Es preservarà la Torre Roja com a element patrimonial identitari
- c) Es procurarà l'homogeneïtzació dels estils constructius de la zona
- d) Es potenciarà la vegetació de ribera sobre l'Aubi
- e) Es prohibeix la tala d'arbres i arbustos
- f) Es limitarà l'expansió del canyar
- g) Es minimitzarà l'impacte de les sitges existents

##### 2. Classificació

Aquesta unitat està classificada dins la Categoria B.

#### **Art. 292 Unitat de paisatge UP-2 “Paratge del Nucli d'Ermedàs”**

##### 1. Mosaic paisatgístic

Mosaic agroforestal tradicional sobre un terreny de baixos turons i carenes suaument ondulades.

Els conreus d'aquesta unitat se situen en els vessants i entren en contacte amb l'espai agrícola que ocupa les planes que l'envolten. Els boscos de pins –pi pinyer principalment– ocupen la part alta de les carenes.

Els boscos d'aquesta unitat connecten sense discontinuïtat amb la gran massa forestal que s'estén entre el cap Roig de Calella de Palafrugell i la platja de Castell de Palamós, al sud de la unitat Muntanyes de Begur, tot i que no pertany al PEIN Castell-Cap Roig d'aquest sector.

Dins aquest paratge es troba el modelat granític de la Illeta, conjunt geomorfològic i històric de notable interès geològic.

## 2. Regulació

- a) Es mantindrà, al nucli rural d'Ermedàs, la seva bona integració constructiva en l'entorn paisatgístic.
- a) Es obligatori l'arranjament d'aquelles propietats que contenen residus acumulats en espais totalment exposats a les zones transitades. En parcel·les que aquest emmagatzematge formi part de la seva activitat econòmica caldrà envoltar la propietat d'un perímetre verd (arbori o arbustiu) dens que n'eviti la percepció visual.
- b) Es protegirà el modelat granític de la Illeta
- c) Es preservaran els marges de conreus.

## 3. Classificació

Aquesta unitat està classificada dins la Categoria B

### **Art. 293 Unitat de paisatge UP-3 “Paratge del Pla de Santa Margarida”**

#### 1. Mosaic paisatgístic

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

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

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

## 2. Regulació

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

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

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

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

## 3. Classificació

Aquesta unitat està classificada dins la Categoria C

### **Art. 294 Unitat de paisatge UP-4 "Paratge del Bruguerol"**

#### 1. Mosaic paisatgístic

Plana agrícola sense fragments de boscos. Esquitxada per l'ús residencial (xalets) enmig de parcel·les amb molts variats usos (cementiri de ferralla, magatzem a l'aire lliure d'embarcacions petites, pistes de tennis).

Dins aquest paratge, prop de la riera Vilarnau, es troba el Tamariu del camí dels Plans, d'especial interès dins el marc dels elements que conformen el patrimoni biològic de Palafrugell.

#### Regulació

a) Es prohibeix la construcció d'edificacions alienes a l'ús agrícola.

b) Es protegirà el Tamariu del camí dels Plans

2) Es prohibeix l'acumulació de residus o d'infraestructures obsoletes arreu, encara que aquests es localitzin dins propietats privades.

4) L'edifici existent destinat a emmagatzematge s'envoltarà amb un contorn perimetral verd al llarg de tota la parcel·la per trencar la visual des de l'exterior.

5) S'homogeneitzaran els acabats de les barraques d'eines, tant en textures com en colors (neutres).

## 3. Classificació

Aquesta unitat està classificada dins la Categoria C

## **Art. 295 Unitat de paisatge UP-5 “Paratge de Farena”**

### 1. Mosaic paisatgístic

Mosaic agroforestal tradicional que ocupa els vessants i les carenes d'una estreta zona aturonada que combina usos agrícoles en les zones immediates a la plana i forestals en les estribacions més elevades.

Les pinedes de pi pinyer es disposen en mosaic entre els conreus herbacis de secà. No hi ha pràcticament construccions remarcables excepte el càmping Kim's, ja en les proximitats de Llafranc.

### 2. Regulació

- a) Mantenir el caràcter agroforestal de la unitat i evitar la invasió d'usos aliens a aquesta vocació.
- b) Ordenar els espais adjacents a les grans instal·lacions de serveis (càmping i pistes de tennis).
- c) Les instal·lacions lúdico-esportives, usos no propis de l'espai no urbanitzable, s'han de protegir de les visuals dels camins tot envoltant-les d'un perímetre verd.
- d) Reforçar la connectivitat entre els fragments forestals mitjançant la reforestació d'algun sector central de la unitat.
- e) Homogeneïtzar el tractament d'acabat constructiu de les barraques d'eines.
- f) Preservar l'existència d'arbres isolats enmig de camps de conreu o en marges de camins per mantenir la diversitat paisatgística.

### 3. Classificació

Aquesta unitat està classificada dins la Categoria B

## **Art. 296 Unitat de paisatge UP-6 “Paratge de Ginesta - Ros Lluny”**

### 1. Mosaic paisatgístic

Replà, elevat alguna desena de metres respecte la plana del corredor de Palafrugell-Palamós, que s'introdueix com un tascó en l'àmbit de les muntanyes de Begur.

Els usos del sòl són predominantment agrícoles. En algun sector la unitat és creuada per alguns torrents que mantenen encara vegetació de ribera o de fondalada, fet que introdueix certa diversitat ecològica i paisatgística.

En el sector de la unitat que més s'endinsa entre les Muntanyes de Begur, en el paratge de Ros Lluny, la unitat perd el seu ús agrícola en predominar l'ús residencial a partir d'habitatges dispersos en parcel·les de morfologia molt irregular. Mosaic on es combinen els usos residencials de xalets en grans parcel·les ajardinades i tancades en tot el seu perímetre (gran diversitat d'estils de tancament) amb els usos agrícoles: cereals de secà a la majoria de la unitat, vinya (estrictament a Ros Lluny) i plantacions d'oliveres.

Dins aquest paratge es troben la Font d'en Mascort, l'alzina de Cal Català i el Pi Gros dels Torrents, d'interès dins el marc dels elements que conformen el patrimoni biològic de Palafrugell.

## 2. Regulació

- a) Anul·lar els tancaments o unificar els materials emprats amb la implantació d'una espècie trepadora com l'heura (*Hedera helix*) per a la cobertura natural de les tanques actuals que ofereix un recobriment homogeni i integrat paisatgísticament.
- b) Les parcel·les en que s'admeti un nou tancat aquest es farà amb plantació d'espècies arbustives denses (*Crataegus monogyna*, *Cotoneaster*, etc.).
- c) Es preservarà i potenciarà la vegetació de ribera per a la millora de la connectivitat biològica.
- g) Es rehabilitarà i protegirà la Font d'en Mascort pel seu interès local.
- f) Es protegiran el Pi Gros dels Torrents i l'Alzina de Cal Català

## 3. Classificació

Aquesta unitat està classificada dins la Categoria C

### **Art. 297 Unitat de paisatge UP-7 "Paratge de Vilaseca – Cap de Gall"**

#### 1. Mosaic paisatgístic

Unitat aturonada que correspon a les últimes estribacions de les Muntanyes de Begur, que des del sector nord i nord-est s'endinsen cap a la plana de Palafrugell. La unitat és creuada per petits torrents que encara mantenen una vegetació de fons ben estructurada, hàbitat que té un paper en el manteniment de la connectivitat ecològica entre els fragments forestals. Com a conseqüència de la morfologia aturonada, els conreus estan en molts casos delimitats per marges amb vegetació bàsicament arbustiva.

El paisatge és un mosaic agroforestal on la coberta agrícola és l'ús del sòl predominant. Els fragments de vegetació forestal presenten estructures diverses. Els més propers al sector estrictament forestal, connectat amb el forest de les Muntanyes de Begur, són boscos denses, ben constituïts. L'espai forestal format per fragments aïllats és el que presenta un estat més degradat, ja que sovint estan formats per plantacions d'arbres, boscos aclarits o bé per vegetació arbustiva que, en alguns casos, prové de la colonització d'antics conreus abandonats.

En els límits de la unitat propers al nucli urbà es manifesta una heterogeneïtat creixent en el paisatge: xalets, urbanitzacions, naus industrials (magatzem de barques, lloses de pissarra, ...). En les proximitats del nucli urbà el paisatge agroforestal va perdent progressivament el seu caràcter en detriment d'una barreja d'usos que ofereixen un paisatge altament heterogeni .

#### 2. Regulació

- a) S'ordenaran les dues zones urbanes crítiques que provoquen un alt impacte visual i ambiental mitjançant la figura del Pla especial que delimita aquest POUM-SNU.
- b) Es mantindrà la vegetació de ribera dels torrents com a connector biològic.
- c) Resta prohibit l'emmagatzematge de residus a cel obert.
- d) Es procedirà a cobrir perimetralment amb verd les parcel·les amb activitats que provoquen contaminació visual.

### 3. Classificació

Aquesta unitat està classificada dins la Categoria B

## **Art. 298 Unitat de paisatge UP-8 "Paratge de la riera Grossa"**

### 1. Mosaic paisatgístic

Plana agrícola que s'estén sobre el corredor de Palafrugell. Mosaic agroforestal molt suauament ondulat. L'ús del sòl predominant és l'agrícola ja que hi ha molt pocs espais forestals que corresponen a fragments de pi pinyer.

La unitat està impregnada d'un fort caràcter agrícola. A les immediacions del nucli de la Barceloneta hi ha un sector de conreus herbacis de regadiu. Les construccions que hi ha a la unitat corresponen, majoritàriament, a usos agrícoles i ramaders. Solen ser masies i granges, edificacions aïllades amb la seva parcel·la envoltada per tanques, aquí treballades amb jardineria (tanca viva de xiprers).

La riera Grossa travessa la unitat gairebé pel seu centre, en direcció nord-est i la subdivideix en dos sectors a banda i banda. El seu curs està resseguit per vegetació de fondalada ben constituïda, la qual funciona de principal connector entre els boscos de les Gavarres (al sud-est) i els claps de vegetació forestal presents a la plana.

Els usos residencials es localitzen sobretot a la perifèria de la unitat. Els dos sectors urbanitzats de més entitat són: el nucli de la Barceloneta, al nord, i una urbanització de cases unifamiliars aïllades ubicada en el sector sud. La carretera C-31 de Palamós a Girona travessa de sud-est a nord-oest la plana i a causa de l'elevada densitat de trànsit, esdevé una clara separació entre els marges dret i esquerra de la unitat. La carretera esdevé d'aquesta manera un element de barrera dins el sistema paisatgístic i ecològic.

Dins aquest paratge es el Pi Gros del Terme, d'interès dins el marc dels elements que conformen el patrimoni biològic de Palafrugell.

### 2. Regulació

- a) Es preservarà la funció de connexió biològica que efectua la vegetació que ressegueix el torrent de la riera Grossa a causa del valor estratègic d'aquesta connexió i els marges de conreus.
- b) Es plantarà verd perimetral per cobrir les infraestructures o zones més discordants visualment.
- c) Es protegirà el Pi Gros del Terme

### 3. Classificació

Aquesta unitat està classificada dins la Categoria C

#### **Art. 299 Unitat de paisatge UP-9 “Paratge del Nucli de Llofriú”**

##### 1. Mosaic paisatgístic

Aquesta unitat de caràcter agrícola i ramader ocupa els baixos vessants de les Muntanyes Poues, les darreres estribacions del nord-oest del massís de les Gavarres. Conseqüentment, els conreus es disposen de forma esglaonada per salvar el pendent existent. Els marges d'aquests camps estan sovint formats per vegetació arbustiva i arbòria.

El conjunt de la unitat està articulada pel nucli rural de Llofriú. La unitat és travessada per torrents, els quals, fortament encaixats, estructuraven eixos de connectivitat a escala local per mitjà d'abundant vegetació: canyars, petits boscos d'alzines i suros, arbres de ribera.

##### 2. Regulació

- a) Es preservará el caràcter rural del nucli urbà, tal i com determina aquest POUM.
- b) Es prohibeixen noves edificacions entre l'eix viari C-31 i el nucli rural per a evitar la dispersió tentacular.
- c) Es tractaran els marges perimetrals colindants amb les masses boscoses com a mesura per a evitar l'afectació de l'espai urbanitzat en cas d'incendi.
- d) Es mantindrà l'existència d'arbres isolats enmig de camps de conreu o en marges de camins com a elements que atorguen qualitat paisatgística per la diversitat de textures i de formes que aporten.

### 3. Classificació

Aquesta unitat està classificada dins la Categoria B

#### **Art. 300 Unitat de paisatge UP-10 “Paratge de Can Llausà”**

##### 1. Mosaic paisatgístic

Unitat simètrica a la del paratge de Llofriú (unitat núm. 9) de la qual està separada físicament per un sector forestal que s'hi interposa. Les diferències més remarcables respecte la unitat anterior són la manca de torrents o rieres d'entitat tant marcada com era el cas de la riera Grossa, encara que el sector també s'articula al voltant d'un torrent que creua d'oest a est la unitat.

El paratge agrega les masies de can Llausà i can Trill, edificacions que estan en consonància amb l'entorn agroforestal on s'insereixen, sense que es denoti cap element visual discordant.

## 2. Regulació

- a) Es preservarà el caràcter agrícola de la unitat.
- b) Es mantindran les construccions vinculades a la funcionalitat agropecuària i forestal de l'espai.
- c) Es prohibeix la introducció d'usos aliens a la vocació de la unitat.
- d) Es prohibeixen noves edificacions al voltant de la via d'accés entre l'eix viari C-31 i el nucli rural.
- e) Es mantindrà l'existència d'arbres isolats en els marges dels camins com a elements enriquidors de les conques visuals del paratge.

## 3. Classificació

Aquesta unitat està classificada dins la Categoria B

### **Art. 301 Unitat de paisatge UP-11 “Paratge forestal de la muntanyes Poues”**

#### 1. Mosaic paisatgístic

El paisatge de la unitat és de tipus forestal i muntanyenc. Forma part de les Muntanyes Poues, les darreres estribacions de les Gavarres abans d'entrar en contacte amb la plana del Corredor de Palafrugell. El Puig Monturiol, situat a l'oest del nucli rural de Llofriu, i el Puig d'en Jofre, localitzat més al sud, són els dos turons que condicionen i articulen la morfologia de la unitat.

La vegetació és la coberta del sòl que hi predomina d'una forma gairebé absoluta. Les pinedes de pi blanc abunden en el sector septentrional mentre que els boscos mixtos de pins i suros són el forest que domina en el sector sud de la unitat. En ambdós casos es tracta de boscos clars amb un sotabosc arbustiu com a resultat dels aprofitaments a que foren sotmesos no fa massa anys. Només alguna masia abandonada o alguna caseta de pagès avui dia envoltada per la vegetació són testimoni de l'extensió que prengueren els conreus en el passat.

Dins aquest paratge es troba l'alzina de Can Salgues, d'interès dins el marc dels elements que conformen el patrimoni biològic de Palafrugell.

#### 2. Regulació

- a) Es cuidarà l'estat del ferm de les pistes forestals i camins menors.
- b) Es mantindrà en perfectes condicions els tallafocs sota el traçat de la línia elèctrica.
- c) Els camins de major amplada, tal com estableix la Llei Forestal, han de ser netejats de brolla per minimitzar el risc de propagació d'incendis que provoca la freqüentació de tot el paratge de les Gavarres.
- d) S'ampliarà la senyalització del paratge.
- e) Es regularà l'accés a les vies que travessen l'espai forestal en funció de la tipologia de camí (segons l'amplada i el recorregut)
- f) Es protegirà l'alzina de Can Salgues



### 3. Classificació

Aquesta unitat està classificada dins la Categoria B

#### **Art. 302 Unitat de paisatge UP-12 “Paratge forestal del Puig Pelegrí”**

##### 1. Mosaic paisatgístic

Unitat de paisatge constituïda per tot un conjunt de turons de baixa altitud –el Puig Pelegrí (119m) és el principal– que pertanyen al sector meridional de les Muntanyes de Begur. La unitat presenta caràcter forestal ja que els boscos recobreixen la major part del terreny. Malgrat això resten encara alguns sectors de conreus instal·lats en replans i àrees de morfologia més planera. Les masses forestals estan dominades pel pi pinyer amb un sotabosc arbustiu. En el sector més proper al mar -a les immediacions del Cap Roig- el pi pinyer es veu substituït pel pi blanc.

En la unitat hi destaca la presència d'alguna parcel·la colonitzada per herbassars mesoxeròfils on es localitzen algunes espècies de distribució geogràfica rara a la zona. Aquest paratge efectua una funció de connexió important entre diferents àrees naturals. Per una banda connecta a l'oest amb els boscos del sector del Puig Gallifa –situats al terme de Mont-ràs– que al seu torn connecten amb la massa forestal de Les Gavarres. Pel costat sud, hi ha connexió amb l'àrea PEIN de Cap Roig-Castell i finalment pel nord i l'oest entra en contacte amb els claps forestals de les unitats núm. 2 i núm. 5.

Arran de mar, entre la cala del Golfet i la cala de la Font d'en Fina, es troba l'Agulla del Golfet, formació geològica d'especial interès.

Dins aquest paratge es troben els Jardins de Cap Roig, d'interès dins el marc dels elements que conformen el patrimoni biològic de Palafrugell.

##### 2. Regulació

- a) Es conservaran les masses forestals de la unitat en bon estat i es millorarà la connectivitat amb les àrees forestals de les unitats veïnes per mitjà de la reforestació de sectors actualment ocupats per conreus.
- b) Es mantindrà en bon estat el ferm de les principals pistes forestals.
- c) Es regularan les activitats de lleure mitjançant la seva restricció només a uns determinats itineraris degudament senyalitzats.
- d) Es preservarà la connectivitat dels boscos fins al mar.
- e) Es protegiran ecosistemes de riquesa destacada.
- f) Es protegirà especialment, pel seu interès geològic, l'agulla del Golfet o Castellet d'en Sais.
- g) Es protegiran els jardins de Cap Roig pel seu interès biològic.

### 3. Classificació

Aquesta unitat està classificada dins la Categoria B

### **Art. 303 Unitat de paisatge UP-13 “Paratge forestal de Puig Gruí – Puig Rumí”**

#### 1. Mosaic paisatgístic

Paisatge de caràcter muntanyós articulat per la serra del Cap del Gall –on destaquen el Puig Rumí (141 m) i el Puig Gruí (165 m)– dins l'àmbit geogràfic de les Muntanyes de Begur. La unitat presenta un paisatge de tipus forestal amb predomini absolut de les masses boscoses entre les quals destaquen els boscos de suros, els quals malgrat no trobar-se gairebé representats en les altres unitats del terme, en aquesta arriben a configurar una massa extensa i continua.

El paratge s'estén fins a tocar el mar en el tram de costa comprès entre la cala de Tamariu i cala Pedrosa. En aquest tram la unitat presenta elements propis del paisatge costaner típic de les costes altes: penya-segats, cales, amb perspectives obertes cap al mar. Gairebé tota la unitat es troba compresa dins l'àrea PEIN de les Muntanyes de Begur fet que impossibilita establir-hi noves edificacions de tipus residencial però que no ha evitat la presència d'alguna pedrera en el sector sud.

Dins aquest paratge es troba la Font d'en Cruanyes, d'interès dins el marc dels elements que conformen el patrimoni biològic de Palafrugell.

#### 2. Regulació

- a) Es limitarà l'expansió de les instal·lacions que, com les pedreres, tenen un impacte paisatgístic considerable.
- b) S'ordenarà la freqüentació motoritzada dels boscos de la unitat mitjançant una regulació dels accessos.
- c) Es mantindrà la continuïtat de les masses forestals per assegurar el correcte funcionament de la xarxa ecològica.
- d) S'arranjaran els marges perimetrals dels boscos, sobretot a la vora dels camins (els espais més freqüentats) per a minimitzar el risc d'incendi.
- e) Resta prohibit tot tipus de construcció ni instal·lació que no correspongui a la vocació forestal i ecològica de l'espai.
- f) es protegirà la Font d'en Cruanyes.

#### 3. Classificació

Aquesta unitat està classificada dins la Categoria A

### **Art. 304 Unitat de paisatge UP-14 “Paratge forestal del Puig dels Frares”**

#### 1. Mosaic paisatgístic

Unitat inscrita en el sector de les Muntanyes de Begur i configurada al voltant del Puig dels Frares (123m). La vegetació està constituïda gairebé exclusivament per les pinedes de pi blanc que presenten diferents tipus de sotabosc en funció de les pertorbacions sofertes en els darrers temps.

Les masses forestals de la unitat connecten al nord amb els boscos de la unitat Cap del Gall per mitjà d'un sector de poca amplitud. La unitat presenta elements propis del paisatge costaner típic de les costes altes: penya-segats, cales, amb perspectives obertes cap al mar. El vessant de llevant del Puig dels Frares està inclòs en el PEIN Muntanyes de Begur.

## 2. Regulació

a) S'assegurarà la connectivitat amb les unitats de paisatge veïnes, totes elles de caràcter forestal i, sobretot, es mantindrà la connexió amb els boscos existents en el sector de Sant Sebastià.

2) Es limitarà el trànsit indiscriminat amb vehicle a determinats accessos, i només a les pistes de major amplada.

3) Es millorarà la senyalització de camins.

4) Es regularà l'accés a la xarxa de camins i s'assignaran les vies específiques per a cada ús (senderisme, BTT, quads, moto de muntanya, etc.) en funció de l'estat del ferm, l'amplada de la pista, la longitud del camí i la riquesa ecològica i paisatgística de cada tram.

5) Es mantindrà la continuïtat de les masses forestals fins als penya-segats arran de mar, tant per la seva vàlua ecològica com paisatgística.

## 3. Classificació

Aquesta unitat està classificada dins la Categoria A

## **SECCIÓ 4. DIRECTRIUS I REGLES COMPLEMENTÀRIES PER A LA PROTECCIÓ DEL PAISATGE**

### **Art. 305 Directrius**

El POUM formula com a Directrius aquelles disposicions que defineixen estratègies o pautes d'actuació que han d'ésser concretades en posteriors documents normatius del planejament urbanístic derivat que afecti a les unitats de paisatge.

1. Envoltar les sitges ja existents d'un perímetre verd format, especialment, per espècies de creixement ràpid i port arbori alt i voluminosos (pollanques o xipresos).

2. Preservar les construccions aïllades enmig dels camps de conreu, fins i tot aquelles que, en desús, són interessants pel seu estil constructiu tradicional (pedra).

3. Preservar els béns immobles tradicionals.

4. Establir un estil constructiu (alçada de l'edificació, colors exteriors, tipus de coberta) per al bastiment de les diferents infraestructures agropecuàries, per tal que aquestes quedin visualment més integrades en el paisatge.

5. Mantenir endreçats els entorns, sobretot d'aquelles unitats amb especial vàlua paisatgística.
6. Arranjar les parcel·les que contenen grans acumulacions de residus, material d'enderrocament, i altres deixalles abandonades i/o obsoletes que generen greus impactes visuals.
7. Plantar vegetació de port alt en el perímetre de les grans instal·lacions de les explotacions agràries per tal de que aquesta actuï de barrera i limiti l'impacte visual de les infraestructures de gran volum.
8. Potenciar la vegetació de ribera i dels marges de conreu que ressegueix els antic recs, els actuals torrents i rieres, i els marges dels camps per a consolidar la xarxa de connectivitat a nivell local.
9. Potenciar el creixement d'individus aïllats en marges de camins i conreus, i enmig de camps de conreu, i protegir els ja existents.
10. Limitar i controlar l'extensió del canyar donada la tendència que té aquesta espècie introduïda a estendre's per arreu tot impedit el creixement de la vegetació de ribera autòctona.
11. Potenciar el manteniment i creixement dels marges de conreus i de camins (tant arboris com arbustius), per a reforçar la xarxa de connectivitat ecològica i la diversitat paisatgística.

#### **Art. 306 Regles complementàries**

El POUM regula complementàriament aquelles determinacions que han d'ésser recollides en posteriors documents normatius del planejament urbanístic derivat que es redacti i afecti a les unitats de paisatge i a les que, en qualsevol cas, han d'ajustar-se totes les actuacions sotmeses a llicència municipal.

1. Les sitges de nova instal·lació han de ser de colors neutres (grisaci, ocre, verdós) i acabat mat (mai brillant) per quedar ben integrats en el conjunt del paisatge.
2. Es prohibeix l'enderrocament de cap element immoble tradicional ni remodelació que alteri el caràcter de la construcció.
3. S'establiran estils en els acabats de les barraques d'eines (totxo vist o remolinar i pintat amb colors neutres) per a que aquestes petites construccions agrícoles tradicionals no generin un impacte visual.
4. Es donarà tractament amb verd perimetral (arbrat alt i dens) en les instal·lacions agropecuàries ja existents d'elevat impacte paisatgístic.
5. Es prohibeix la descurança d'instal·lacions i parcel·les en zones d'accés públic o espais oberts.

6. Quan les acumulacions d'infraestructures obsoletes i/o residus dins parcel·les privades respongui a una exigència de l'activitat econòmica que en aquesta s'hi desenvolupa, caldrà envoltar la propietat d'un perímetre verd dens (arbustos) que amagui visualment el desordre interior.

7. Es prohibeix la tal·la i/o crema d'arbres i arbustos aïllats i/o singulars.

8. Es prohibeix la tal·la i/o crema d'arbres i arbustos que creixen resseguint els torrents, rieres i marges de conreus.

9. S'unificaran els estils de tancament a partir de perímetres verds, bé a partir d'arbustos autòctons tal com l'arç blanc (*Crataegus monogyna*), esbarzer (*Rubus ulmifolius*) o de jardineria (*Cotoneaster*, *Pitosporum*, etc), o bé a partir de trepadores que cobreixin els tancaments actuals (*Hedera helix*, *Smilax aspera*, etc).

## **CAPÍTOL 9. EL PLANEJAMENT DERIVAT**

### **SECCIÓ 1. TIPUS DE PLANEJAMENT DERIVAT**

#### **Art. 307 Plans Especials Urbanístics**

1. El POUM-SNU, d'acord amb el que estableix l'article 67 de la LU, delimita, dins el medi rural àmbits subjectes a planejament especial urbanístic amb la finalitat de:

- a) millorar la situació i condicions de determinats àmbits rurals
- b) concretar la titularitat, ús i ordenació d'àrees destinades a equipaments comunitaris
- c) definir les condicions per a la protecció addicional del paisatge

2. Els Plans especials urbanístics definits pel POUM-SNU són:

PEU-MR1 "Horts de la Fanga"  
PEU-MR2 "Façana sud del nucli de Palafrugell"  
PEU-MR3 "Zona lúdica Autovia del Mar"  
PEU-MR4 "Pedrera de la Musclera"

#### **Art. 308 Plans de Millora Urbana**

1. El POUM-SNU, d'acord amb el que estableix l'article 68 de la LU, delimita, dins el medi rural, àmbits de sòl urbà no consolidat que han de ser objecte d'un pla de millora urbana amb la finalitat de:

- a) ordenar i completar el teixit del nucli urbà existent
- b) establir les condicions d'edificació, usos i gestió d'aquests nuclis
- c) ordenar i establir les xarxes de serveis necessàries

2. Els Plans de millora urbana que es desenvolupen seguint les determinacions de la fitxa contemplada a l'article 221 definits pel POUM-SNU són:

- PMU-5.3 "Cap de Gall" 1
- PMU-5.4 "Cap de Gall" 2
- PMU-5.5 "La Portalada"

3. Aquests PMU hauran d'establir les condicions de l'espai coixí o espai frontera entre els sòls urbans que ocupen i el sòl urbanitzable que els envolta, amb especial atenció a les condicions paisatgístiques que el POUM determina per a la Unitat de paisatge a la que pertanyen :

- El PMU-MR1 "Cap de Gall" pertany a la Unitat 7
- El PMU-MR2 "La Portalada" està a la frontera entre les Unitats 6 i 7

## **SECCIÓ 2. PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS PER LA MILLORA D'ÀMBITS RURALS**

### **Art. 309 Pla especial urbanístic "Horts de la Fanga" (PEU-MR2)**

1. Situació i àmbit: Situat al Nord del límit del Sòl Urbà del Nucli de Palafrugell, l'àmbit del PE Horts de La Fanga, d'extensió superficial 2,46 Ha, conté un seguit de construccions destinades a l'horta i altres usos sobre una parcel·lació petita de 400 a 800 m2 de sòl en sòl no urbanitzable, en general no compatibles amb el planejament vigent, i que es serveixen d'una vialitat i serveis formada per un parell de carrers.
2. Objectius: Regular la situació de les edificacions i la parcel·lació existents i dels usos i activitats implantades en aquest sector.  
Ordenar les edificacions i els usos.  
Millorar la vialitat i els serveis.  
Evitar la transformació cap a usos residencials.
3. Sistema d'actuació : Cooperació

### **Art. 310 Pla especial urbanístic "Façana Sud del Nucli de Palafrugell" (PEU-MR2)**

1. Situació i àmbit: Situat al Sud del límit del Sòl Urbà del Nucli de Palafrugell, paral·lelament a l'Avinguda Espanya, l'àmbit delimitat als plànols i d'extensió superficial 16,55 Ha, està format per un seguit d'edificacions i activitats, en general no compatibles amb el planejament vigent i impròpies del Sòl No Urbanitzable, en part degut a la naturalesa comercial d'aparador de la pròpia Avinguda. Inclou des dels Horts del Límit, a la vora del Terme

Municipal de Mont-Ras, les activitats comercials lligades a la jardineria, fins a les activitats lúdiques en la intersecció amb l'Autovia del Mar, passant per la gran zona d'aparcament/fira situada a mig camí. Totes aquestes activitats conformen una imatge urbana de vora absolutament desendreçada i en contradicció amb les prescripcions de les Unitats de Paisatge U1 i U3, de Lladres i del Pla de Santa Margarida.

2. Objectius: Ordenar la Façana Sud del Nucli de Palafrugell.  
Definir un recorregut per a vianants, dins dels itineraris senyalitzats i per a cicloturisme en paral·lel a l'Avinguda que reforci la connexió amb les Unitats de Paisatge U1 i U3.  
Regular la situació de les edificacions, la parcel·lació i, en especial, de les activitats.  
Ordenar i limitar les edificacions i els usos d'acord amb les prescripcions de les Unitats de Paisatge U1 i U3.
3. Sistema d'actuació : Cooperació
4. Tanteig i retracte : L'administració exercirà en aquest sector el dret de tanteig i retracte  
Tant la delimitació concreta d'aquesta àrea subjecta a tanteig i retracte, com estructura de la propietat que conté, es grafia en el plànol d'aquest POUM-SNU "Delimitació d'àrees de tanteig i retracte".

#### **Art. 311 Pla especial urbanístic "Zona Lúdica Autovia del Mar" (PEU-MR3)**

1. Situació i àmbit: Situat a l'Oest de l'Autovia de Calella, a mig camí entre el nucli de Palafrugell i Calella i limitat a l'Est per la Carretera vella de Calella, l'àmbit de 3,81 Ha està format per un seguit d'edificacions i activitats, impròpies del Sòl No Urbanitzable. Inclou principalment activitats lúdiques com discoteques o altres de caràcter estacional que conformen una imatge d'urbanització dispersa força desendreçada i en contradicció amb les prescripcions de la Unitat de Paisatge U3 del Pla de Santa Margarida.
2. Objectius: Ordenar les edificacions i els usos.  
Evitar els efectes de temporalitat i sensació d'abandonament.  
Recuperar els espais i activitats en desús.  
Limitar la volumetria aparent enmig del Pla de Santa Margarida.  
Ordenar les vores immediates de l'Autovia i l'espai existent entre ambdues carreteres
3. Sistema d'actuació : Cooperació

### **Art. 312 Pla especial urbanístic “Pedrera de la Musclera” (PEU-MR4)**

1. Situació i àmbit: Situat en la zona de la Musclera, al costat Oest de la carretera de Palafrugell a Tamariu, l'àmbit de 0,76 Ha, està format per l'espai de intervenció d'una antiga pedrera clausurada amb accés directe des de la carretera.
2. Objectius: Restaurar ambientalment la pedrera d'acord amb la Llei 6/1993 (i el seu desplegament parcial mitjançant el Decret 201/1994, en què s'estableixen les condicions de control, de tractament i de disposició dels residus de la construcció) i amb el Programa de residus de la construcció, la utilització de runes i de residus de la construcció en la restauració d'activitats extractives pren un nou caire, més reglamentat, a efecte de minimitzar l'impacte associat a aquest tipus de residus. En aquest programa, es prioritza el dipòsit de les runes en àrees que havien estat explotades i abandonades amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 12/1981.  
Eliminar les activitats d'emmagatzematge i moviment de terres.
3. Sistema d'actuació : Cooperació



## **DISPOSICIONS ADDICIONALS**

### **Primera**

Atesa la situació actual de desenvolupament d'alguns àmbits de planejament fixats en el Pla General de 1982, aquelles figures de planejament aprovades definitivament amb anterioritat a aquest POUM, que no s'hagin executat totalment, continuaran vigents en tot allò que no contradigui les determinacions d'aquest POUM.

### **Segona**

Els plans parcials definitivament aprovats, que resulten alterats per les noves determinacions d'aquest POUM poden prosseguir la seva execució llevat de les obres que afectin els nous elements de l'estructura viària, dels espais lliures o dels equipaments que siguin incompatibles amb l'ordenació aprovada.

### **Tercera**

Seràn d'aplicació les ordenances municipals vigents en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest POUM en tot allò que no s'hi oposi, ni el contradigui ni resulti incompatible.

## **DISPOSICIONS TRANSITÒRIES**

### **Primera**

Amb caràcter excepcional, per motius de caràcter social, degudament informats pels serveis corresponents, i previ informe dels Serveis Tècnics Municipals, es podrà autoritzar la construcció d'ascensors o altres sistemes per tal de facilitar l'accessibilitat i suprimir les barreres arquitectòniques als edificis existents encara que es superin els paràmetres urbanístics de fondària edificable o d'ocupació màximes.

### **Segona**

Podran mantenir-se les edificacions, instal·lacions i activitats preexistents i legalment establertes en els sectors en els quals aquest Pla estableix la necessitat d'un Pla de millora urbana pel seu desenvolupament o aquelles incloses en Polígons d'Actuació Urbanística, sempre i quan no s'especifiqui el contrari a les fitxes individualitzades de cada actuació. En cap cas, però, no poden modificar-se ni ampliar-se. D'acord amb els articles 53 i 54 de la L.U. en aquests àmbits poden autoritzar-se usos o obres provisionals no prohibits.

### **Tercera**

Les disposicions relatives a les llicències d'obres, contingudes en els articles 56 al 62 de la present normativa, es podran ajustar, complementar i, en el seu cas, modificar, mitjançant l'aprovació d'una ordenança específica, sense que això comporti una modificació puntual del POUM.

### **Quarta**

L'Ajuntament tramitarà i aprovarà, com a complement d'aquest POUM, aquelles ordenances municipals que siguin precises, entre les quals les referides a la millora de la qualitat de l'edificació. En el termini d'un any des de l'aprovació del present POUM, es tramitarà una ordenança de millora de la edificació en els seus aspectes compositius i de control visual, una altra que estableixi les millores ambientals sota el precepte dels criteris d'ecoeficiència en els edificis que figuren a l'Annex 2 de les normes, i una tercera sobre els criteris d'intervenció sobre l'espai públic, tant pel que fa a l'espai públic carrer com a les places, jardins i parcs urbans.

### **Cinquena**

Mentre no s'aprovi definitivament la revisió del PEPIPH, actualment en redacció, i que s'haurà d'adaptar a les disposicions generals d'aquest POUM, serà vigent i, per tant, d'aplicació íntegra, el PEPIPH aprovat definitivament en data 24.10.1990.

### **Sisena**

En el termini d'un any l'Ajuntament redactarà un Pla Especial de l'àmbit cautelar del PEPIPH per regular i ordenar de manera precisa les volumetries resultants amb solucions individualitzades per cada illa, considerant tant el parcel·lari tradicional i les preexistències, respectant els criteris compositius del PEPIPH. Mentre no s'aprovi seran vinculants les determinacions que contenen els plànols d'ordenació.

### **Setena**

En el termini d'un any l'Ajuntament redactarà el Pla Especial Urbanístic del nucli d'Ermedàs, que tindrà competència per modificar la delimitació urbana, sempre que no s'augmenti ni la edificabilitat ni la densitat, que haurà de regular volumetries resultants, criteris compositius i de tractament d'acabats, intervenció sobre els espais lliures privats i la franja de sòl urbanitzable col·lindant, així com determinar les pautes d'una intervenció en l'espai públic. Mentre no s'aprovi seran vinculants les determinacions que contenen els plànols d'ordenació.

### **Vuitena**

Caldrà donar compliment a totes les normatives sectorials referides al tractament de les aigües i per tant l'Agència Catalana de l'aigua és l'organisme competent per emetre les autoritzacions necessàries així com informar sobre totes les intervencions que afectes a qualsevol curs d'aigua. En aquest sentit prèviament a tramitar el desenvolupament de qualsevol polígon o sector caldrà aportar els estudis de simulació hidràulica del corrent de l'aigua en els diferents eixos naturals de drenatge pels cabals de període de retorn de 100 i 500 anys, així com el sistema d'abastament d'aigua en funció dels recursos disponibles, l'estudi sobre el sistema de sanejament d'aigües residuals en funció de la situació actual i de les actuacions futures, incloent els sistemes contractuals a adoptar en l'execució de totes les obres de manera que és vinculant al desenvolupament dels sectors de sòl urbà i urbanitzables.

## **DISPOSICIONS FINALS**

### **Primera**

Les remissions del pla d'ordenació a les diferents normes urbanístiques i d'ordenació del territori, tant de rang legal com reglamentari, s'entenen efectuades a la normativa vigent en cada moment.

### **Segona**

L'aprovació d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell comporta la derogació del Pla General d'Ordenació Urbana vigent, aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 20 de juliol de 1983, i de l'Expedient d'Adaptació Cartogràfica i Modificació del Pla General d'Ordenació de Palafrugell, aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 19.05.1999. El nou Pla d'ordenació entrarà en vigor i serà executiu l'endemà de la seva publicació al DOGC.

### **ANNEX 1.**

FITXES QUE CONTENEN ELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DELS ÀMBITS A DESENVOLUPAR, JA SIGUIN EN SÒL URBÀ O EN SÒL URBANITZABLE

Palafrugell, octubre de 2006

Per l'Equip tècnic redactor del POUM

signat: Jordi Font Bel, Arquitecte