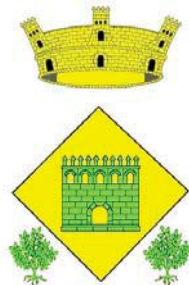


Sonia
Bofarull

Sonia Bofarull Serrat
Aprobat definitivam
Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de
20 de juliol de 2022 i acordada la seva
publicació a efectes d'executivitat en sessió de
15 de desembre de 2022
2023.01.12 12:40:48 +01'00'

(SIG)



AJUNTAMENT DE PALAU-SAVERDERA

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 2 DEL TEXT REFÒS
DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
DEL MUNICIPI DE PALAU-SAVERDERA

AJUSTOS DE LA NORMATIVA I
DEL PLÀNOL D'ORDENACIÓ

SETEMBRE 2022

Úrsula
Mercader
Gutiérrez - DNI

(SIG)

Firmado digitalmente por Úrsula
Mercader Gutiérrez - DNI

Motivo: DILIGÈNCIA: Per a fer
constar que aquest document ha
estat aprovat pel Ple de
l'Ajuntament de Palau-saverdera
en data 22 de setembre de 2022,
La Secretària accidental.
Fecha: 2022.10.03 10:58:44
+02'00'

TEXT REFÒS PER APROVACIÓ DEFINITIVA

Aprovació inicial Ple de l'Ajuntament de 28/06/2018

Aprovació provisional Ple de l'Ajuntament de 23/07/2020

Aprovació provisional del text refòs Ple de l'Ajuntament de 26/05/2022

ÍNDEX GENERAL

DOCUMENT 1. MEMÒRIA

DOCUMENT 2. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ. PLÀNOLS VIGENTS MODIFICATS

DOCUMENT 3. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ RESULTANTS DE LA MODIFICACIÓ

DOCUMENT 4. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE RESULTANT DE LA MODIFICACIÓ

DOCUMENT 5. INFORME D'AL·LEGACIONS I DELS INFORMES SECTORIALS

DOCUMENT NÚMERO 1
MEMÒRIA

MEMÒRIA

ÍNDEX

| | |
|---|----|
| 1. INTRODUCCIÓ..... | 2 |
| 2. ANTECEDENTS | 2 |
| 3. RELACIÓ D'ESMENES INCORPORADES | 3 |
| 4. DOCUMENTS DE LA MODIFICACIÓ | 6 |
| 5. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL | 6 |
| 6. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ | 6 |
| 7. MARC LEGAL I URBANÍSTIC | 6 |
| 8. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ..... | 7 |
| 9. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ | 8 |
| 9.1. Modificació del plànol d'ordenació O2f | 9 |
| 9.2. Modificació de la Normativa..... | 9 |
| 9.2.1. Modificació del Capítol IV. Intervenció en l'edificació i ús del sòl. Llicències. Article 18 | 9 |
| 9.2.2. Modificació del Capítol V, Secció 4. Regulació de l'edificació aïllada. Articles 43 i 47..... | 9 |
| 9.2.3. Modificació del Capítol VI. Regulació dels usos i activitats. Article 49 | 9 |
| 9.2.4. Modificació del Capítol VIII. Regulació i desenvolupament de sistemes. Articles 61 i 65 | 9 |
| 9.2.5. Modificació del Capítol IX, Secció 2. Zones d'ordenació en sòl urbà. Articles 71 fins a 76, 78 i 79..... | 10 |
| 9.2.6. Modificació del Capítol XI, Secció 2. Construcció en sòl no urbanitzable. Articles 96, 97 i 98..... | 10 |
| 9.2.7. Modificació del Capítol XII Catàleg de béns a protegir. Secció 1. Aspectes generals. Article 113 | 10 |
| 9.2.8. Modificació de l'annex 1. Definicions generals sobre conceptes i paràmetres urbanístics | 10 |
| 10. COMPARATIVA DE DETERMINACIONS VIGENTS I MODIFICADES..... | 11 |
| 10.1. Modificació del plànol d'ordenació O2f. Clau 5h..... | 11 |
| 10.2. Modificació del Capítol IV. Intervenció en l'edificació i ús del sòl. Llicències..... | 11 |
| 10.2.1. Concreció de la classificació de les obres per a la sol·licitud de llicències. Article 18 | 11 |
| 10.3. Modificació del Capítol V, Secció 4. Regulació de l'edificació aïllada..... | 12 |
| 10.3.1. Concreció dels usos admesos a l'espai lliure d'edificació. Article 43 | 12 |
| 10.3.2. Concreció de les condicions de la instal·lació de tanques. Article 47. | 13 |
| 10.4. Modificació del Capítol VI. Regulació dels usos i activitats..... | 14 |
| 10.4.1. Concreció de les activitats industrials i de l'ús recreatiu i d'espectacles i altres. Article 49 | 14 |
| 10.5. Modificació del Capítol VIII. Regulació i desenvolupament de sistemes | 18 |
| 10.5.1. Concreció del límit d'edificació de carreteres. Article 61 | 18 |
| 10.5.2. Definició del Sistema d'equipaments comunitaris (E). Article 65..... | 19 |
| 10.6. Modificació del Capítol IX, Secció 2. Zones d'ordenació en sòl urbà. | 20 |
| 10.6.1. Homogeneïtzació de criteris i altres de l'edificació tradicional no alineada a vial (clau 1). Article 71..... | 20 |
| 10.6.2. Homogeneïtzació de criteris i altres de l'edificació alineada a vial (clau 2). Article 72..... | 21 |
| 10.6.3. Homogeneïtzació de criteris i altres de la zona de cases en filera (clau 3). Article 73..... | 24 |
| 10.6.4. Homogeneïtzació de criteris i altres de la zona de cases aparellades (clau 4). Article 74 | 25 |
| 10.6.5. Homogeneïtzació de criteris i altres de la zona de cases aïllades (clau 5). Article 75 | 26 |
| 10.6.6. Homogeneïtzació de criteris i altres de la zona de blocs aïllats (clau 6). Article 76 | 28 |
| 10.6.7. Ampliació dels usos admesos en la Zona de dotacions i serveis (clau 8) i elements lleugers. Article 78..... | 31 |

| | |
|---|----|
| 10.6.8. Regulació de piscines. Article 79..... | 32 |
| 10.7. Modificació del Capítol XI, Secció 2. Construcció en sòl no urbanitzable..... | 33 |
| 10.7.1. Concreció de les condicions de les noves construccions ramaderes i magatzems agrícoles. Articles 96 i 97 .. | 33 |
| 10.7.2. Concreció de les condicions per a l'establiment d'equipaments públics o privats. Article 98..... | 35 |
| 10.8. Modificació del Capítol XII Catàleg de béns a protegir. Secció 1. Aspectes generals..... | 36 |
| 10.8.1. Concreció de les condicions d'atorgament de llicència. Article 113 | 36 |
| 10.9. Modificació de l'annex 1..... | 37 |
| 10.9.1. Paràmetres referits a l'edificació. Elements lleugers | 37 |

1. INTRODUCCIÓ

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palau-saverdera fou aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 2 de febrer del 2012 supeditat a la presentació d'un text refós amb la incorporació de diversos requeriments. El text refós va ser aprovat definitivament en sessió de 19 de juliol de 2012 i va ser publicat al DOGC el 16 d'octubre del 2012. Han transcorregut més de 5 anys des de la seva ampliació, temps suficient per detectar diverses concrecions en la definició dels aspectes de regulació urbanística. La modificació respon a la necessitat de disposar d'un document urbanístic tan clar com sigui possible i complementa la modificació puntual número 1 d'errors materials i gràfics, aprovada definitivament per la CTU de Girona en 24 de juny de 2019

La present modificació puntual es formula i tramita per iniciativa de l'Ajuntament i s'emmarca en el DL 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i la seva modificació d'acord la Llei 3/2012, del 22 de febrer, en el Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i el text refós del POUM del municipi de Palau-saverdera i que en cap cas s'inscriu en els supòsits de l'article 97.2 del TRLUC. Les determinacions i documentació contingudes en el present document són adequades a llur finalitat, contingut i abast d'acord l'article 118 del RLUC i es fa constar que la modificació no suposa cap despesa econòmica per l'administració que requereixi una avaluació econòmica-financera, ni cap incidència ambiental que faci necessari la seva avaluació ambiental, ni cap modificació del nombre d'habitatges que justifiqui la redacció d'una memòria social. Àdhuc, no es modifiquen els objectius de mobilitat del POUM i per tant no es requereix l'acompanyament de cap estudi de mobilitat generada. Tampoc es modifica cap determinació del POUM que pugui alterar els paràmetres de sostenibilitat previstos, ni s'altera cap de les directrius del POUM a que fa referència l'article 9 del TRLUC.

2. ANTECEDENTS

La tramitació municipal d'aquesta modificació de planejament ha estat la següent:

- Aprovació inicial pel Ple en data de 28 de juny del 2018 i informació pública.
- Aprovació provisional el dia 23 de juliol del 2020 amb la incorporació de les esmenes del procés d'informació pública així com les consideracions recollides dels diferents organismes que s'han pronunciat.
- Aprovació provisional del text refós pel Ple en data de 26 de maig del 2022.

El present document incorpora el conjunt d'esmenes requerides per l'acord de la CTU de Girona aprovat en la sessió de 21 de desembre de 2020. En la majoria dels casos s'han pogut introduir les esmenes proposades per la Comissió Territorial. En altres casos s'ha considerat convenient retirar la modificació a fi i a efecte de que es pugui desenvolupar amb la profunditat requerida, mitjançant les corresponents modificacions puntuals aïllades. També incorpora les observacions contingudes en l'acord de la CTU de Girona de la sessió de 20 de juliol de 2022.

D'altra banda, es proposa la retirada de les modificacions sobre el PAU 3 ja que s'ha localitzat l'existència d'una *acta de cessió de terreny comprès dins el PAU 3 destinat a zona verda i vialitat*. En virtut d'aquesta, no només es cedeixen de forma anticipada la vialitat i la zona verda que estableix el POUM dins el sector, sinó que també es cedeix de forma voluntària una porció de finca amb aprofitament per a destinar-la a ampliació de la zona verda. Aquest conveni urbanístic signat entre l'Ajuntament de Palau-saverdera i el senyor Alfredo Gelada Pagès, va ser aprovat definitivament pel Ple de la Corporació en sessió de 18 d'octubre de 2013 i inserit en la secció de convenis urbanístics de la Generalitat de Catalunya amb número d'expedient 2014/052844/G."

La relació de les esmenes incorporades es pot consultar en el següent capítol

3. RELACIÓ D'ESMENES INCORPORADES

| Modificacions previstes en l'aprovació provisional | | Esmenes incorporades |
|---|--|---|
| Plànols Ordenació | Modificació del plànol O2f. PAU3 | Es suprimeix la modificació del PAU 3 atès que s'ha observat una problemàtica amb la delimitació de la zona verda que requerirà una modificació puntual aïllada. |
| | | En relació al jaciment Camp de futbol s'indica que el POUM indica els elements del catàleg que es troben en sòl no urbanitzable en la sèrie de plànols O.1. amb el codi P34. A fi i a efecte de mantenir aquest criteri es proposo no situar aquest jaciment en la sèrie de plànols O.2. Vista la proximitat d'aquest jaciment al sòl urbà es proposa modificar l'article 65. |
| | Modificació del plànol O1c i 01d PEU Parc solar | Es suprimeix la modificació de la delimitació del PEU així com l'ajust del límit de terme municipal, a fi i a efecte de que es pugui tramitar mitjançant una modificació puntual aïllada. |
| Normativa | TÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS. | |
| | Capítol IV - Intervenció en l'edificació i ús del sòl: llicències. Article 18 | S'esmena l'apartat 1 segons l'acord de la CTU. |
| | TÍTOL II - PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS | |
| | Capítol V - Disposicions que regulen l'edificació. Articles 43, 47, 48 | <p>S'esmena el contingut de l'article 43 amb la supressió de l'apartat 3.</p> <p>S'esmena el contingut de l'article 47 amb la incorporació de les consideracions de l'informe de Cultura. S'elimina l'exigència de que les tanques hagin de ser de pedra.</p> <p>En aquest article es suprimeix la referència a l'article 48 atès que al no modificar-se ja no hi té relació</p> <p>No s'incorpora la proposta per regular les tanques en les claus 1 i 2 atès que es tracta de claus en alineació a vial i no s'ha detectat cap problemàtica que requereixi la seva inclusió. Quan apareixen tanques són tractades com a façanes.</p> <p>S'incorporen les condicions de tanca per la clau 5h equivalents que a la clau 5g que havia estat omès.</p> <p>No s'incorporen les excepcions per les claus 5d,f, g i h</p> <p>Es retira la modificació de l'article 48 atès que l'ajuntament es planteja una modificació específica en relació aquest tema.</p> |
| Capítol VI.- Regulació dels usos i activitats. Article 49. | <p>Article 49</p> <p>S'esmena l'apartat 1 amb l'especificació de que la condició de densitat màxima d'un habitatge cada 80m2, s'exclou per els habitatges de protecció oficial de les claus 1 i 2. Aquests podran tenir la densitat màxima que estableixi la normativa sectorial.</p> <p>S'esmena l'apartat 2 segons l'acord de la CTU.</p> <p>Es suprimeix la modificació de l'apartat 6 i 13, a fi i a efecte de que es pugui tramitar mitjançant una modificació puntual aïllada.</p> | |

| | | |
|---|--|---|
| | | <p>En la regulació de l'ús de càmping de l'apartat 9, es canvia la referència al Decret 183/2010 per la del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.</p> <p>En el punt 15, no s'incorpora la condició de que les plaques solars no es vegin des de l'espai públic per les claus 1 i 2 atès que no és l'objecte d'aquesta modificació i pot impossibilitar la implantació d'aquests sistemes d'estalvi energètic.</p> <p>Es retira la incorporació de l'article 49bis</p> |
| TÍTOL III - RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL | | |
| | <p>Capítol VIII - Regulació i desenvolupament de sistemes. Articles 61,63, 65 (*) i 67 (*) article de nova modificació</p> | <p>Article 61 S'esmena el contingut de l'apartat 9 amb la incorporació de les consideracions de l'informe de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat.</p> <p>Article 63 Es retira la modificació considerant la tramitació de la modificació puntual número 7 en curs.</p> <p>Es retira la incorporació de l'article 63bis</p> <p>Article 65 Es modifica aquest article per incorporar l'informe de Cultura en relació al jaciment P34. S'opta per introduir aquesta mesura preventiva en la regulació i desenvolupament de sistemes, considerant que les mesures preventives les haurà d'assumir l'ajuntament.</p> <p>Article 67 Es suprimeix la modificació, a fi i a efecte de que es pugui tramitar mitjançant una modificació puntual aïllada.</p> |
| | <p>Capítol IX - Regulació i desenvolupament del sòl urbà. Articles 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 81</p> | <p>De l'article 71 al 76 Es suprimeix el contingut de l'apartat que feia referència a l'article 49 bis.</p> <p>Article 72. Es retiren les modificacions de l'apartat de condicions estètiques i les consideracions sobre l'article 49 bis de l'apartat 7.</p> <p>Propostes de l'informe de Cultura en els articles 71 i 72. Les propostes exposades a l'informe de Cultura sobre les condicions estètiques afegeixen una sèrie de regulacions addicionals a les proposades per l'ajuntament. Atès que es tracta de nous elements de modificació que no han estat consensuats ni exposats a informació pública, s'estima adequat considerar que correspon a l'ajuntament la formulació de les modificacions puntuals. Per això es proposa no incorporar les propostes de Cultura que fan referència a nous elements de modificació de l'apartat 6. En conseqüència no s'incorporen les consideracions de l'informe de Cultura sobre l'apartat 6 dels articles 71 i 72</p> <p>En relació a les consideracions de la composició de façana per l'obertura de garatge es considera que per una altura habitual de portal de 2,2m d'altura l'amplada que resultaria en aplicació de la proposta de Cultura seria com a màxim de 2,2m. Aquesta amplada</p> |

| | | |
|-------------------------------|--|---|
| | | <p>dificulta molt la maniobra en els carrers estrets de municipi i pot incentivar l'estacionament en el carrer. En conseqüència es proposa no incorporar aquesta modificació</p> <p>Article 73 Es retiren les modificacions de les condicions estètiques en general, excepte la modificació sobre els acabats de les tanques en relació al concepte de mamposteria i pedra. S'admet l'aplacat de pedra natural i es suprimeix la regulació específica de les tanques en zona verda</p> <p>Articles 74 S'igualava la regulació de tanques amb l'article 73</p> <p>Article 75 S'adrecen les condicions de tanques a l'article 47. S'esmena error material i es suma la clau 5h en les mateixes condicions que la clau 5g en relació a les tanques en urbanitzacions consolidades.</p> <p>No s'incorporen les excepcions per les claus 5d,f, g i h en relació les tanques.</p> <p>Article 76 Es suprimeix la modificació de l'apartat 6 que fa referència als garatges a fi i a efecte de que es pugui tramitar mitjançant una modificació puntual aïllada.</p> <p>Article 77 Una vegada eliminat l'article 49bis de nova creació, ja no correspon modificar l'apartat 7 de l'article 77 atès que ja incorpora la referència a l'annex 1. En conseqüència es retira la modificació d'aquest article</p> <p>Article 78 Es suprimeix la modificació que fa referència a l'ús recreatiu a fi i a efecte de que es pugui tramitar mitjançant una modificació puntual aïllada.</p> <p>Es modifica la incorporació de l'apartat 7 de manera que faci referència a l'annex 1 en comptes de l'article 49bis</p> <p>Article 81 Es suprimeix la modificació atès que no millora la seva interpretació.</p> |
| ANNEXOS A LA NORMATIVA | | |
| | Annex 2. Ordenances de regulació de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient | Es suprimeix la modificació, a fi i a efecte de que es pugui tramitar mitjançant una modificació puntual aïllada. |

En relació a la Normativa de la modificació puntual es suprimeixen les disposicions transitòries

4. DOCUMENTS DE LA MODIFICACIÓ

En relació a allò que estableixen els articles 59 i 96 del DL 1/2010 i el Reglament, referent a la documentació de les modificacions de les figures de planejament urbanístic, la present modificació conté les determinacions adequades a la seva finalitat.

La present modificació puntual inclou el corresponent informe d'al·legacions públiques i d'informes sectorials, amb la valoració de les al·legacions rebudes en el tràmit d'informació pública i dels informes sectorials corresponents, en el tràmit de l'aprovació inicial realitzada per l'Ajuntament el 28 de juny del 2018. El present document és el text refós derivat de la incorporació de diversos al·legacions o bé la consideració dels informes sectorials.

5. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La present Modificació puntual del pla d'ordenació urbanística municipal del municipi de Palau-saverdera, té per objecte incrementar la concreció de la regulació de diferents paràmetres urbanístics de la Normativa i dels Plànols d'Ordenació O.2.f. La modificació resultant no suposa l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica ni del model d'ordenació o de classificació de sòl preestablerts.

Atès l'abast d'aquestes modificacions, la documentació de la present modificació (que senyala l'article 118 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme) es cenyirà únicament a identificar-les i descriure-les en la documentació escrita i gràfica, objecte de modificació.

6. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ

La present modificació puntual es formula i tramita per iniciativa de l'Ajuntament i s'emmarca en el DL 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i la seva modificació d'acord la Llei 3/2012, del 22 de febrer, en el Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i el text refós del POUM del municipi de Palau-saverdera.

La seva redacció, ha estat un encàrrec de l'Ajuntament al tècnic sota signat, que és competent segons allò que estableix la disposició addicional tretzena del DL 1/2010 del TRLU.

7. MARC LEGAL I URBANÍSTIC

El marc legal i urbanístics de la present modificació és el següent:

1. TRLU. Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost
2. Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme
3. PDUSR. Pla Director Urbanístics del sòl no urbanitzable de la Serra de Rodes i entorns, aprovat definitivament el 15 de novembre de 2006. Modificació del PDU aprovada l'1 d'abril de 2014.
4. Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels Aiguamolls de l'Alt Empordà, aprovat definitivament el 23 de novembre de 2010 (DOGC núm.5779 del 21 de desembre de 2010)
5. PTP. Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament el 14 de setembre de 2010 (DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010)
6. POUM. Pla d'ordenació Urbanística Municipal de Palau-saverdera (DOGC núm. 6233 del 16 d'octubre 2012)
7. Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
8. Llei 21/2013, de 9 de desembre d'avaluació ambiental.
9. Llei 16/2016, del 21 de juliol. de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica
10. Llei 13/2002, de 21 de juny de turisme de Catalunya
11. Decret 75/2020, del 4 d'agost de turisme de Catalunya

En relació a allò que estableixen els articles 59 i 96 del TRLU i l'article 117 del Reglament, referent a la documentació de les modificacions de les figures de planejament urbanístic, la present modificació conté les determinacions adequades a la seva finalitat. La modificació del sòl urbanitzable no delimitat SUND-1, no altera les previsions de la Memòria Social del POUM vigent atès que no està programat.

L'article 97.1 del TRLU estableix que les propostes de modificació d'una figura del planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. La present memòria incorpora la justificació en els capítols corresponents.

L'article 98 del TRLU referent al manteniment de les superfícies i funcionalitat de la modificació dels sistemes urbanístics, s'indica que la present modificació no altera la proporció del sistema general d'espais lliures ni altres estàndards no inclosos en cap sector de planejament en els termes que estableix l'article 58.

La present modificació no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos. Per tant no es requereix la inclusió de la documentació que estableix l'article 99 del TRLU i en conseqüència tampoc es requereix un increment de les reserves per a sistemes urbanístics en els termes que estableix l'article 100 del TRLU.

Les determinacions i documentació contingudes en el present document són adequades a llur finalitat, contingut i abast d'acord l'article 118 del RLUC i es fa constar el següent:

1. Les modificacions proposades no constitueixen variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del POUM, ni tampoc han de produir diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència de les modificacions. Per tant no és objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada d'acord a la disposició addicional Vuitena de la Llei 16/2016, del 21 de juliol.
2. La modificació no suposa cap despesa econòmica per l'administració que requereixi una avaluació econòmica-financera.
3. L'article 71 i 118 de RLUC determinen que el POUM i per tant les seves modificacions d'acord a l'article 96 del TRLU, han d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada. El Decret 344/2006 de 19 de setembre, determina en l'article 3, que els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document in-dependent, en el planejament urbanístic general i llurs re-visions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable. Atès que la present modificació no genera cap nou ús que pugui alterar la mobilitat generada del POUM, cal considerar que no queda inscrit en l'àmbit d'aplicació d'aquest precepte.
4. No s'altera negativament cap de les directrius del POUM a que fa referència l'article 9 del TRLUC.

8. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit dels elements del POUM objecte de la modificació queda circumscrit en el següent quadre;

| Document modificat | |
|--------------------|--|
| Plànols Ordenació | Modificació del plànol O2f. Clau 5h |
| Normativa | TÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS. |
| | Capítol IV - Intervenció en l'edificació i ús del sòl: llicències. Article 18 |
| | TÍTOL II - PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS |
| | Capítol V - Disposicions que regulen l'edificació. Articles 43 i 47 |
| | Capítol VI.- Regulació dels usos i activitats. Article 49. |
| | TÍTOL III - RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL |
| | Capítol VIII - Regulació i desenvolupament de sistemes. Articles 61 i 65 |
| | Capítol IX - Regulació i desenvolupament del sòl urbà. Articles 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78 i 79 |
| | Capítol XI - Regulació del sòl no urbanitzable (SNU) Articles 96, 97, 98 |
| | TÍTOL IV - PROTECCIÓ DEL PATRIMONI I CATÀLEGS |
| | Capítol XII - Catàleg de béns a protegir. Article 113 |
| | Annex 2. Ordenances de regulació de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient |

9. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

L'article 97.1 del TRLU estableix que les propostes de modificació d'una figura del planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, així com l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents.

En aquest sentit es declara que la justificació i conveniència de la modificació es fonamenta en termes de clarificació, homogeneïtzació de criteris i actualització de diferents aspectes del contingut de la Normativa sense afectar cap dels aspectes que recull el punt 2 de l'article 97 del TRLU. La justificació de modificació de cada article queda exposada en el quadre que s'aporta més avall.

Aquesta no suposa cap increment del sostre edificable, ni de la densitat de l'ús residencial, ni dels usos objectius estan relacionats. Tampoc altera

| Document modificat | | Objecte modificació | Justificació i conveniència |
|---|-------------------------------|--|--|
| Plànols Ordenació | Modificació del plànol O2f. | Incorporació del nombre de plantes permeses en aquesta clau 5h | Correcció errada material de la modificació puntual número 1 |
| Normativa | Article 18 | Actualització de la tramitació per a la sol·licitud de llicències. Article 18 | Facilitar i clarificar atorgament llicències |
| | Article 43 | Regulació de l'espai lliure privat de l'edificació aïllada en relació a les mesures d'estalvi d'aigua i la vegetació | Millora ambiental |
| | Article 47 | Ampliació de la regulació tanques | Millora ambiental |
| | Article 49 | Ampliació del concepte d'ús hotel·ler per l'ús turístics. | Facilitar i clarificar atorgament llicències i coherència documental |
| | Article 61 | Excepcions d'edificació en la servitud de carreteres de manera que el POUM no prohibeixi el que permet la legislació sectorial. | Facilitar i clarificar atorgament llicències |
| | Article 65 | Situar el jaciment Camp de Futbol (amb número 5691 de l'inventari del patrimoni arqueològic i paleontològic del Departament de Cultura) i establir pautes per a la seva protecció. | Millora de la protecció del patrimoni arqueològic |
| | Articles 71 fins 76 i 78 | Paràmetres edificació i usos | Coherència POUM. |
| | Article 79 | Regulació de piscines | S'ajusta a les modificacions de l'article 48 sobre adaptació topogràfica i altres. |
| | Article 96 i 97 | Aclariment sobre llicències de les construccions ramaderes | Facilitar i clarificar atorgament llicències |
| | Article 98 | Condicions d'establiments en SNU | Facilitar i clarificar atorgament llicències |
| | Article 113 | Llicències catàleg patrimoni | Facilitar i clarificar atorgament llicències |
| Annex 1 Definicions generals sobre conceptes i paràmetres urbanístics | Definició d'elements lleugers | Modificació d'aquesta definició per evitar l'aparició de cossos tancats | |

9.1. Modificació del plànol d'ordenació O2f

La indicació de la clau urbanística de la façana de l'Avinguda Mas Bohera no incorpora el número de plantes màximes permeses. Es modifica el plànol per esmenar aquest error material.

9.2. Modificació de la Normativa

9.2.1. Modificació del Capítol IV. Intervenció en l'edificació i ús del sòl. Llicències. Article 18

| | |
|--|---|
| Concreció de la classificació de les obres per a la sol·licitud de llicències. Article 18 | L'article vigent detalla la classificació de les obres subjectes a llicència quan aquests aspectes queden regulats per la legislació urbanística. La modificació clarifica l'article i el simplifica. |
|--|---|

9.2.2. Modificació del Capítol V, Secció 4. Regulació de l'edificació aïllada. Articles 43 i 47

| | |
|---|---|
| Concreció dels usos admesos a l'espai lliure d'edificació. Article 43 | L'ordenació de l'espai lliure privat en l'edificació aïllada queda en el conjunt de la Normativa vigent sense una regulació concreta que protegeixi certs aspectes del paisatge. A tal efecte s'incorporen un conjunt de determinacions destinades a protegir la vegetació autòctona i establir mesures d'estalvi d'aigua per a les zones d'edificació aïllada. |
| Concreció de les condicions de la instal·lació de tanques. Article 47. | Amb l'objectiu d'unificar el màxim els acabats de les tanques i de millorar la seva integració en l'entorn s'estableixen una sèrie de condicions addicionals en relació a les altures, materials i acabats de les mateixes. |

9.2.3. Modificació del Capítol VI. Regulació dels usos i activitats. Article 49

| | |
|---|--|
| Concreció de les activitats industrials i de l'ús recreatiu i d'espectacles i altres. Article 49 | <p>S'especifica que la condició de densitat màxima d'un habitatge cada 80m2, s'exclou per els habitatges de protecció oficial de les claus 1 i 2, que podran tenir la densitat màxima que estableixi la normativa sectorial.</p> <p>Es modifica les condicions d'aparcament de les activitats i es trasllada la regulació resultant a l'annex 2.</p> <p>En la regulació de l'ús de càmping de l'apartat 9, es canvia la referència al Decret 183/2010 per la del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.</p> <p>S'ajusta el marc legal de les activitats extractives i altres</p> |
|---|--|

9.2.4. Modificació del Capítol VIII. Regulació i desenvolupament de sistemes. Articles 61 i 65

| | |
|---|--|
| Concreció del límit d'edificació de carreteres. Article 61 | S'afegeix un nou punt per establir els mecanismes per reduir els límits d'edificació de carreteres en sòl no urbanitzable. El plànol d'ordenació O.1 a on es grafia el límit d'edificació indica la delimitació reglamentària que podrà ser reduïdes per atendre les necessitats d'ampliació en les edificacions incloses en el Pla especial i catàleg de masies i cases rurals, segons el procediment que estableix la legislació incident. Aquesta modificació clarifica el procediment per l'atorgament de llicència urbanística d'obres en aquests casos i en les condicions esmentades. |
| Sistema d'equipaments públics. Article 65 | Previ a l'aprovació de qualsevol projecte d'obres establir el requeriment de realitzar les prospeccions arqueològiques necessàries sobre l'àmbit de cessió d'equipaments del SUD 1, per a la protecció del jaciment Camp de Futbol (amb número 5691 de l'inventari del patrimoni arqueològic i paleontològic del Departament de Cultura). |

9.2.5. Modificació del Capítol IX, Secció 2. Zones d'ordenació en sòl urbà. Articles 71 fins a 76, 78 i 79

| Descripció de les modificacions | Àmbit de les modificacions |
|--|---|
| <p>Algunes de les determinacions dels paràmetres de l'edificació i d'ús de les zones en sòl urbà presenten moltes variables entre elles malgrat tenir objectius comuns o bé falta de concreció. Aquesta modificació pretén unificar criteris comuns de regulació, ampliar la concreció i quan s'escaigui unificar la redacció de les condicions normatives per a totes les Claus.</p> <p>Els aspectes en que s'incideix són els següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Condicions estètiques de les façanes, sòcols, cobertes • Densitat per planta • Densitat per edifici • Condicions d'ús recreatiu i d'espectacles • Elements lleugers • Petites correccions de redacció | <p>Article 71: Edificació tradicional no alineada a vial (clau 1)</p> <p>Article 72: Edificació alineada a vial (clau 2)</p> <p>Article 73: Zona de cases en filera (clau 3)</p> <p>Article 74: Zona de cases aparellades (clau 4)</p> <p>Article 75: Zona unifamiliars aïllades (clau 5)</p> <p>Article 76: Zona de blocs aïllats (clau 6)</p> <p>Article 78: Zona de dotacions i serveis (clau 8)</p> <p>Article 79: Regulació de piscines.</p> |

9.2.6. Modificació del Capítol XI, Secció 2. Construcció en sòl no urbanitzable. Articles 96, 97 i 98

| | |
|--|--|
| <p>Concreció de les condicions de les noves construccions ramaderes i magatzems agrícoles. Articles 96 i 97</p> | <p>Es concreta la documentació necessària per acreditar la propietat de superfície mínima d'4,5Ha i altres aspectes mitjançant una vinculació registral.</p> |
| <p>Concreció de les condicions per a l'establiment d'equipaments públics o privats. Article 98</p> | <p>S'especifica la necessitat de redactar un Pla Especial quan aquestes actuacions es desenvolupin per etapes.</p> |

9.2.7. Modificació del Capítol XII Catàleg de béns a protegir. Secció 1. Aspectes generals. Article 113

| | |
|--|---|
| <p>Concreció de les condicions d'atorgament de llicència. Article 113</p> | <p>Es concreta quines actuacions poden ser admeses fins que no s'aprovi el Pla Especial Protecció del Patrimoni o el Catàleg definitiu.</p> |
|--|---|

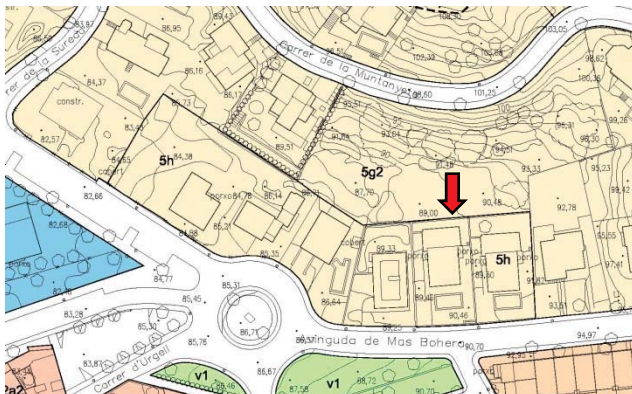
9.2.8. Modificació de l'annex 1. Definicions generals sobre conceptes i paràmetres urbanístics

| | |
|---|--|
| <p>Ampliació dels paràmetres referits a l'edificació</p> | <p>S'incorporen les característiques dels elements lleugers.</p> |
|---|--|

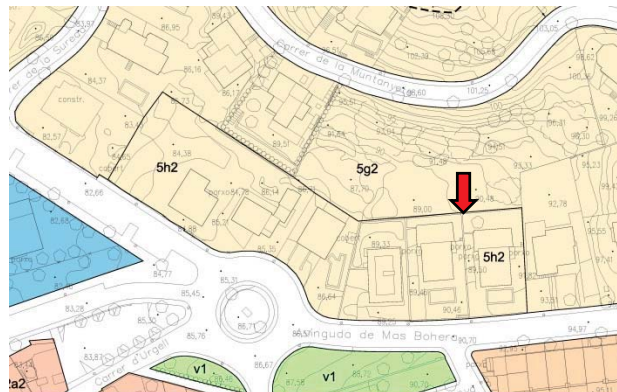
10. COMPARATIVA DE DETERMINACIONS VIGENTS I MODIFICADES

10.1. Modificació del plaol d'ordenació O2f. Clau 5h

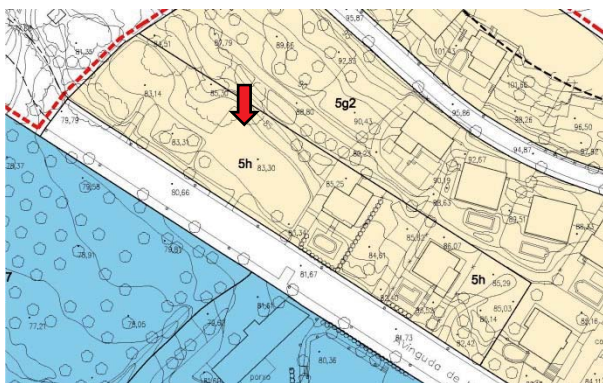
Determinacions vigents



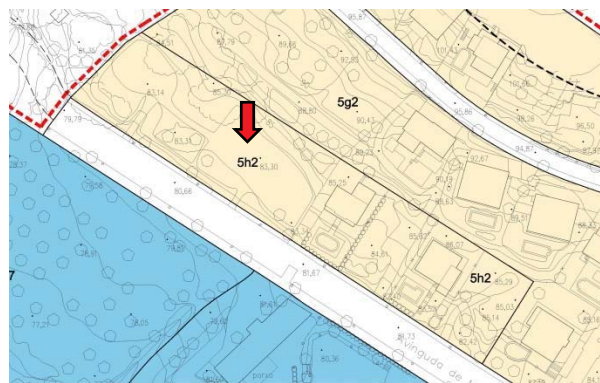
Determinacions modificades



Determinacions vigents



Determinacions modificades



10.2. Modificació del Capítol IV. Intervenció en l'edificació i ús del sòl. Llicències

10.2.1. Concreció de la classificació de les obres per a la sol·licitud de llicències. Article 18

| Determinacions vigent | Determinacions modificades |
|---|--|
| <p>Article 18. Classificació de les obres i documents necessaris per a la sol·licitud de llicències</p> <p>1.-Als efectes de l'art. 75 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels locals, que per a la sol·licitud de la llicència, han d'acompanyar el projecte tècnic, el full d'assumpció de la Direcció tècnica visats pel corresponent Col·legi professional i la documentació necessària per l'aplicació de la normativa sectorial per cada cas, es consideren obres, les següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les de construcció de tota classe d'edificis de nova planta. - les de reforma de l'estructura d'un edifici o que augmentin o redueixin el seu volum. - les de reforma que modifiquin la distribució interior de l'edifici. | <p>Article 18. Llicències urbanístiques i altres actes de control preventiu</p> <p>1. Els actes subjectes a llicència urbanística, comunicació prèvia o que no resten subjectes a cap dels dos controls es classifiquen segons els articles 187,187 bis i 187 ter del TRLU.</p> |

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - les que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions. - les d'urbanització i parcel·lació de terrenys. - les obres de moviments de terres. - les de construcció de murs de contenció, pous i obres de captació d'aigua. - les obres d'enderrocament d'edificis existents. - les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria de certa importància. - la col·locació de grues torre, ascensors, sínies o altres aparells elevadors. - el canvi o reparació puntual d'elements estructurals. - l'execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals. <p>2. Als efectes de l'article 96 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, per a les sol·licituds de llicència de les obres que no estan contemplades en el punt anterior d'aquestes ordenances, caldrà adjuntar una descripció escrita de les obres indicant la seva extensió, situació i pressupost.</p> <p>Per a les obres que es relacionen a continuació caldrà aportar també el full d'assumpció de la Direcció d'obra signada per un facultatiu titulat superior i visat pel corresponent Col·legi professional, per a les obres següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la col·locació de marquesines per a comerços. - la construcció de ponts, bastides i similars. - l'estintolament de façanes. - la reparació de cobertes i terrats - la construcció de pous i fosses sèptiques. - la modificació de balcons, lleixes o elements sortints - la col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats - la construcció de barraques provisionals d'obres. | <p>2. L'ordenació d'aquests actes queda regulada pel Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals i modificacions posteriors, així com pel Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística i la pròpia Llei d'Urbanisme</p> <p>3. L'Ajuntament podrà desenvolupar, mitjançant una ordenança específica, la regulació del règim d'intervenció municipal en els actes d'edificació i ús del sòl, així com els requisits documentals i el procediment a seguir en la seva tramitació.</p> |
|---|--|

10.3. Modificació del Capítol V, Secció 4. Regulació de l'edificació aïllada

10.3.1. Concreció dels usos admesos a l'espai lliure d'edificació. Article 43

| Determinacions vigent | Determinacions modificat |
|--|--|
| <p>Article 43. Sòl lliure d'edificació</p> <p>Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no podran ésser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació aixecada a la parcel·la. Són permesos els element d'accés a l'habitatge com a rampes i passeres i no comptabilitzaran ni com a ocupació ni com a edificabilitat. En el documentació del projecte d'edificació corresponent caldrà incloure la seva adequació i/o enjardinament proposat. Els projectes de nova construcció hauran d'incorporar topogràfic on es detalli l'arbrat existent.</p> | <p>Article 43. Sòl lliure d'edificació</p> <p>Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no podran ésser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació aixecada a la parcel·la. Són permesos els element d'accés a l'habitatge com a rampes i passeres i no comptabilitzaran ni com a ocupació ni com a edificabilitat. En la documentació del projecte d'edificació corresponent caldrà incloure la seva adequació i/o enjardinament proposat. Els projectes de nova construcció hauran d'incorporar topogràfic on es detalli l'arbrat existent.</p> <p>L'enjardinament de les parcel·les es farà amb espècies autòctones de l'entorn o assimilades. Els arbres singulars preexistents que no resultin afectats per l'ocupació de l'edificació no podran ser talats. Els arbres afectats per l'ocupació de l'edificació seran substituïts per unitats de la mateixa espècie de com a mínim 3m d'alçada i diàmetre de tronc de 18/20 en una proporció de 2 arbres per cada unitat talada. Plantats a una distància mínima dels límits de la parcel·la superior a la meitat de</p> |

| | |
|--|--|
| | l'alçada del tipus d'arbre en el seu estat adult. En la sol·licitud de llicència es presentarà un plànol de la situació actual amb indicació de la vegetació existent acompanyat d'un reportatge fotogràfic. Es prohibeix la plantació d'espècies exòtiques. |
|--|--|

10.3.2. Concreció de les condicions de la instal·lació de tanques. Article 47.

| Determinacions vigent | Determinacions modificat |
|--|---|
| <p>Article 47. Separacions mínimes i tanques Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els soterranis. Els ràfecs i cossos sortints podran envair aquestes franges de separació fins a una distància màxima de 60 cm.</p> <p>En general, i si les claus específiques no diuen altre, les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçada màxima de 1,80 metres que es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 1,20 metres per damunt de la vorera i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust.</p> <p>Es prohibeixen les gelosies. En els casos en que la cota natural del terreny se situï a més de 2 metres del nivell del vial, es podrà escalonar el mur amb un altre mur d'alçada màxima 1,2 m separat com a mínim 1 m del vial.</p> <p>En el cas que les tanques es realitzin amb arbrat, aquest s'haurà de disposar a una distància dels límits de parcel·la superior a la meitat de l'alçada del tipus d'arbre en el seu estat adult.</p> | <p>Article 47. Separacions mínimes i tanques</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els soterranis. Els ràfecs i cossos sortints podran envair aquestes franges de separació fins a una distància màxima de 60 cm. En el cas que les tanques es realitzin amb arbrat, aquest s'haurà de disposar a una distància dels límits de parcel·la superior a la meitat de l'alçada del tipus d'arbre en el seu estat adult. 2. En general, i si les claus específiques no diuen altre, les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçada màxima de 1,80 metres que es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 1,20 metres per damunt de la vorera i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica, vegetació d'arbust o elements calats de fusta. Els colors seran foscos, no brillants o naturals. 3. Es prohibeixen les gelosies. En els casos en que la cota natural del terreny se situï a més de 2 metres del nivell del vial, es podrà escalonar el mur amb un altre mur d'alçada màxima 1,2 m separat com a mínim 1 m del vial. 4. Les noves urbanitzacions preveuran la definició d'unes característiques comuns de les tanques per a totes les parcel·les per aconseguir una major homogeneïtzació. Aquesta definició quedarà recollida en la Normativa del pla parcial i serà d'execució normativa per als particulars. 5. Les tanques en les parcel·les d'urbanitzacions consolidades seguiran el següent quadre |

| Condicions per a les tanques en les parcel·les d'urbanitzacions consolidades | | |
|--|---|--|
| | Tanques a carrer | Tanques a veïns i zones verdes |
| | clau 5d (Urb. Mas Isaac) clau 5f (Urb. Bellavista) clau 5g (Urb. Mas Bohera) clau 5h (Urb. Mas Bohera) | clau 5d (Urb. Mas Isaac) clau 5g (Urb. Mas Bohera) clau 5h (Urb. Mas Bohera) clau 5f (Urb. Bellavista) |
| Altura màxima | 1,8m (presa des de la cota de la vorera en les tanques a vial) | 1,8m |
| Altura part massissa | 1m | 1,5m |
| Material part massissa | Paredat comú de pedra de la zona o mur acabat amb aplacat de pedra natural | Paredat comú de pedra de la zona, o mur acabat amb aplacat de pedra natural. Si alçada màx. 0.40 m s'admetrà també massís amb acabat remolinat |

| | | |
|------------------------------|---|--------------------------------|
| Material sobre part massissa | Vegetal, de fusta o metàl·lica de colors foscos | Vegetal, de fusta o metàl·lica |
|------------------------------|---|--------------------------------|

10.4. Modificació del Capítol VI. Regulació dels usos i activitats

10.4.1. Concreció de les activitats industrials i de l'ús recreatiu i d'espectacles i altres. Article 49

| Determinacions vigent | Determinacions modificat |
|---|--|
| <p>Article 49. Regulació d'usos segons l'activitat</p> <p>1.Regulació de l'ús habitatge. A tots els edificis nous és obligat de dotar a cada habitatge amb una plaça d'aparcament privat. Aquestes poden ser en el mateix edifici o estar a l'aire lliure dins la pròpia parcel·la o situades a un altre edifici pròxim. En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament que calguin, i s'han de vincular registrament com a indivisibles. La densitat màxima d'habitatges serà d'un habitatge per cada 80 m2 edificables.</p> <p>2.Regulació de l'ús hoteler. Per als hotels la densitat màxima de llits en relació al sostre màxim edificable, resultat d'aplicar el coeficient d'edificabilitat net, serà d'un llit per cada 16 m2 edificables. Per als altres tipus d'usos hotelers, la densitat màxima de nuclis residencials serà igual a la densitat màxima d'habitatges. Dins l'ús hoteler s'inclou també l'ús de restauració.</p> <p>2.1.El nombre de places d'aparcament és, excepte si se'n indica el contrari, el següent:</p> <p>a) Per a hotels i hotels-apartament, d'acord amb les categories establertes en el D. 183/2010, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats segons l'hotel tingui la categoria de 5, 4, 3, 2 o una estrella.</p> <p>b) Als motels s'estableix un mínim de places igual al nombre d'habitacions o apartaments.</p> <p>c) Per a les pensions, i segons les categories definides en el mateix Decret, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats.</p> <p>d. En qualsevol dels casos enunciats en els apartats anteriors, les places d'aparcament estaran situades a una distància no superior a 200 m de l'entrada de l'establiment d'us hoteler.</p> <p>3.Regulació de l'ús comercial. D'acord amb l'article 5 i 6 del Decret Llei 1/2009 d'ordenació dels equipaments comercials. S'estableixen les següents categories d'ús comercials, d'acord amb la llei d'ordenació d'equipaments comercials 1/2009 del 22 de desembre.</p> | <p>Article 49. Regulació d'usos segons l'activitat</p> <p>1.Regulació de l'ús habitatge. A tots els edificis nous és obligat de dotar a cada habitatge amb una plaça d'aparcament privat. Aquestes poden ser en el mateix edifici o estar a l'aire lliure dins la pròpia parcel·la o situades a un altre edifici pròxim. En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament que calguin, i s'han de vincular registrament com a indivisibles. La densitat màxima d'habitatges serà d'un habitatge per cada 80 m2 edificables amb l'excepció de l'habitatge de protecció oficial de les claus 1 i 2 que podrà tenir la densitat màxima que estableixi la normativa sectorial.</p> <p>2.Regulació de l'ús turístic. L'ús turístic admès correspon a totes les modalitats d'establiments d'allotjament turístic que estableix la Llei de turisme de Catalunya i el Decret 75/2020, del 4 d'agost de turisme de Catalunya a excepció dels establiments de càmping, Qualsevol referència del POUM a l'ús hoteler s'haurà d'interpretar com a ús turístic amb les correspondències indicades anteriorment. Dins l'ús turístic s'inclou també l'ús de bar i restauració. Per als hotels la densitat màxima de llits en relació al sostre màxim edificable, resultat d'aplicar el coeficient d'edificabilitat net, serà d'un llit per cada 16 m2 edificables. Per als apartaments turístics, la densitat màxima serà igual a la densitat màxima d'habitatges definida per a cada clau.</p> <p>El nombre i condicions de places d'aparcament queda regulat en l'annex 2 de la Normativa</p> <p>3.Regulació de l'ús comercial. D'acord amb l'article 5 i 6 del Decret Llei 1/2009 d'ordenació dels equipaments comercials s'estableixen les següents categories d'ús comercials, d'acord amb la llei d'ordenació d'equipaments comercials 1/2009 del 22 de desembre.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>-Petits establiments comercials (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.</p> <p>-Mitjans establiments comercials (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 metres quadrats.</p> <p>-Grans establiments comercials (GEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500 metres quadrats.</p> <p>-Grans establiments comercials territorials (GECT): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 metres quadrats.</p> <p>-En els municipis de menys de 5000 habitants només es poden instal·lar del tipus PEC</p> <p>4.Regulació de l'ús oficines i serveis privats. Han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 50m2 construïts.</p> <p>5.Regulació de l'ús de magatzem. Els magatzems situats al nucli hauran de preveure l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit. L'ús de magatzem té la mateixa regulació per categories que les de l'ús industrial.</p> <p>6.Regulació de l'ús d'indústria. L'ús industrial ve regulat a través d'unes categories que el classifiquen tenint en compte les incomoditats, els efectes nocius, danys i alteracions sobre el medi ambient i per l'entorn on són situades. Per tant estarà subjecte a la Llei 20/2009 de prevenció i control ambiental de les activitats.</p> <p>7.Regulació de l'ús agropecuari. No es permet la seva ubicació en àrees obagues o protegides de ventilacions, o que estiguin situades a menys d'1000 m. de qualsevol sòl classificat com a urbà o urbanitzable, quedant exclosa la zona industrial.</p> <p>8.Regulació de l'ús d'activitats extractives. Aquest ús serà sempre provisional i necessitarà una llicència municipal prèvia, a més de les autoritzacions corresponents i, en especial, les establertes a la Llei 12/81 i el Decret 343/1983, del 15 de juliol sobre normes de protecció del medi ambient.</p> <p>No es permeten activitats extractives en sòl urbà i urbanitzable. Es denegarà l'autorització quan l'activitat extractiva afecti especials valors paisatgístics .</p> <p>Les activitats en zones de domini públic hidràulic, resten sotmeses a l'obtenció de concessió per part del Servei de les Conques del Nord de la Junta d'aigües tràmít que ha d'incloure informe de Departament de medi Ambient d'acord amb el decret 67/1991, de 8 d'abril.</p> <p>9.Regulació de l'ús de càmping i caravàning. Aquest ús requereix la tramitació d'un Pla especial que, a més</p> | <p>-Petits establiments comercials (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.</p> <p>-Mitjans establiments comercials (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 metres quadrats.</p> <p>-Grans establiments comercials (GEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500 metres quadrats.</p> <p>-Grans establiments comercials territorials (GECT): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 metres quadrats.</p> <p>-En els municipis de menys de 5000 habitants només es poden instal·lar del tipus PEC</p> <p>4.Regulació de l'ús oficines i serveis privats. Han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 50m2 construïts.</p> <p>5.Regulació de l'ús de magatzem. Els magatzems situats al nucli hauran de preveure l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit. L'ús de magatzem té la mateixa regulació per categories que les de l'ús industrial.</p> <p>6.Regulació de l'ús d'indústria. L'ús industrial ve regulat a través d'unes categories que el classifiquen tenint en compte les incomoditats, els efectes nocius, danys i alteracions sobre el medi ambient i per l'entorn on són situades. Per tant estarà subjecte a la Llei 20/2009 de prevenció i control ambiental de les activitats.</p> <p>7.Regulació de l'ús agropecuari. No es permet la seva ubicació en àrees obagues o protegides de ventilacions, o que estiguin situades a menys d'1000 m. de qualsevol sòl classificat com a urbà o urbanitzable, quedant exclosa la zona industrial.</p> <p>8.Regulació de l'ús d'activitats extractives. Aquest ús serà sempre provisional i necessitarà una llicència municipal prèvia, a més de la tramitació ambiental i urbanística corresponent</p> <p>No es permeten activitats extractives en sòl urbà i urbanitzable. Es denegarà l'autorització quan l'activitat extractiva afecti especials valors paisatgístics .</p> <p>Les activitats en zones de domini públic hidràulic, resten sotmeses a l'obtenció de concessió i/o autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA)</p> <p>9.Regulació de l'ús de càmping i caravàning. Aquest ús requereix la tramitació d'un Pla especial que, a més d'ordenar l'àmbit, determinarà aquest com a finca indivisible als efectes de l'article 140 del Decret legislatiu 1/90.</p> |
|--|--|

| | |
|--|--|
| <p>d'ordenar l'àmbit, determinarà aquest com a finca indivisible als efectes de l'article 140 del Decret legislatiu 1/90.</p> <p>Caldrà fer la previsió d'un lloc d'aparcament per cada plaça d'acampada. Es preveurà una propera a l'entrada del càmping i resguardada de les vistes dominants.</p> <p>El pla especial determinarà les obres i instal·lacions necessàries per a dotar dels serveis adequats al càmping, que abastaran almenys, els accessos; la captació, potabilització, dipòsits i distribució de l'aigua potable; la xarxa d'aigües residuals, la seva depuració i abocament; la connexió, transformació i xarxa de distribució d'energia elèctrica; i la xarxa d'enllumenat.</p> <p>La regulació del càmping i caravàning es regirà, a més, pel que disposa el Decret 183/2010, Les edificacions seran exclusivament de planta baixa i rebran un tractament formal d'acord al caràcter de la zona i mai podran ser utilitzades per donar allotjament. Queda prohibida la lliure acampada.</p> <p>10.Regulació de l'ús de garatge-aparcament. Perquè s'admeti la destinació exclusiva d'un edifici a l'ús d'aparcament, cal que, en la regulació de la zona corresponent s'especifiqui la seva possible exclusivitat. Pel contrari, quan l'ús d'aparcament només sigui admès, s'entendrà que aquest serà complementari a d'altres usos.</p> <p>Per a cada plaça d'aparcament s'ha de preveure una superfície de 2,30 m d'amplària per 4,75 m de llargada.</p> <p>Al menys un 2% de les places seran destinades a disminuïts físics, tindran una dimensió de 3,30 m per 4,75 m i estaran ubicades el més a prop possible de l'accés.</p> <p>La repercussió global de cada plaça considerant els elements comuns de l'aparcament és de 22 m² de superfície.</p> <p>Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer, amb una longitud mínima de 5 m i un pendent màxim del 4%. Les rampes d'accés tindran un pendent màxim del 20% i una amplària mínima de 3,00 m.</p> <p>Els edificis destinats exclusivament a ús d'aparcament, en el supòsit de tenir un llum lliure màxim de 2,20 m podran esgotar l'alçària màxima permesa en la zona augmentant el nombre de plantes. Per qualsevol tipus d'ús: Les extraccions de fums hauran de sobresortir 0.5 m per sobre del teulat més alt en un radi de 10m.</p> <p>11.Regulació de les Aigües residuals. Per l'abocament de aigües residuals a la xarxa de clavegueram s'haurà de disposar, si és necessari, de pre-tractament i depuració que permeti assolir els paràmetres d'abocament a la xarxa admesos. Amb caràcter general (per tot l'àmbit municipal) quan no sigui possible la connexió a la xarxa general de clavegueram, s'haurà de comptar amb sistemes autònoms per els quals serà necessària l'autorització d'abocament de la Junta de Sanejament. Resta prohibit qualsevol abocament a la llera pública sense l'autorització esmentada.</p> | <p>Caldrà fer la previsió d'un lloc d'aparcament per cada plaça d'acampada. Es preveurà una propera a l'entrada del càmping i resguardada de les vistes dominants.</p> <p>El pla especial determinarà les obres i instal·lacions necessàries per a dotar dels serveis adequats al càmping, que abastaran almenys, els accessos; la captació, potabilització, dipòsits i distribució de l'aigua potable; la xarxa d'aigües residuals, la seva depuració i abocament; la connexió, transformació i xarxa de distribució d'energia elèctrica; i la xarxa d'enllumenat.</p> <p>La regulació del càmping i caravàning es regirà, a més, pel que disposa el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya. Les edificacions seran exclusivament de planta baixa i rebran un tractament formal d'acord al caràcter de la zona i mai podran ser utilitzades per donar allotjament. Queda prohibida la lliure acampada.</p> <p>10.Regulació de l'ús de garatge-aparcament. Perquè s'admeti la destinació exclusiva d'un edifici a l'ús d'aparcament, cal que, en la regulació de la zona corresponent s'especifiqui la seva possible exclusivitat. Pel contrari, quan l'ús d'aparcament només sigui admès, s'entendrà que aquest serà complementari a d'altres usos.</p> <p>Per a cada plaça d'aparcament s'ha de preveure una superfície de 2,30 m d'amplària per 4,75 m de llargada.</p> <p>Al menys un 2% de les places seran destinades a disminuïts físics, tindran una dimensió de 3,30 m per 4,75 m i estaran ubicades el més a prop possible de l'accés.</p> <p>La repercussió global de cada plaça considerant els elements comuns de l'aparcament és de 22 m² de superfície.</p> <p>Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer, amb una longitud mínima de 5 m i un pendent màxim del 4%. Les rampes d'accés tindran un pendent màxim del 20% i una amplària mínima de 3,00 m.</p> <p>Els edificis destinats exclusivament a ús d'aparcament, en el supòsit de tenir un llum lliure màxim de 2,20 m podran esgotar l'alçària màxima permesa en la zona augmentant el nombre de plantes. Per qualsevol tipus d'ús: Les extraccions de fums hauran de sobresortir 0.5 m per sobre del teulat més alt en un radi de 10m.</p> <p>11.Regulació de les Aigües residuals. Per l'abocament de aigües residuals a la xarxa de clavegueram s'haurà de disposar, si és necessari, de pre-tractament i depuració que permeti assolir els paràmetres d'abocament a la xarxa admesos. Amb caràcter general (per tot l'àmbit municipal) quan no sigui possible la connexió a la xarxa general de clavegueram, s'haurà de comptar amb sistemes autònoms per els quals serà necessària l'autorització d'abocament de la Junta de Sanejament. Resta prohibit qualsevol abocament a la llera pública sense l'autorització esmentada.</p> |
|--|--|

| | |
|---|---|
| <p>12.Regulació de residus, concretat pel Decret 89/2010 de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció i demolició, i el cànon sobre la disposició controlada dels residus de la construcció.</p> <p>13. Regulació de l'ús de restauració i espectacles. Han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 50m2 construïts</p> <p>13.1.En el cas concret de l'ús de restauració i espectacles, queda totalment prohibit en tot el terme municipal els locals de pública concurrència on s'exerceix la prostitució, entenent-se com a tal els locals definits al Decret 217/2002, d'1 d'agost pel qual es regulen aquests locals on es presten serveis de naturalesa sexuals. Aquesta prohibició s'entén a cada categoria i tipus de sòl (urbà, urbanitzable i no urbanitzable) de tot el terme municipal i de manera explícita a totes les claus previstes en el planejament que tenen regulades les condicions d'usos.</p> <p>14. La zonificació acústica del territori ha d'assegurar pels edificis d'ús residencial, com a mínim, els objectius de qualitat acústica corresponents a la zona de sensibilitat acústica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moderada B1, per les zones urbanitzades existents - Alta, A4, per a nous desenvolupaments urbanístics <p>15. Regulació plaques solars en habitatges. En el cas d'habitatges unifamiliars, en sòl urbà i urbanitzable, es podrà instal·lar plaques solars quant la seva potència sigui inferior a 5,5 Kw per parcel·la.</p> <p>16. Els usos sanitari, socio-cultural, docent, recreatiu i espectacles es regularà per la seva pròpia normativa sectorial</p> <p>17. Ús esportiu. Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes, o no, com poden ésser: camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines, i equipaments propis d'aquestes activitats (vestidors, magatzems, bars – restaurants i similars).</p> | <p>12.Regulació de residus, concretat pel Decret 89/2010 de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció i demolició, i el cànon sobre la disposició controlada dels residus de la construcció.</p> <p>13.Regulació de l'ús de restauració i espectacles. Han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 50m2 construïts.</p> <p>13.1 En el cas concret de l'ús de restauració i espectacles, queda totalment prohibit en tot el terme municipal els locals de pública concurrència on s'exerceix la prostitució, entenent-se com a tal els locals definits al Decret 217/2002, d'1 d'agost pel qual es regulen aquests locals on es presten serveis de naturalesa sexuals. Aquesta prohibició s'entén a cada categoria i tipus de sòl (urbà, urbanitzable i no urbanitzable) de tot el terme municipal i de manera explícita a totes les claus previstes en el planejament que tenen regulades les condicions d'usos.</p> <p>14.La zonificació acústica del territori ha d'assegurar pels edificis d'ús residencial, com a mínim, els objectius de qualitat acústica corresponents a la zona de sensibilitat acústica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moderada B1, per les zones urbanitzades existents - Alta, A4, per a nous desenvolupaments urbanístics <p>15.Regulació plaques solars en habitatges. - En el cas d'habitatges unifamiliars, en sòl urbà i urbanitzable, es podrà instal·lar plaques solars quant la seva potència sigui inferior a 5,5 Kw per parcel·la.</p> <p>16. Els usos sanitari, assistencial, socio-cultural, docent, recreatiu i espectacles es regularà per la seva pròpia normativa sectorial</p> <p>17. Ús esportiu. Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes, o no, com poden ésser: camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines, i equipaments propis d'aquestes activitats (vestidors, magatzems, bars – restaurants i similars).</p> <p>18.-En sòl urbà, mitjançant ordenances específiques, poden fer-se més restrictives les determinacions del Pla d'ordenació pel que fa a la localització i característiques dels usos admesos.</p> |
|---|---|

10.5. Modificació del Capítol VIII. Regulació i desenvolupament de sistemes

10.5.1. Concreció del límit d'edificació de carreteres. Article 61

| Determinacions vigent | Determinacions modificat |
|---|---|
| <p>Article 61. Sistema viari (X)</p> <p>1.El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a l'ús de vialitat i aparcament.</p> <p>2.S'estableixen les següents categories de vies:</p> <p>X.1.Carreteres subjectes a la seva legislació específica.</p> <p>X.2.Xarxa viària bàsica, formada pels carrers estructurants assenyalats dins del sòl urbà i els indicats en el sòl no urbanitzable. També inclou els camins agrícoles estructuradors del terme municipal.</p> <p>X.3.Xarxa viària secundària, comprèn la resta de carrers del sòl urbà i dels camins no principals en sòl no urbanitzable.</p> <p>X.4.Aparcaments, formats pels terrenys expressament reservats per aquesta finalitat.</p> <p>3.Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció que s'assenyalen en el plànol de règim del sòl, no són edificables ni amb caràcter provisional.</p> <p>4.Les determinacions del Pla, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels Plans especials urbanístics.</p> <p>5.Per a la xarxa viària de carreteres, s'estableix l'àrea de protecció del sistema en sòl no urbanitzable.</p> <p>6.Pel que fa als camins rurals s'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa.</p> <p>7.Les distàncies de protecció, és a dir la distància mínima a respectar per l'edificació respecte dels camins rurals, a cada banda de camí, són de 12 m, en els camins de la xarxa bàsica, i de 8 m en els secundaris, amidats respecte l'eix del camí.</p> <p>8.Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, s'indiquen en el plànol de règim del sòl, els camins rurals que s'integren a la xarxa viària bàsica grafiant la franja de protecció. També es consideraran incorporats com a xarxa viària bàsica els determinats per a la prevenció d'incendis forestals en el pla elaborat per l'administració competent en la matèria.</p> | <p>Article 61. Sistema viari (X)</p> <p>1.El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a l'ús de vialitat i aparcament.</p> <p>2.S'estableixen les següents categories de vies:</p> <p>X.1.Carreteres subjectes a la seva legislació específica.</p> <p>X.2.Xarxa viària bàsica, formada pels carrers estructurants assenyalats dins del sòl urbà i els indicats en el sòl no urbanitzable. També inclou els camins agrícoles estructuradors del terme municipal.</p> <p>X.3.Xarxa viària secundària, comprèn la resta de carrers del sòl urbà i dels camins no principals en sòl no urbanitzable.</p> <p>X.4.Aparcaments, formats pels terrenys expressament reservats per aquesta finalitat.</p> <p>3. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció que s'assenyalen en el plànol de règim del sòl, no són edificables ni amb caràcter provisional.</p> <p>4. Les determinacions del Pla, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels Plans especials urbanístics.</p> <p>5.Per a la xarxa viària de carreteres, s'estableix l'àrea de protecció del sistema en sòl no urbanitzable.</p> <p>6.Pel que fa als camins rurals s'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa.</p> <p>7.Les distàncies de protecció, és a dir la distància mínima a respectar per l'edificació respecte dels camins rurals, a cada banda de camí, són de 12 m, en els camins de la xarxa bàsica, i de 8 m en els secundaris, amidats respecte l'eix del camí.</p> <p>8.Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, s'indiquen en el plànol de règim del sòl, els camins rurals que s'integren a la xarxa viària bàsica grafiant la franja de protecció. També es consideraran incorporats com a xarxa viària bàsica els determinats per a la prevenció d'incendis forestals en el pla elaborat per l'administració competent en la matèria.</p> <p>9.La delimitació de la línia d'edificació de les carreteres es defineix segons la legislació de carreteres per a cada tipologia de via. Aquesta línia d'edificació es podrà reduir per atendre les necessitats d'ampliació en les edificacions incloses en el Pla especial i catàleg de masies i cases rurals. Les característiques de l'ampliació s'ajustarà a les condicions que estableixi la legislació sectorial de carreteres i el TRLUC en relació al SNU i/o a l'informe resultant de consulta al titular de la carretera. En qualsevol cas, la reducció de la línia d'edificació només és possible si s'ajusta a algun dels supòsits que estableix la legislació sectorial de carreteres.</p> |

10.5.2. Definició del Sistema d'equipaments comunitaris (E). Article 65.

| Determinacions vigent | Determinacions modificat |
|---|--|
| <p>Article 65. Sistema d'equipaments comunitaris (E)</p> <p>1. Formen el sistema d'equipaments aquelles zones assenyalades pel Pla amb aquesta qualificació.</p> <p>2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament als que no caldrà la redacció de cap pla especial, són:</p> <p>E. Equipament General</p> <p>E.1. Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.</p> <p>E.2. Sanitari assistencial: hospitals, centres extrahospitalaris i residències de vells.</p> <p>E.3. Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública.</p> <p>E.4. Soci cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai, temples, centres religiosos.</p> <p>E.5. Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, i serveis annexos. Per a la construcció d'aquests equipaments es tindrà en compte el MIEM aprovat per l'Ajuntament</p> <p>E.6. Cementiri.</p> <p>E.7. Reserva sense ús assignat</p> <p>E.8. Zona d'esbarjo</p> <p>En el Plànol d'Ordenació Detallada en sòl urbà es grafien les zones d'equipament amb diverses claus en funció dels possibles usos que es puguin implantar.</p> <p>3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambiental del lloc. Les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on se situa l'equipament. En el cas de que l'equipament sigui limítrof a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de la zona de major edificabilitat, amb un mínim de 1m²/m² de sòl.</p> <p>4. En qualsevol moment, d'acord amb el procediment legalment previst, es podrà modificar el destí inicialment previst per a aquests equipaments, justificant la oportunitat i conveniència de la modificació.</p> <p>5. Justificada i motivadament s'admetrà la instal·lació en aquests sols de serveis tècnics en benefici de la col·lectivitat i l'ús d'aparcament.</p> <p>6. Justificada i motivadament s'admetrà l'explotació dels equipaments mitjançant concessió.</p> <p>7. Tots els equipaments que s'obtinguin per desenvolupament de sectors seran públics i els previstos en sòl no urbanitzable també seran de titularitat pública. Es podran gestionar en concessió.</p> | <p>Article 65. Sistema d'equipaments comunitaris (E)</p> <p>1. Formen el sistema d'equipaments aquelles zones assenyalades pel Pla amb aquesta qualificació.</p> <p>2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament als que no caldrà la redacció de cap pla especial, són:</p> <p>E. Equipament General</p> <p>E.1. Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.</p> <p>E.2. Sanitari assistencial: hospitals, centres extrahospitalaris i residències de vells.</p> <p>E.3. Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública.</p> <p>E.4. Soci cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai, temples, centres religiosos.</p> <p>E.5. Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, i serveis annexos. Per a la construcció d'aquests equipaments es tindrà en compte el MIEM aprovat per l'Ajuntament</p> <p>E.6. Cementiri.</p> <p>E.7. Reserva sense ús assignat</p> <p>E.8. Zona d'esbarjo</p> <p>En el Plànol d'Ordenació Detallada en sòl urbà es grafien les zones d'equipament amb diverses claus en funció dels possibles usos que es puguin implantar.</p> <p>3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambiental del lloc. Les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on se situa l'equipament. En el cas de que l'equipament sigui limítrof a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de la zona de major edificabilitat, amb un mínim de 1m²/m² de sòl.</p> <p>4. En qualsevol moment, d'acord amb el procediment legalment previst, es podrà modificar el destí inicialment previst per a aquests equipaments, justificant la oportunitat i conveniència de la modificació.</p> <p>5. Justificada i motivadament s'admetrà la instal·lació en aquests sols de serveis tècnics en benefici de la col·lectivitat i l'ús d'aparcament.</p> <p>6. Justificada i motivadament s'admetrà l'explotació dels equipaments mitjançant concessió.</p> <p>7. Tots els equipaments que s'obtinguin per desenvolupament de sectors seran públics i els previstos en sòl no urbanitzable també seran de titularitat pública. Es podran gestionar en concessió.</p> <p>8. L'àrea d'equipaments cessió obligatòria de l'àmbit discontinu del SUD 1 es troba pròxima al jaciment Camp de Futbol (amb número 5691 de l'inventari del patrimoni)</p> |

| | |
|--|--|
| | arqueològic i paleontològic del Departament de Cultura). Atès que el jaciment no es troba delimitat i mai s'hi ha realitzat cap prospecció arqueològica, caldrà considerar aquesta àrea, també, com una zona d'expectativa arqueològica. Per tant serà necessari realitzar les prospeccions necessàries d'acord el Servei d'Arqueologia i Paleontologia, previ a l'aprovació de qualsevol projecte d'obres que l'ajuntament pugui programar, tal com estableix l'article 114 de Normativa del POUM per a les zones d'expectativa arqueològica. |
|--|--|

10.6. Modificació del Capítol IX, Secció 2. Zones d'ordenació en sòl urbà.

10.6.1. Homogeneïtzació de criteris i altres de l'edificació tradicional no alineada a vial (clau 1). Article 71

| Determinacions vigents | Determinacions modificades |
|--|--|
| <p>1. DEFINICIÓ Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic del municipi, així com parts pròximes a aquesta, correspon a una ordenació entre mitgeres alineada o no a vial. Les normes regulen tant les obres de nova planta com les de conservació i millora de l'edificació sense canviar substancialment les seves característiques urbanes.</p> <p>2. SUBZONES S'estableixen les subzones següents: 1a 90% ocupació max. zona 1b i 1hp 70% ocupació màx. zona 1c 50% ocupació màx. zona 1d 40% ocupació màx. zona</p> <p>3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ <u>Parcel·la mínima</u> 1a 72 m2. 1b i 1hp 96 m2. 1c 120 m2. 1d 240 m2 <u>Front mínim de parcel·la</u> 1a 6 m. 1b i 1hp 8 m. 1c 10 m. 1d 20 m.</p> <p>4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ <u>Fondària edificable:</u> l'assenyalada en els plànols. <u>Alçada reguladora (*)</u>: pb 3.50 m pb+pp 6.80 m pb+2pp 9.90 m <u>Alçada lliure màxima:</u> Planta baixa 4.00 m <u>Sotacobert habitable:</u> si Pendent màxima de la coberta: 30% des de qualsevol de les façanes tant a vial con de pati d'illa i amb un màxim de 2.25m d'alçada. <u>Escalles:</u> Densitat per planta: Cada escala pot donar servei com a màxim a dos habitatges per planta.</p> | <p>1. DEFINICIÓ Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic del municipi, així com parts pròximes a aquesta, correspon a una ordenació entre mitgeres alineada o no a vial. Les normes regulen tant les obres de nova planta com les de conservació i millora de l'edificació sense canviar substancialment les seves característiques urbanes.</p> <p>2. SUBZONES S'estableixen les subzones següents: 1a 90% ocupació màx. zona 1b i 1hp 70% ocupació màx. zona 1c 50% ocupació màx. zona 1d 40% ocupació màx. zona</p> <p>3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ <u>Parcel·la mínima</u> 1a 72 m2. 1b i 1hp 96 m2. 1c 120 m2. 1d 240 m2 <u>Front mínim de parcel·la</u> 1a 6 m. 1b i 1hp 8 m. 1c 10 m. 1d 20 m.</p> <p>4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ <u>Fondària edificable:</u> l'assenyalada en els plànols. <u>Alçada reguladora (*)</u>: pb 3.50 m pb+pp 6.80 m pb+2pp 9.90 m <u>Alçada lliure màxima:</u> Planta baixa 4.00 m <u>Sotacobert habitable:</u> si Pendent màxima de la coberta: 30% des de qualsevol de les façanes tant a vial con de pati d'illa i amb un màxim de 2.25m d'alçada. <u>Densitat:</u> Densitat per planta: Cada escala pot donar servei com a màxim a dos habitatges per planta.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Densitat per edifici: Cada edifici tindrà com a màx. 4 habitatges i cada habitatge com a mín. 60 m2 de superfície útil.</p> <p><u>Cossos sortints</u>: Només s'admeten cossos sortints oberts. <u>La intensitat edificatòria</u>: Intensitat edificatòria màxima per la clau 1d, serà de 0.45 m2/m2, en la resta de claus serà la que resulti dels gàlils i nº de plantes permeses.</p> <p>5. CONDICIONS D'ÚS Els usos admesos són: Els usos admesos són habitatge, hotel, comercial, oficines, magatzem petites indústries (categories I, II), sanitari, socio-cultural, docent, recreatiu i espectacles grup a i b, i garatges.</p> <p>En la clau 1d també es permetrà l'ús agrícola. En el subsòl s'admet aparcament i serveis tècnics de l'edifici</p> <p>6. CONDICIONS ESTÈTIQUES <u>Tractament de les façanes</u>: S'admeten arrebossats, paredat i formigó vist per detalls i voladissos. No s'admet obra vista ni aplacats en tota la superfície de la façana. No s'admeten balustrades ni gelosies.</p> <p><u>Composició de la façana</u>: No s'admeten obertures de més d'una planta. Ha de predominar la part d'obra sobre la vidrada. El vidre ocuparà màx. un 30% de la façana. Les obertures tindran proporció vertical, a excepció de l'última planta.</p> <p><u>Colors de la façana</u>: Seran colors terrossos</p> <p><u>Material de la coberta</u>: Serà de teula àrab, no es permeten teules de color negre, vidriades ni de pissarra. La coberta plana pot ocupar com a màx. Un 40% de la superfície de coberta total.</p> <p>(* Art.46 si no és alineada a vial Art.35 si és alineada a vial</p> <p>7. ELEMENTS LLEUGERS S'admeten segons les condicions definides en l'annex 1 de la Normativa</p> | <p><i>Densitat per edifici: Cada edifici tindrà com a màx. 4 habitatges i cada habitatge tindrà com a mínim 60 m² de superfície útil</i> <i>Habitatge de protecció oficial: les condicions de densitat no s'apliquen als habitatges de protecció oficial que compliran la normativa sectorial.</i></p> <p><u>Cossos sortints</u>: Només s'admeten cossos sortints oberts. <u>La intensitat edificatòria</u>: Intensitat edificatòria màxima per la clau 1d, serà de 0.45 m2/m2, en la resta de claus serà la que resulti dels gàlils i nº de plantes permeses.</p> <p>5. CONDICIONS D'ÚS Els usos admesos són habitatge, turístic, comercial, oficines, magatzem, petites indústries (categories I, II), sanitari, socio-cultural, docent, garatges i ús recreatiu i d'espectacles (en les condicions establertes en l'article 49 de la present Normativa).</p> <p>En la clau 1d també es permetrà l'ús agrícola. En el subsòl s'admet aparcament i serveis tècnics de l'edifici .</p> <p>6. CONDICIONS ESTÈTIQUES <u>Tractament de les façanes</u>: S'admeten arrebossats, paredat i formigó vist per detalls i voladissos. No s'admet obra vista ni aplacats en tota la superfície de la façana. No s'admeten balustrades ni gelosies.</p> <p><u>Composició de la façana</u>: No s'admeten obertures de més d'una planta. Ha de predominar la part d'obra sobre la vidrada. El vidre ocuparà màx. un 30% de la façana. Les obertures tindran proporció vertical, a excepció de l'última planta.</p> <p><u>Colors de la façana</u>: Seran colors terrossos</p> <p><u>Material de la coberta</u>: Serà de teula àrab, no es permeten teules de color negre, vidriades ni de pissarra. La coberta plana pot ocupar com a màx. Un 40% de la superfície de coberta total.</p> <p>(* Art.46 si no és alineada a vial Art.35 si és alineada a vial</p> <p>7. ELEMENTS LLEUGERS S'admeten segons les condicions definides en l'annex 1 de la Normativa</p> |
|--|---|

10.6.2. Homogeneització de criteris i altres de l'edificació alineada a vial (clau 2). Article 72

| Determinacions vigents | Determinacions modificades |
|--|--|
| <p>1. DEFINICIÓ. Aquesta zona ordena l'edificació entre mitgeres del c/ Nou així com la part d'eixample a l'esquerra d'aquest carrer, correspon a l'ordenació entre mitgeres amb les façanes alineades a la línia oficial de carrer. Les normes regulen tant les obres de nova planta com les de conservació i millora de l'edificació sense canviar substancialment les seves característiques urbanes.</p> | <p>1. DEFINICIÓ. Aquesta zona ordena l'edificació entre mitgeres del c/ Nou així com la part d'eixample a l'esquerra d'aquest carrer, correspon a l'ordenació entre mitgeres amb les façanes alineades a la línia oficial de carrer. Les normes regulen tant les obres de nova planta com les de conservació i millora de l'edificació sense canviar substancialment les seves característiques urbanes.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>2. SUBZONES S'estableixen les subzones següents: 2a 2b PUA 7</p> <p>3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ <u>Parcel·la mínima</u> 72 m2. <u>Front mínim de parcel·la.</u> 6 m.</p> <p>4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ <u>Fondària edificable:</u> l'assenyalada en els plànols <u>Alçada reguladora:</u> pb 3.50 pb+pp 6.80 m pb+2pp 9.80 m En clau 2a3 la tercera planta es separà com a mínim 4 m. de vial. <u>Alçada lliure màxima:</u> planta baixa 4.00 m. <u>Sota coberta habitable:</u> si <u>Pendent màxima de la coberta:</u> 30% des de qualsevol de les façanes tant a vial con de pati d'illa i amb un màxim de 2.25 m. d'alçada. <u>Escales:</u> 2a: Densitat màxima per planta :cada escala pot donar servei com a màxim a dos habitatges per planta. Densitat màxima per edifici: cada edifici tindrà com a màxim 4 habitatges i cada habitatge tindrà com a mínim 60 m² de superfície útil 2b: Densitat: un habitatge cada 80m2 construïts destinats a habitatge.</p> <p><u>Cossos sortints:</u> Només s'admeten cossos sortints oberts.</p> <p>5. CONDICIONS D'US <u>Els usos admesos són:</u> Els usos admesos són habitatge, hoteler, comercial, oficines, magatzem petites indústries (categories I, II) , sanitari, socio-cultural, docent, recreatiu i espectacles grup a i b, i garatges. 2b: Un habitatge per cada 80 m² construïts En el subsòl s'admet aparcament i serveis tècnics de l'edifici</p> <p>6. CONDICIONS ESTÈTIQUES <u>Tractament de les façanes:</u> S'admeten arrebossats, paredat i formigó vist per detalls i voladissos. No s'admet obra vista ni aplacats en tota la superfície de la façana. No s'admeten balustrades ni gelosies. <u>Composició de la façana:</u> No s'admeten obertures de més d'una planta. Ha de predominar la part d'obra sobre la vidriada. Les obertures ocuparan com a màx. un 30% de la façana. Les obertures tindran proporció vertical, a excepció de l'última planta on es podran construir badius <u>Colors de la façana:</u> Seran colors terrossos.</p> | <p>2. SUBZONES S'estableixen les subzones següents: 2a 2b PUA 7</p> <p>3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ <u>Parcel·la mínima</u> 72 m2. <u>Front mínim de parcel·la.</u> 6 m.</p> <p>4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ <u>Fondària edificable:</u> l'assenyalada en els plànols <u>Alçada reguladora:</u> pb 3.50 pb+pp 6.80 m pb+2pp 9.80 m En clau 2a3 la tercera planta es separà com a mínim 4 m. de vial. <u>Alçada lliure màxima:</u> planta baixa 4.00 m. <u>Sota coberta habitable:</u> si <u>Pendent màxima de la coberta:</u> 30% des de qualsevol de les façanes tant a vial con de pati d'illa i amb un màxim de 2.25 m. d'alçada. <u>Densitat:</u> 2a: Densitat màxima per planta :cada escala pot donar servei com a màxim a dos habitatges per planta. Densitat màxima per edifici: cada edifici tindrà com a màxim 4 habitatges i cada habitatge tindrà com a mínim 60 m² de superfície útil 2b: Densitat: un habitatge cada 80m2 construïts destinats a habitatge. <u>Habitatge de protecció oficial:</u> les condicions de densitat no s'apliquen als habitatges de protecció oficial que compliran la normativa sectorial</p> <p><u>Cossos sortints:</u> Només s'admeten cossos sortints oberts.</p> <p>5. CONDICIONS D'US <u>Els usos admesos són habitatge, turístic, comercial, oficines, magatzem, petites indústries (categories I, II), sanitari, socio-cultural, docent, garatges i ús recreatiu i d'espectacles (en les condicions establertes en l'article 49 de la present Normativa).</u> En el subsòl s'admet aparcament i serveis tècnics de l'edifici.</p> <p>6. CONDICIONS ESTÈTIQUES <u>Tractament de les façanes:</u> S'admeten arrebossats, paredat i formigó vist per detalls i voladissos. No s'admet obra vista ni aplacats en tota la superfície de la façana. No s'admeten balustrades ni gelosies. <u>Composició de la façana:</u> No s'admeten obertures de més d'una planta. Ha de predominar la part d'obra sobre la vidriada. Les obertures ocuparan com a màx. un 30% de la façana. Les obertures tindran proporció vertical, a excepció de l'última planta on es podran construir badius <u>Colors de la façana:</u> Seran colors terrossos.</p> |
|---|--|

| | |
|--|---|
| <p><u>Material de la coberta:</u> Serà de teula àrab, no es permeten teules de color negre, vidrades ni de pissarra. La coberta plana pot ocupar com a màx. Un 40% de la superfície de coberta total.</p> <p>7. ELEMENTS LLEUGERS S'admeten segons les condicions definides en l'annex 1 de la Normativa</p> <p>8. ARTICULAT ESPECÍFIC CLAU 2b <u>Art. 1: Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la per la clau 2b</u> La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints quan la separació entre alineacions interiors sigui com a mínim de 5 m. L'interior d'illa que no pertanyi a la franja d'edificabilitat edificable només es podrà edificar en planta soterrani. El vol dels cossos sortints a partir de la fondària edificable no podrà superar 1/10 part del diàmetre del cercle que pot inscriure en el pati d'illa amb un màxim de 0,80 m de vol. <u>Art. 2: Cossos sortints per la clau 2b</u> Els cossos sortints es regularan d'acord amb les condicions següents: 1. S'admeten només cossos sortints oberts. El vol màxim és 10% de l'amplada del vial, amb un màx. de 0.80 cm. 2. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa. 3. L'alçària lliure mínima entre la vorera i els cossos sortints és de 3,70 metres. La longitud màxima conjunta dels cossos sortints podrà ocupar la totalitat de la longitud de la façana. El pas interior d'illa, al tractar-se d'un vial d'ús restringit no es considerarà vial pel que fa als cossos sortints. L'alçada del mínima entre el paviment del pas interior de l'illa i el primer voladís serà de 3 metres. 4. El límit lateral del vol dels cossos sortints ve definit per un pla normal a la façana de 1 metre de la paret mitgera.</p> <p><u>Art. 3 Planta soterrani per la clau 2b</u> L'ocupació de la planta soterrani serà el 100% de la parcel·la. La totalitat del vial serà públic en sòl i vol, essent compatible amb la titularitat privada del subsòl, d'acord amb l'apartat 2 de l'article 34 de la Llei d'urbanisme.</p> <p><u>Art. 4 Planta golfes per la clau 2b</u> En cap cas les golfes habitables podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior. La superfície de les plantes sota coberta no computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació, sempre i quan estigui dins el gàlib de l'edificació.</p> | <p><u>Material de la coberta:</u> Serà de teula àrab, no es permeten teules de color negre, vidrades ni de pissarra. La coberta plana pot ocupar com a màx. Un 40% de la superfície de coberta total</p> <p>7. ELEMENTS LLEUGERS S'admeten segons les condicions definides en l'annex 1 de la Normativa</p> <p>8. ARTICULAT ESPECÍFIC CLAU 2b <u>Art. 1: Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la per la clau 2b</u> La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints quan la separació entre alineacions interiors sigui com a mínim de 5 m. L'interior d'illa que no pertanyi a la franja d'edificabilitat edificable només es podrà edificar en planta soterrani. El vol dels cossos sortints a partir de la fondària edificable no podrà superar 1/10 part del diàmetre del cercle que pot inscriure en el pati d'illa amb un màxim de 0,80 m de vol. <u>Art. 2: Cossos sortints per la clau 2b</u> Els cossos sortints es regularan d'acord amb les condicions següents: 1. S'admeten només cossos sortints oberts. El vol màxim és 10% de l'amplada del vial, amb un màx. de 0.80 cm. 2. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa. 3. L'alçària lliure mínima entre la vorera i els cossos sortints és de 3,70 metres. La longitud màxima conjunta dels cossos sortints podrà ocupar la totalitat de la longitud de la façana. El pas interior d'illa, al tractar-se d'un vial d'ús restringit no es considerarà vial pel que fa als cossos sortints. L'alçada del mínima entre el paviment del pas interior de l'illa i el primer voladís serà de 3 metres. 4. El límit lateral del vol dels cossos sortints ve definit per un pla normal a la façana de 1 metre de la paret mitgera.</p> <p><u>Art. 3 Planta soterrani per la clau 2b</u> L'ocupació de la planta soterrani serà el 100% de la parcel·la. La totalitat del vial serà públic en sòl i vol, essent compatible amb la titularitat privada del subsòl, d'acord amb l'apartat 2 de l'article 34 de la Llei d'urbanisme.</p> <p><u>Art. 4 Planta golfes per la clau 2b</u> En cap cas les golfes habitables podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior. La superfície de les plantes sota coberta no computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació, sempre i quan estigui dins el gàlib de l'edificació.</p> |
|--|---|

10.6.3. Homogeneïtzació de criteris i altres de la zona de cases en filera (clau 3). Article 73

| Determinacions vigents | Determinacions modificades |
|---|---|
| <p>1. DEFINICIÓ. Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar entre mitgeres. El Pla fixa les variant fonamentals del tipus arquitectònic per assegurar la correcta composició del conjunt promogut de forma individualitzada.</p> <p>2. SUBZONES. En funció de les característiques de l'edificació s'estableixen tres subzones: - clau 3a - clau 3b - clau 3c</p> <p>3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ .Front mínim de parcel·la. Clau 3a i 3b: 6m. Clau 3c: 9m. <u>Parcel·la mínima:</u>100 m2 <u>Separació mínima:</u> al carrer: clau 3a: 3 m i al carrer Pallret 2 m</p> <p>clau 3b i 3c: 3 m al fons de parcel·la i laterals: 3m a zones verdes: clau 3a i 3c: 3m clau 3b: 2 m</p> <p>4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ (*) Alçada reguladora: pb 3.50 m pb+pp 6.80 m <u>Alçada lliure màxima:</u> pb 3.00 m <u>Sota coberta habitable:</u> si <u>Pendent màxima de la coberta:</u> 30% des de qualsevol de les façanes tant a vial con de pati d'illa i amb un màxim de 2.25 m d'alçada. <u>Cossos sortints:</u> Només s'admeten cossos sortints oberts</p> <p>(*) Es considera PB si l'alçada del forjat d'aquesta planta és menor a 1.20m</p> <p>5. CONDICIONS D'US Els usos admesos són: Habitatge, garatges particulars i oficines. Clau 3a 2 aparcaments per habitatge, un d'ells pot ser desc. Clau 3b 1 aparcament per habitatge En el subsòl s'admet aparcament i serveis tècnics de l'edifici</p> <p>6. CONDICIONS ESTÈTIQUES <u>Tractament de les façanes:</u> S'admeten arrebossats, mamposteria i formigó vist per detalls i voladissos. No s'admet obra vista ni aplacats en tota la superfície de la façana. No s'admeten balustrades ni gelosies</p> <p><u>Composició de la façana:</u> No s'admeten obertures de més d'una planta. Ha de predominar la part d'obra sobre la vidrada. El vidre ocuparà màx. un 30% de la façana. Les</p> | <p>1. DEFINICIÓ. Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar entre mitgeres. El Pla fixa les variant fonamentals del tipus arquitectònic per assegurar la correcta composició del conjunt promogut de forma individualitzada.</p> <p>2. SUBZONES. En funció de les característiques de l'edificació s'estableixen tres subzones: - clau 3a - clau 3b - clau 3c</p> <p>3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ .Front mínim de parcel·la. Clau 3a i 3b: 6m. Clau 3c: 9m. <u>Parcel·la mínima:</u>100 m2 <u>Separació mínima:</u> al carrer: clau 3a: 3 m i al carrer Pallret 2 m</p> <p>clau 3b i 3c: 3 m al fons de parcel·la i laterals: 3m a zones verdes: clau 3a i 3c: 3m clau 3b: 2 m</p> <p>4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ (*) Alçada reguladora: pb 3.50 m pb+pp 6.80 m <u>Alçada lliure màxima:</u> pb 3.00 m <u>Sota coberta habitable:</u> si <u>Pendent màxima de la coberta:</u> 30% des de qualsevol de les façanes tant a vial con de pati d'illa i amb un màxim de 2.25 m d'alçada. <u>Cossos sortints:</u> Només s'admeten cossos sortints oberts</p> <p>(*) Es considera PB si l'alçada del forjat d'aquesta planta és menor a 1.20m</p> <p>5. CONDICIONS D'US Els usos admesos són: Habitatge, garatges particulars i oficines. Clau 3a 2 aparcaments per habitatge, un d'ells pot ser desc. Clau 3b 1 aparcament per habitatge En el subsòl s'admet aparcament i serveis tècnics de l'edifici</p> <p>6. CONDICIONS ESTÈTIQUES <u>Tractament de les façanes:</u> S'admeten arrebossats, mamposteria i formigó vist per detalls i voladissos. No s'admet obra vista ni aplacats en tota la superfície de la façana. No s'admeten balustrades ni gelosies</p> <p><u>Composició de la façana:</u> No s'admeten obertures de més d'una planta. Ha de predominar la part d'obra sobre la vidrada. El</p> |

| | |
|--|---|
| <p>obertures tindran proporció vertical, a excepció de l'última planta. <u>Colors de la façana:</u> <i>Seran colors terrossos.</i></p> <p><u>Material de la coberta:</u> Serà de teula àrab, no es permeten teules de color negre, vidrades ni de pissarra. La coberta plana pot ocupar com a màx. Un 40% de la superfície de coberta total.</p> <p><u>Tanques:</u> alçada màxima 1.80 m de les quals 0.90 m serà massissa arrebossades o de mamposteria, i la resta fins a 1.80m serà vegetal o reixada. No s'admeten gelosies.</p> <p><u>Tanques en zona verda:</u> La tanca serà de pedra fins a 2 metres d'alçada</p> <p>7. ELEMENTS LLEUGERS S'admeten segons les condicions definides en l'annex 1 de la Normativa</p> | <p>vidre ocuparà màx. un 30% de la façana. Les obertures tindran proporció vertical, a excepció de l'última planta.</p> <p><u>Colors de la façana:</u> <i>Seran colors terrossos.</i></p> <p><u>Material de la coberta:</u> Serà de teula àrab, no es permeten teules de color negre, vidrades ni de pissarra. La coberta plana pot ocupar com a màx. Un 40% de la superfície de coberta total.</p> <p><u>Tanques:</u> alçada màxima 1.80 m de les quals 0.90 m serà massissa arrebossades, de paredat o aplacat amb pedra natural, i la resta fins a 1.80m serà vegetal o reixada. No s'admeten gelosies.</p> <p>7. ELEMENTS LLEUGERS S'admeten segons les condicions definides en l'annex 1 de la Normativa</p> |
|--|---|

10.6.4. Homogeneïtzació de criteris i altres de la zona de cases aparellades (clau 4). Article 74

| Determinacions vigents | Determinacions modificades |
|---|---|
| <p>1. DEFINICIÓ Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aparellada. Aquest Pla fixa les variants fonamentals del tipus arquitectònic per assegurar la correcta composició dels conjunts promoguts de forma individualitzada.</p> <p>2. SUBZONES. No es defineixen subzones</p> <p>3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ S'ordenarà de forma conjunta mitjançant un projecte únic o per cada filera, o be mitjançant un estudi volumètric. <u>Front mínim de parcel·la:</u> 9 m. <u>Amplada mínima façana:</u> 6 m <u>Parcel·la mínima:</u> No es defineix <u>Separació mínima:</u> al carrer: alineada o no, en aquest segon cas, mínim 3 m. al fons de parcel·la: 3 m. als laterals de parcel·la: 3 m. <u>Fondària edificable:</u> 12 m</p> <p>4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ <u>Alçada reguladora:</u> pb 3.50 m pb+pp 6.80 m <u>Alçada lliure màxima:</u> pb 3.00 m <u>Sota coberta habitable:</u> si <u>Pendent màxima de la coberta:</u> 30% des de qualsevol de les façanes tant a vial con de pati d'illa i amb un màxim de 2.25 m. d'alçada. <u>Cossos sortints:</u> Només s'admeten cossos sortints oberts</p> | <p>1. DEFINICIÓ Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aparellada. Aquest Pla fixa les variants fonamentals del tipus arquitectònic per assegurar la correcta composició dels conjunts promoguts de forma individualitzada.</p> <p>2. SUBZONES. No es defineixen subzones</p> <p>3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ S'ordenarà de forma conjunta mitjançant un projecte únic o per cada filera, o be mitjançant un estudi volumètric. <u>Front mínim de parcel·la:</u> 9 m. <u>Amplada mínima façana:</u> 6 m <u>Parcel·la mínima:</u> No es defineix <u>Separació mínima:</u> al carrer: alineada o no, en aquest segon cas, mínim 3 m. al fons de parcel·la: 3 m. als laterals de parcel·la: 3 m. <u>Fondària edificable:</u> 12 m</p> <p>4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ <u>Alçada reguladora:</u> pb 3.50 m pb+pp 6.80 m <u>Alçada lliure màxima:</u> pb 3.00 m <u>Sota coberta habitable:</u> si <u>Pendent màxima de la coberta:</u> 30% des de qualsevol de les façanes tant a vial con de pati d'illa i amb un màxim de 2.25 m. d'alçada. <u>Cossos sortints:</u> Només s'admeten cossos sortints oberts</p> |

| | |
|---|--|
| <p>5. CONDICIONS D'US Els usos admesos són: Habitatge, garatges particulars i oficines. Donació com a mínim d'un aparcament per habitatge. En el subsòl s'admet aparcament i serveis tècnics de l'edifici</p> <p>6. CONDICIONS ESTÈTIQUES <u>Tractament de les façanes:</u> S'admeten arrebossats, mamposteria i formigó vist per detalls i voladissos. No s'admet aplacats en tota la superfície de la façana. No s'admeten balustrades ni gelosies.</p> <p><u>Composició de la façana:</u> No s'admeten obertures de més d'una planta. Ha de predominar la part d'obra sobre la vidrada. El vidre ocuparà màx. un 30% de la façana. Les obertures tindran proporció vertical, a excepció de l'última planta. <u>Colors de la façana:</u> Seran colors terrossos.</p> <p><u>Material de la coberta:</u> Serà de teula àrab, no es permeten teules de color negre, vidrades ni de pissarra. La coberta plana pot ocupar com a màx. Un 40% de la superfície de coberta total.</p> <p><u>Tanques:</u> alçada màxima 1.80 m. de les quals 0.90 m. serà massissa arrebossades o de mamposteria, i la resta fins a 1.80 m. serà vegetal o reixada. No s'admeten gelosies.</p> <p>7. ELEMENTS LLEUGERS S'admeten segons les condicions definides en l'annex 1 de la Normativa</p> | <p>5. CONDICIONS D'US Els usos admesos són: Habitatge, garatges particulars i oficines. Dotació com a mínim d'un aparcament per habitatge. En el subsòl s'admet aparcament i serveis tècnics de l'edifici</p> <p>6. CONDICIONS ESTÈTIQUES <u>Tractament de les façanes:</u> S'admeten arrebossats, mamposteria i formigó vist per detalls i voladissos. No s'admet aplacats en tota la superfície de la façana. No s'admeten balustrades ni gelosies.</p> <p><u>Composició de la façana:</u> No s'admeten obertures de més d'una planta. Ha de predominar la part d'obra sobre la vidrada. El vidre ocuparà màx. un 30% de la façana. Les obertures tindran proporció vertical, a excepció de l'última planta. <u>Colors de la façana:</u> Seran colors terrossos.</p> <p><u>Material de la coberta:</u> Serà de teula àrab, no es permeten teules de color negre, vidrades ni de pissarra. La coberta plana pot ocupar com a màx. Un 40% de la superfície de coberta total.</p> <p><u>Tanques:</u> alçada màxima 1.80 m de les quals 0.90 m serà massissa arrebossades, de paredat o aplacat amb pedra natural, i la resta fins a 1.80m serà vegetal o reixada. No s'admeten gelosies.</p> <p>7. ELEMENTS LLEUGERS S'admeten segons les condicions definides en l'annex 1 de la Normativa</p> |
|---|--|

10.6.5. Homogeneïtzació de criteris i altres de la zona de cases aïllades (clau 5). Article 75

| Determinacions vigents | Determinacions modificades |
|---|---|
| <p>1. DEFINICIÓ Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí.</p> <p>2. SUBZONES. Segons les seves alineacions s'estableixen les subzones següents: -clau 5a separació min a vials -clau 5b alineada a vial -clau 5c: separació min a vials -clau 5d: separació min a vials (Urb. Mas Isaac) -clau 5e: separació min a vials -clau 5f: separació min a vials (Urb. Bellavista) -clau 5g: separació min a vials (Urb. Mas Bohera) -clau 5hseparació min a vials (Urb. Mas Bohera)</p> <p>3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ <u>Densitat:</u> un habitatge per parcel·la <u>Front mínim de parcel·la:</u> 5a, 5b, 5c i 5e:12 m.</p> | <p>1. DEFINICIÓ Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí.</p> <p>2. SUBZONES. Segons les seves alineacions s'estableixen les subzones següents: -clau 5a separació min a vials -clau 5b alineada a vial -clau 5c: separació min a vials -clau 5d: separació min a vials (Urb. Mas Isaac) -clau 5e: separació min a vials -clau 5f: separació min a vials (Urb. Bellavista) -clau 5g: separació min a vials (Urb. Mas Bohera) -clau 5hseparació min a vials (Urb. Mas Bohera)</p> <p>3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ <u>Densitat:</u> un habitatge per parcel·la <u>Front mínim de parcel·la:</u> 5a, 5b, 5c i 5e:12 m.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>5d i 5f:15 m. 5g i 5h:18 m. <u>Parcel·la mínima:</u> 5a, 5b i 5h: 600 m2 5c: 400 m2 5d, 5f i 5g: 800 m2 5e: 500 m2 <u>Separació mínima:</u> al carrer rodat: 5a, 5d, 5e, 5f, 5g i 5h: 5,00 m 5b: es permet l'alineació a vial 5c: 4,00 m. al fons de parcel·la:3 m. al veí:3 m. a vials per vianants, espais lliures, sistemes: 3 m.</p> <p>4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ (*) <u>Edificabilitat màxima</u> 5a, 5b, 5c, 5d i 5e: 0.45 m2/m2 5f, 5g i 5h: 0,40 <u>Ocupació màxima</u> 5a, 5b, 5c i 5e: 30 % 5d, 5f, 5g i 5h: 20 % + 5 % (Aux.) * (les claus 5d, 5f, 5g i 5h podran ocupar fins un 30 % + 5 % auxiliar si es construeix en planta baixa com a mínim un 75 % del sostre total de l'edificació). Sense ocupar franges de protecció. <u>Alçada reguladora:</u> Pb 3.50 m Pb+Pp 7.00 m <u>Edificació auxiliar:</u> 3.00 m (Inclòs teulada) <u>Alçada lliure màxima: planta baixa:</u> 3.00 m <u>Sota coberta habitable:</u> no</p> <p><u>Pendent màxima de la coberta:</u> 30% amb una alçada màx. de 2.00 m. per sobre el ràfec de la coberta. Cossos sortints: no són permesos. (*) Les edificacions existents en clau 5a dins del PAU 4, es podran rehabilitar i ampliar sense superar els paràmetres màxims d'edificabilitat i ocupació previstos encara que no respecti la separació a veïns o vial, s'entén que dites ampliacions no ocuparan aquestes franges de protecció de veïns. (**) La cota de referència per regular l'alçada màxima de l'edificació serà la cota del C/ Garrollà en el punt mig de l'edificació que hi afronti.</p> <p>5. CONDICIONS D'US Els usos admesos són: Habitatge, garatges particulars i oficines. Complementàriament també s'accepten els següents usos: En la finca de Can Muní l'ús de restauració ja existent i l'hoteler. En el cas de parcel·les que dins la pròpia clau o bé conjuntament amb una clau de VP annexa, de la mateixa propietat tinguin una superfície superior als 4000 m² i part de les seves edificacions tinguin més de 100 anys d'antiguitat,</p> | <p>5d i 5f:15 m. 5g i 5h:18 m. <u>Parcel·la mínima:</u> 5a, 5b i 5h: 600 m2 5c: 400 m2 5d, 5f i 5g: 800 m2 5e: 500 m2 <u>Separació mínima:</u> al carrer rodat: 5a, 5d, 5e, 5f, 5g i 5h: 5,00 m 5b: es permet l'alineació a vial 5c: 4,00 m. al fons de parcel·la:3 m. al veí:3 m. a vials per vianants, espais lliures, sistemes: 3 m.</p> <p>4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ (*) <u>Edificabilitat màxima</u> 5a, 5b, 5c, 5d i 5e: 0.45 m2/m2 5f, 5g i 5h: 0,40 m2/m2 <u>Ocupació màxima</u> 5a, 5b, 5c i 5e: 30 % 5d, 5f, 5g i 5h: 20 % + 5 % (Aux.) * (les claus 5d, 5f, 5g i 5h podran ocupar fins un 30 % + 5 % auxiliar si es construeix en planta baixa com a mínim un 75 % del sostre total de l'edificació). Sense ocupar franges de protecció. <u>Alçada reguladora:</u> Pb 3.50 m Pb+Pp 7.00 m <u>Edificació auxiliar:</u> 3.00 m (Inclòs teulada) <u>Alçada lliure màxima: planta baixa:</u> 3.00 m <u>Sota coberta habitable:</u> no</p> <p><u>Pendent màxima de la coberta:</u> 30% amb una alçada màx. de 2.00 m. per sobre el ràfec de la coberta. Cossos sortints: no són permesos. (*) Les edificacions existents en clau 5a dins del PAU 4, es podran rehabilitar i ampliar sense superar els paràmetres màxims d'edificabilitat i ocupació previstos encara que no respecti la separació a veïns o vial, s'entén que dites ampliacions no ocuparan aquestes franges de protecció de veïns. (**) La cota de referència per regular l'alçada màxima de l'edificació serà la cota del C/ Garrollà en el punt mig de l'edificació que hi afronti.</p> <p>5. CONDICIONS D'US Els usos admesos són: Habitatge, garatges particulars i oficines. Complementàriament també s'accepten els següents usos: En la finca de Can Muní l'ús de restauració ja existent i l'hoteler. En el cas de parcel·les que dins la pròpia clau o bé conjuntament amb una clau de VP annexa, de la mateixa propietat tinguin una superfície superior als 4000 m² i part de les seves edificacions tinguin més de 100 anys d'antiguitat,</p> |
|--|--|

| | |
|--|---|
| <p>s'incorporaran els usos agrícoles, magatzems i de petites indústries (categoria I, II), hoteler i hostaler. Dotació com a mínim dos aparcaments per habitatge. En el subsòl s'admet aparcament i serveis tècnics de l'edifici</p> <p>6.CONDICIONS ESTÈTIQUES <u>Tractament de les façanes:</u> S'admeten arrebossats, mamposteria i formigó vist per detalls i voladissos. No s'admeten aplacats en tota la superfície de la façana. No s'admeten balustrades ni gelosies</p> <p><u>Composició de la façana:</u> No s'admeten obertures de més d'una planta. Ha de predominar la part d'obra sobre la vidrada. <u>Colors de la façana:</u> Seran colors terrossos.</p> <p><u>Material de la coberta:</u> Serà de teula àrab, no es permeten teules de color negre, vidrades ni de pissarra.</p> <p>La coberta plana pot ocupar com a màx. un 40% de la superfície de coberta total.</p> <p><u>Tanques:</u> Alçada màxima (presa des de la cota de la vorera en les tanques a vial) 1.80 m de les quals 1.00 m massissa de paredat comú de pedra de la zona. (Excepte la clau 5f). Tanques a veïns i zones verdes alçada màxima 1.80 m de les quals 1.50 m massissa de paredat comú de pedra de la zona. (Excepte la clau 5f i 5e que podran ser de 2 m a zones verdes). En general queda prohibida la pedra artificial, gelosies i altres elements impropis. L'alçada màxima de les tanques es mesurarà en cada un dels punts de la vorera, evitant zones esglaonades.</p> <p>7. ELEMENTS LLEUGERS S'admeten segons les condicions definides en l'annex 1 de la Normativa</p> <p>(*) Es considera PB si l'alçada del forjat del paviment d'aquesta planta es situa a més d'un metre del sòl exterior definitiu.</p> | <p>s'incorporaran els usos agrícoles, magatzems i de petites indústries (categoria I, II), hoteler i hostaler. Dotació com a mínim dos aparcaments per habitatge. En el subsòl s'admet aparcament i serveis tècnics de l'edifici</p> <p>6.CONDICIONS ESTÈTIQUES <u>Tractament de les façanes:</u> S'admeten arrebossats, mamposteria i formigó vist per detalls i voladissos. No s'admeten aplacats en tota la superfície de la façana. No s'admeten balustrades ni gelosies</p> <p><u>Composició de la façana:</u> No s'admeten obertures de més d'una planta. Ha de predominar la part d'obra sobre la vidrada. <u>Colors de la façana:</u> Seran colors terrossos.</p> <p><u>Material de la coberta:</u> Les cobertes inclinades seran de teula àrab i tant sols s'admetrà el color vermellós i/o ocre característic de les teules tradicionals de l'entorn. Les cobertes planes estaran acabades en graves o en peces ceràmiques de color vermellós i/o ocre característic dels rajols tradicionals o podrà ser enjardinada</p> <p><u>Tanques:</u> Les tanques compliran amb l'article 47.</p> <p>7. ELEMENTS LLEUGERS S'admeten segons les condicions definides en l'annex 1 de la Normativa</p> <p>(*) Es considera PB si l'alçada del forjat del paviment d'aquesta planta es situa a més d'un metre del sòl exterior definitiu.</p> |
|--|---|

10.6.6. Homogeneïtzació de criteris i altres de la zona de blocs aïllats (clau 6). Article 76

| Determinacions vigents | Determinacions modificades |
|--|--|
| <p>1. DEFINICIÓ Aquesta zona ordena l'edificació en blocs aïllats.</p> <p>2. SUBZONES. En funció de les característiques de l'edificació s'estableixen sis subzones: clau 6a clau 6b clau 6c clau 6d: Residencial apartaments. Antiga Clau A SUD 6 (antic PP8)</p> | <p>1. DEFINICIÓ Aquesta zona ordena l'edificació en blocs aïllats.</p> <p>2. SUBZONES. En funció de les característiques de l'edificació s'estableixen sis subzones: clau 6a clau 6b clau 6c clau 6d: Residencial apartaments. Antiga Clau A SUD 6 (antic PP8)</p> |

| | |
|--|--|
| <p>clau 6e: Residencial en condomini. Antiga Clau C SUD 6 (antic PP8) clau 6hp: Habitatges de protecció oficial</p> <p>3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ</p> <p><u>Parcel·la mínima</u> 6a: 4.000 m² 6b: 800 m² 6c: 3.000 m² 6d: 1.500 m² 6hp: 500 m² 6e: 3.400 m²</p> <p><u>Front mínim</u> 6a: 10 m 6b: 5 m 6c: 10 m 6d: 10 m 6hp: 10 m 6e: 0 m</p> <p>4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ</p> <p><u>Edificabilitat màxima</u> 6a: 1,00 m²/m² 6b: 1,20 m²/m² 6c: 0,80 m²/m² 6d: 0,70 m²/m² 6e: 0,45 m²/m² 6hp: 3,00 m²/m²</p> <p><u>Ocupació màxima</u> 6a: 50% 6b: 60 % 6c: 40 % 6d: 70 % 6e: 30 % 6hp: 100 %</p> <p><u>Condicions especials:</u> 6d: S'admet una ocupació en planta baixa fins el tancament de la parcel·la en la cantonada entre els carrers, amb una façana màxima sobre cada carrer de 20 metres de llargària. 6e: Agrupació d'habitatges amb un màxim de 6, amb una longitud total de 42 m.</p> <p><u>Separació mínima:</u> 6hsegons plànols d'ordenació al carrer: 6a, 6b, 6c: 5,00 m 6d i 6e: 5,50 m (alineació obligada) altres: 6a 2,80 m 6b, 6c, 6d, 6e : 3,00 m entre edificis: 6e: 8,00 m (d'una mateixa parcel·la)</p> <p><u>Alçada reguladora:</u> Pb+2pp 9,65 m Pb+1Pp+50% Pp2 8,50 m Pb+1Pp 7,00 m</p> <p><u>Alçada lliure màxima:</u> planta baixa : 3.00 m</p> <p><u>Sota coberta habitable:</u> 6a, 6b, i 6c: si (Pb+1Pp+50%Pp2)(màxim 50% planta inferior) 6d, 6e i 6hp: no Es permet la construcció de planta soterrani.</p> | <p>clau 6e: Residencial en condomini. Antiga Clau C SUD 6 (antic PP8) clau 6hp: Habitatges de protecció oficial</p> <p>3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ</p> <p><u>Parcel·la mínima</u> 6a: 4.000 m² 6b: 800 m² 6c: 3.000 m² 6d: 1.500 m² 6hp: 500 m² 6e: 3.400 m²</p> <p><u>Front mínim</u> 6a: 10 m 6b: 5 m 6c: 10 m 6d: 10 m 6hp: 10 m 6e: 0 m</p> <p>4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ</p> <p><u>Edificabilitat màxima</u> 6a: 1,00 m²/m² 6b: 1,20 m²/m² 6c: 0,80 m²/m² 6d: 0,70 m²/m² 6e: 0,45 m²/m² 6hp: 3,00 m²/m²</p> <p><u>Ocupació màxima</u> 6a: 50% 6b: 60 % 6c: 40 % 6d: 70 % 6e: 30 % 6hp: 100 %</p> <p><u>Condicions especials:</u> 6d: S'admet una ocupació en planta baixa fins el tancament de la parcel·la en la cantonada entre els carrers, amb una façana màxima sobre cada carrer de 20 metres de llargària. 6e: Agrupació d'habitatges amb un màxim de 6, amb una longitud total de 42 m.</p> <p><u>Separació mínima:</u> 6hsegons plànols d'ordenació al carrer: 6a, 6b, 6c: 5,00 m 6d i 6e: 5,50 m (alineació obligada) altres: 6a 2,80 m 6b, 6c, 6d, 6e : 3,00 m entre edificis: 6e: 8,00 m (d'una mateixa parcel·la)</p> <p><u>Alçada reguladora:</u> Pb+2pp 9,65 m Pb+1Pp+50% Pp2 8,50 m Pb+1Pp 7,00 m</p> <p><u>Alçada lliure màxima:</u> planta baixa : 3.00 m</p> <p><u>Sota coberta habitable:</u> 6a, 6b, i 6c: si (Pb+1Pp+50%Pp2)(màxim 50% planta inferior) 6d, 6e i 6hp: no Es permet la construcció de planta soterrani.</p> |
|--|--|

| | |
|--|---|
| <p><u>Densitat d'habitatges</u> 6a, 6b i 6c: un habitatge cada 80 m2 de sostre 6d: 7 habitatges 6e: Un habitatge per cada 440 m2 de parcel·la (Si no és exacte es prendrà la xifra entera per defecte) 6hp: Habitatges amb un superfície útil màxima de 90 m2.</p> <p>5. CONDICIONS D'US Els usos admesos són: Habitatge, comercial, oficines, sanitari, socio-cultural, docent i garatges. Condicions especials 6d: P.soterrani: serveis tècnics i aparcament PB: 50 % d'habitatge i restauració P1: habitatge 6e P.soterrani: serveis tècnics i aparcament PB: 50 % d'habitatge P1: habitatge 6hp: L'únic ús admès és el d'habitatge protegit. En el subsòl s'admet aparcament i serveis tècnics de l'edifici</p> <p>6.CONDICIONS ESTÈTIQUES <u>Tractament de les façanes:</u> S'admet qualsevol acabat que s'integri amb el conjunt, previ estudi i vistiplau del tècnic municipal. No s'admeten balustrades ni gelosies</p> <p><u>Composició de la façana:</u> No s'admeten obertures de més d'una planta.</p> <p><u>Colors de la façana:</u> Seran colors terrossos.</p> <p><u>Material de la coberta:</u> Serà de teula àrab, no es permeten teules de color negre, vidrades ni de pissarra. La coberta podrà ser mixta</p> <p><u>Tanques:</u> Alçada màxima(presa des de la cota de la vorera en les tanques a vial i des de la pendent natural del terreny si és a veïns) 1.80 m. de les quals 0.90 m. pot ésser massissa arrebossades o de mamposteria, i la resta fins a 1.80 m. serà vegetal o reixada. No s'admeten gelosies.</p> <p>7. ELEMENTS LLEUGERS S'admeten segons les condicions definides en l'annex 1 de la Normativa</p> | <p><u>Densitat d'habitatges</u> 6a, 6b i 6c: 1 habitatge cada 80 m2 de sostre 6d: 7 habitatges 6e: 1 habitatge per cada 440 m2 de parcel·la (Si no és exacte es prendrà la xifra entera per defecte) 6hp:Habitatge de protecció oficial: les condicions de densitat no s'apliquen als habitatges de protecció oficial que compliran la normativa sectorial</p> <p>5. CONDICIONS D'US Els usos admesos són: Habitatge, comercial, oficines, sanitari, socio-cultural, docent i garatges. Condicions especials 6d: P.soterrani: serveis tècnics i aparcament PB: 50 % d'habitatge i restauració P1: habitatge 6e P.soterrani: serveis tècnics i aparcament PB: 50 % d'habitatge P1: habitatge 6hp: L'únic ús admès és el d'habitatge protegit. En el subsòl s'admet aparcament i serveis tècnics de l'edifici</p> <p>6.CONDICIONS ESTÈTIQUES <u>Tractament de les façanes:</u> S'admeten arrebossats, paredat i formigó vist per detalls i voladissos. No s'admet obra vista ni aplacats en tota la superfície de la façana. No s'admeten balustrades ni gelosies, torrasses, emmarcats d'obertures amb pedra o aplacats, motllures extemporànies i qualsevol altre element impropis de la zona.</p> <p><u>Composició de la façana:</u> No s'admeten obertures de més d'una planta.</p> <p><u>Colors de la façana:</u> Seran de colors terrossos</p> <p><u>Material de la coberta:</u> Les cobertes inclinades seran de teula àrab i tant sols s'admetrà el color vermellós i/o ocre característic de les teules tradicionals de l'entorn. Les cobertes planes estaran acabades en graves o en peces ceràmiques de color vermellós i/o ocre característic dels rajols tradicionals o podrà ser enjardinada</p> <p><u>Tanques:</u> 1.-Alçada màxima 1.80 m de les quals 0.90 m serà massissa arrebossades, de paredat o aplacat amb pedra natural, i la resta fins a 1.80m serà vegetal o reixada. No s'admeten gelosies.</p> <p>7. ELEMENTS LLEUGERS S'admeten segons les condicions definides en l'annex 1 de la Normativa</p> |
|--|---|

10.6.7. Ampliació dels usos admesos en la Zona de dotacions i serveis (clau 8) i elements lleugers. Article 78

| Determinacions vigents | Determinacions modificades |
|---|---|
| <p>1. DEFINICIÓ Correspon als terrenys previstos per a la instal·lació d'activitats econòmiques destinades a serveis públic i privats que interessa reconèixer i regular per tal de facilitar el desplegament d'aquestes activitats econòmiques.</p> <p>2. SUBZONES. En funció de les característiques de l'edificació s'estableixen cinc subzones: - clau 8a - clau 8b - clau 8c - clau 8d - clau 8e - clau 8f</p> <p>3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ Parcel·la mínima 8a, 8.000 m² 8b, 2.000 m² 8c, 2.000 m² 8d, 500 m² 8e 10.000 m² Front mínim 8a, 10 m 8b, 10 m 8c, 10 m 8d, 10 m 8e 10 m</p> <p>Es mantenen les parcel·les originals, aquelles existents i escripturades en el Registre de la Propietat com a finques independents abans de l'aprovació inicial del present POUM.</p> <p>4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ. .Edificabilitat màxima 8a 1 m²/m² 8b 0,4 m²/m² 8c 0,8 m²/m² 8d 0,40 m²/m² 8e 0,36 m²/m²</p> <p>Ocupació màxima 8a 50 % 8b 40 % 8c 35 % 8d 40 % 8e 36 %</p> <p>.Separació mínima: al carrer: 8a, 8b, 8c, 8d, 8e 5,00 m altres: 8b, 8c, 8d, 8e 3,00 m 8a segons alineacions</p> <p>.Alçada reguladora: Pb+1pp 7.50 m</p> | <p>1. DEFINICIÓ Correspon als terrenys previstos per a la instal·lació d'activitats econòmiques destinades a serveis públic i privats que interessa reconèixer i regular per tal de facilitar el desplegament d'aquestes activitats econòmiques.</p> <p>2. SUBZONES. En funció de les característiques de l'edificació s'estableixen cinc subzones: - clau 8a - clau 8b - clau 8c - clau 8d - clau 8e - clau 8f</p> <p>3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ Parcel·la mínima 8a, 8.000 m² 8b, 2.000 m² 8c, 2.000 m² 8d, 500 m² 8e 10.000 m² Front mínim 8a, 10 m 8b, 10 m 8c, 10 m 8d, 10 m 8e 10 m</p> <p>Es mantenen les parcel·les originals, aquelles existents i escripturades en el Registre de la Propietat com a finques independents abans de l'aprovació inicial del present POUM.</p> <p>4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ. .Edificabilitat màxima 8a 1 m²/m² 8b 0,4 m²/m² 8c 0,8 m²/m² 8d 0,40 m²/m² 8e 0,36 m²/m²</p> <p>Ocupació màxima 8a 50 % 8b 40 % 8c 35 % 8d 40 % 8e 36 %</p> <p>.Separació mínima: al carrer: 8a, 8b, 8c, 8d, 8e 5,00 m altres: 8b, 8c, 8d, 8e 3,00 m 8a segons alineacions</p> <p>.Alçada reguladora: Pb+1pp 7.50 m</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Alçada lliure màxima: planta baixa Sotacoberta habitable: 8a, 8b, 8c, 8d, 8e no Es permet consolidació de sostre en un o varis volums, i la construcció de planta soterrani.</p> <p>Densitat d'habitatges 8a Cap 8b un habitatge de 150 m2 de sostre 8c Cap 8d un habitatge per comerç 8e Cap</p> <p>5. CONDICIONS D'US Els usos permesos són: els hi són d'aplicació els articles 6 i 9 del Decret Llei 1/2009 8a Hoteler, restauració (exclòs espectacles) i oficines 8b Restauració (exclòs espectacles) i dos habitatges</p> <p>8c Assistencial 8d Comercial i 1 habitatge per parcel·la 8e Hoteler i Esportiu</p> <p>En totes les zones hoteleres 8a i 8e s'estableix una reserva per aparcament de vehicles en una proporció mínima de 1 plaça per cada 100 m2 edificables, la qual una haurà de ser coberta, exceptuant les zones esportives que preveuran 1 plaça per cada 100 m2 edificables, no caldrà que sigui coberta</p> <p>En el subsòl s'admet aparcament i serveis tècnics de l'edifici</p> <p>6. CONDICIONS ESTÈTIQUES 8a, 8c, 8d, 8e Composició lliure però s'haurà de justificar la integració en l'entorn. 8b S'estableix la protecció de la Masia Can Isaac condicionant qualsevol actuació en el mas i el seu entorn al desenvolupament d'una normativa específica que preservi els valors arquitectònics i paisatgístics del conjunt.</p> | <p>Alçada lliure màxima: planta baixa Sotacoberta habitable: 8a, 8b, 8c, 8d, 8e no Es permet consolidació de sostre en un o varis volums, i la construcció de planta soterrani.</p> <p>Densitat d'habitatges 8a Cap 8b un habitatge de 150 m2 de sostre 8c Cap 8d un habitatge per comerç 8e Cap</p> <p>5. CONDICIONS D'US 8a: Turístic, assistencial, oficines, restauració (exclòs espectacles) 8b Restauració (exclòs espectacles) i dos habitatges</p> <p>8c: Assistencial 8d: Comercial i 1 habitatge per parcel·la 8e: Turístic i Esportiu</p> <p>Els usos comercials queden sotmesos als articles 6 i 9 del Decret Llei 1/2009</p> <p>En totes les zones turístiques 8a i 8e s'estableix una reserva per aparcament de vehicles en una proporció mínima de 1 plaça per cada 100 m2 edificables, la qual una haurà de ser coberta, exceptuant les zones esportives que preveuran 1 plaça per cada 100 m2 edificables, no caldrà que sigui coberta</p> <p>En el subsòl s'admet aparcament i serveis tècnics de l'edifici</p> <p>6. CONDICIONS ESTÈTIQUES 8a, 8c, 8d, 8e Composició lliure però s'haurà de justificar la integració en l'entorn. 8b S'estableix la protecció de la Masia Can Isaac condicionant qualsevol actuació en el mas i el seu entorn al desenvolupament d'una normativa específica que preservi els valors arquitectònics i paisatgístics del conjunt.</p> <p>7. ELEMENTS LLEUGERS S'admeten segons les condicions definides en l'annex 1 de la Normativa</p> |
|--|---|

10.6.8. Regulació de piscines. Article 79

| Determinacions vigent | Determinacions modificat |
|---|---|
| <p>Article 79. Regulació de piscines Es consideren les piscines com a instal·lacions i per tant no computen a efectes del càlcul d'ocupació ni d'edificabilitat. En cap cas la làmina d'aigua de la piscina podrà sobresortir 1,20 m. per sobre del terreny natural o enrassada a la plataforma d'anivellació si aquesta està realitzada a 1,20 m respecte al terreny natural.</p> | <p>Article 79. Regulació de piscines Es consideren les piscines com a instal·lacions i per tant no computen a efectes del càlcul d'ocupació ni d'edificabilitat. En cap cas la làmina d'aigua de la piscina podrà sobresortir 1,20 m. per sobre del terreny natural o enrassada a la plataforma d'anivellació si aquesta està realitzada a 1,20 m respecte al terreny natural.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Caldrà mantenir unes distàncies mínimes de 1 metre respecte a veïns i de 3 metres respecte a carrer.</p> | <p>Caldrà mantenir unes distància mínima de 2 metres respecte a veïns i de 3 metres respecte a carrer per a les claus 5,6 i 8.</p> <p>En la resta de claus es podrà mantenir una distància d'1 m respecte a veïns i 2m respecte a carrer.</p> <p>En les claus 1 i 2 les piscines tindran un acabat de colors foscos propis de les basses tradicionals, dins la gamma dels verds, terrosos o grisos.</p> |
|---|---|

10.7. Modificació del Capítol XI, Secció 2. Construcció en sòl no urbanitzable

10.7.1. Concreció de les condicions de les noves construccions ramaderes i magatzems agrícoles. Articles 96 i 97

| Determinacions vigent | Determinacions modificat |
|--|--|
| <p>Article 96. Construccions ramaderes Les noves construccions ramaderes en sòl no urbanitzable, sens perjudici del que aquest Pla determini per a cada zona, ha de complir les següents condicions:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Cal acreditar la propietat d'una superfície de sòl mínima d'4,5 Ha de terres dins el mateix terme municipal. Les construccions se situaran en llocs assolellats i ventilats, i en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats. b) No es permet la seva ubicació, a menys de 1000 metres per les noves explotacions, de qualsevol límit de sòl classificat com a sòl urbà o sòl urbanitzable residencial, ni a 20 m de l'eix dels camins i de 50 metres d'habitatges existents en sòl no urbanitzable pertanyents a altres propietaris. Respecte a carreteres vindrà regulat per la normativa sectorial. Entre explotacions ramaderes hi ha d'haver una separació mínima de 500 metres, excepte les porcines que serà de 1000 metres. En casos excepcionals i justificats es podrà utilitzar una distància inferior, i en tot cas es respectarà la normativa sectorial. c) Les construccions seran de planta baixa amb una alçària reguladora màxima de 6 m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçària. La llargada no serà superior a 100 m. La ocupació màxima no serà superior al 5% de les finques vinculades a l'explotació, amb un sostre màxim de 7500 m². Si es supera el llindar de 500 m² de sostre, es tramitarà per l'article 48 TRLU i estarà sotmesa a la dimensió i capacitat tècnica-econòmica de l'explotació agrícola. d) Es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m de longitud, a l'objecte de matisar l' impacte visual de la construcció. e) En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final. f) Les façanes d'aquestes construccions es tractaran | <p>Article 96. Construccions ramaderes Les noves construccions ramaderes en sòl no urbanitzable, sens perjudici del que aquest Pla determini per a cada zona, ha de complir les següents condicions:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Cal acreditar la propietat d'una superfície de sòl mínima d'4,5 Ha de terres dins el mateix terme municipal. Les construccions se situaran en llocs assolellats i ventilats, i en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats. b) No es permet la seva ubicació, a menys de 1000 metres per les noves explotacions, de qualsevol límit de sòl classificat com a sòl urbà o sòl urbanitzable residencial, ni a 20 m de l'eix dels camins i de 50 metres d'habitatges existents en sòl no urbanitzable pertanyents a altres propietaris. Respecte a carreteres vindrà regulat per la normativa sectorial. Entre explotacions ramaderes hi ha d'haver una separació mínima de 500 metres, excepte les porcines que serà de 1000 metres. En casos excepcionals i justificats es podrà utilitzar una distància inferior, i en tot cas es respectarà la normativa sectorial. c) Les construccions seran de planta baixa amb una alçària reguladora màxima de 6 m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçària. La llargada no serà superior a 100 m. La ocupació màxima no serà superior al 5% de les finques vinculades a l'explotació, amb un sostre màxim de 7500 m². Si es supera el llindar de 500 m² de sostre, es tramitarà per l'article 48 TRLU i estarà sotmesa a la dimensió i capacitat tècnica-econòmica de l'explotació agrícola. d) Es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m de longitud, a l'objecte de matisar l' impacte visual de la construcció. e) En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final. f) Les façanes d'aquestes construccions es tractaran |

| | |
|---|--|
| <p>amb materials d'acabat tipus arrebossat, no permetent en cap cas els materials ceràmics vistos, ni d'altres aliens a l'entorn rural.</p> <p>g) En zones forestals requerirà una parcel·la mínima forestal de 25 ha</p> <p>h) Si es supera el llinda de 500 m2 es tramitarà per l'article 48 TRLU</p> <p>i) Totes les granges seran ampliables per complir amb el benestar animal</p> | <p>amb materials d'acabat tipus arrebossat, no permetent en cap cas els materials ceràmics vistos, ni d'altres aliens a l'entorn rural.</p> <p>g) En zones forestals requerirà una parcel·la mínima forestal de 25 ha</p> <p>h) Si es supera el llinda de 500 m2 es tramitarà per l'article 48 TRLU</p> <p>i) Totes les granges seran ampliables per complir amb el benestar animal</p> <p>j) L'atorgament de la llicència urbanística per a la construcció d'edificacions quedarà condicionada a la vinculació del conjunt edificat a les finques aportades per justificar el compliment dels apartats a) i c), amb la inscripció del registre de la propietat</p> |
| <p>Article 97. Magatzems agrícoles La construcció de nous magatzems en sòl no urbanitzable, o bé la seva ampliació, sense perjudici del que aquest Pla determini per a cada zona, prevaldrà la normativa dels Plans Especials (PEA i PECC), han de complir les següents condicions:</p> <p>a) Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o ramadera.</p> <p>b) Cal acreditar una vinculació física i funcional a una activitat agrícola. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible</p> <p>c) Cal acreditar la propietat d'una superfície de sol mínima d'4,5 Ha de terres dins el mateix terme municipal.</p> <p>d) S'ha de demostrar el seu interès agrícola o ramader, la documentació a presentar per tal de determinar el interès serà:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alta de Seguretat Social Agrària • Demostrar que l'activitat principal del que es viu és l'agrícola o ramadera. • Justificar adequadament per a que es vol la construcció. <p>e) No es permet la seva ubicació a menys de 25 m des de l'eix de les carreteres i a 20 metres dels camins existents. A la zona compresa entre la línia d'edificació i la carretera es prohibeix qualsevol obra de construcció, reconstrucció o ampliació, llevat que siguin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les construccions existents.</p> <p>f) La ocupació màxima no serà superior al 5% de les finques vinculades a l'explotació, amb un sostre màxim de 1500 m². Si es supera el llindar de 500 m² de sostre, es tramitarà per l'article 48 TRLU i estarà sotmesa a la dimensió i capacitat tècnico-econòmica de l'explotació agrícola. Les construccions seran de planta baixa amb una alçària màxima de 6,00 m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçària. En planta, cap dimensió serà superior a 40 m.</p> <p>g) Es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una</p> | <p>Article 97. Magatzems agrícoles La construcció de nous magatzems en sòl no urbanitzable, o bé la seva ampliació, sense perjudici del que aquest Pla determini per a cada zona, prevaldrà la normativa dels Plans Especials (PEA i PECC), han de complir les següents condicions:</p> <p>a) Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o ramadera.</p> <p>b) Cal acreditar una vinculació física i funcional a una activitat agrícola. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible</p> <p>c) Cal acreditar la propietat d'una superfície de sol mínima d'4,5 Ha de terres dins el mateix terme municipal.</p> <p>d) S'ha de demostrar el seu interès agrícola o ramader, la documentació a presentar per tal de determinar el interès serà:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alta de Seguretat Social Agrària • Demostrar que l'activitat principal del que es viu és l'agrícola o ramadera. • Justificar adequadament per a què es vol la construcció. <p>e) No es permet la seva ubicació a menys de 25 m des de l'eix de les carreteres i a 20 metres dels camins existents. A la zona compresa entre la línia d'edificació i la carretera es prohibeix qualsevol obra de construcció, reconstrucció o ampliació, llevat que siguin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les construccions existents.</p> <p>f) La ocupació màxima no serà superior al 5% de les finques vinculades a l'explotació, amb un sostre màxim de 1500 m². Si es supera el llindar de 500 m² de sostre, es tramitarà per l'article 48 TRLU i estarà sotmesa a la dimensió i capacitat tècnico-econòmica de l'explotació agrícola. Les construccions seran de planta baixa amb una alçària màxima de 6,00 m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçària. En planta, cap dimensió serà superior a 40 m.</p> <p>g) Es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>proporció mínima d'un arbre cada 5 m de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.</p> <p>h) Les façanes de totes aquestes edificacions es tractaran amb materials d'acabat tipus arrebossat, no permetent-se els materials ceràmics vistos, ni d'altres aliens a l'entorn rural.</p> <p>i) Només es permet la construcció de barraca agrícola lligada a una explotació agrícola, ramadera o forestal per destinar-les a guarda de la maquinària i demés estris al servei de les activitats citades.</p> <p>j) Els coberts agrícoles preexistents que no disposin de la unitat mínima de 4,5 ha, es podran mantenir sempre que la volumetria i tipologia constructiva s'ajusti a aquesta normativa.</p> <p>k) En zones forestals requerirà una parcel·la mínima forestal de 25 ha</p> <p>l) Si es supera el llinda de 500 m2 es tramitarà per l'article 48 TRLU</p> | <p>h) Les façanes de totes aquestes edificacions es tractaran amb materials d'acabat tipus arrebossat, no permetent-se els materials ceràmics vistos, ni d'altres aliens a l'entorn rural.</p> <p>i) Només es permet la construcció de barraca agrícola lligada a una explotació agrícola, ramadera o forestal per destinar-les a guarda de la maquinària i demés estris al servei de les activitats citades.</p> <p>j) Els coberts agrícoles preexistents que no disposin de la unitat mínima de 4,5 ha, es podran mantenir sempre que la volumetria i tipologia constructiva s'ajusti a aquesta normativa.</p> <p>k) En zones forestals requerirà una parcel·la mínima forestal de 25 ha</p> <p>l) Si es supera el llinda de 500 m2 es tramitarà per l'article 48 TRLU</p> <p>m) L'atorgament de la llicència urbanística per a la construcció d'edificacions quedarà condicionada a la vinculació del conjunt edificat a les finques aportades per justificar el compliment dels aparats c) i f), amb la inscripció del registre de la propietat</p> |
|--|--|

10.7.2. Concreció de les condicions per a l'establiment d'equipaments públics o privats. Article 98

| Determinacions vigent | Determinacions modificat |
|--|--|
| <p>Article 98. Activitats i equipaments d'interès públic Es podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i d'interès social que s'hagin d'emplaçar en medi rural, seguint el procediment previst en l'art. 48 del DL 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. La consideració de l'interès públic, així com la idoneïtat de l'emplaçament i la regulació de les condicions d'edificació, es justificarà convenientment, respectant alhora les limitacions de l'article 47.4 del DL 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.</p> <p>Es considera que és d'interès públic per al municipi de Palau-saverdera les activitats relacionades amb l'esbarjo de la població que tinguin relació amb els parcs naturals que envolten Palau-saverdera, aquestes actuacions, activitats i/o equipaments s'ajustaran a les limitacions de l'art. 47 del DL1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.</p> <p>Per a l'establiment d'equipaments públics o privats en sòl no urbanitzable, es tramitaran els corresponents plans especials urbanístics.</p> <p>Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn. Les construccions d'aquests tipus hauran de complir les següents condicions:</p> <p>1 Alçària total màxima: L'alçària màxima serà de 7 m corresponents a PB+1PP.</p> <p>2 Separacions: Les dels límits a les carreteres serà de 20 metres i en la resta de camins seran de 10 m com a mínim.</p> | <p>Article 98. Activitats i equipaments d'interès públic Es podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i d'interès social que s'hagin d'emplaçar en medi rural, seguint el procediment previst en l'art. 48 del DL 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. La consideració de l'interès públic, així com la idoneïtat de l'emplaçament i la regulació de les condicions d'edificació, es justificarà convenientment, respectant alhora les limitacions de l'article 47.4 del DL 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.</p> <p>Es considera que és d'interès públic per al municipi de Palau-saverdera les activitats relacionades amb l'esbarjo de la població que tinguin relació amb els parcs naturals que envolten Palau-saverdera, aquestes actuacions, activitats i/o equipaments s'ajustaran a les limitacions de l'art. 47 del DL1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.</p> <p>Per a l'establiment d'equipaments públics o privats en sòl no urbanitzable, es seguirà la tramitació que estableixi el TRLU. Les instal·lacions i edificacions que puguin ser autoritzades i es desenvolupin per etapes hauran d'estar definides en un Pla Especial urbanístic</p> <p>Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn. Les construccions d'aquests tipus hauran de complir les següents condicions:</p> <p>1 Alçària total màxima: L'alçària màxima serà de 7 m corresponents a PB+1PP.</p> <p>2 Separacions: Les dels límits a les carreteres serà de 20 metres i en la resta de camins seran de 10 m com a mínim.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Caldrà redactar un projecte que contempli com a mínim:</p> <p>a) Un estudi d'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.</p> <p>b) Un estudi arquitectònic i un informe del Departament de Cultura, si s'afecten restes arqueològiques.</p> <p>c) Un informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.</p> <p>d) Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats.</p> <p>e) Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.</p> | <p>Caldrà redactar un projecte que contempli com a mínim:</p> <p>a) Un estudi d'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.</p> <p>b) Un estudi arquitectònic i un informe del Departament de Cultura, si s'afecten restes arqueològiques.</p> <p>c) Un informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.</p> <p>d) Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats.</p> <p>e) Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.</p> |
|---|---|

10.8. Modificació del Capítol XII Catàleg de béns a protegir. Secció 1. Aspectes generals

10.8.1. Concreció de les condicions d'atorgament de llicència. Article 113

| Determinacions vigent | Determinacions modificat |
|--|---|
| <p>Article 113. Intervenció en els elements del Catàleg</p> <p>1. Els projectes d'intervenció sobre tots els elements edificats que formen part del Catàleg i que no corresponguin a actuacions menors de manteniment, aniran acompanyats de la següent documentació independent del corresponent projecte tècnic:</p> <p>Aixecament planimètric complet de l'edificació en plantes, alçats i seccions, tant generals del conjunt, com de detall de les diferents part diferenciades que els componen, així com detalls constructius dels diferents elements significatius, amb un nivell de precisió i unes escales gràfiques suficients per a la seva plena comprensió fins permetre la seva possible reconstrucció total o parcial. Reportatge fotogràfic detallat i complet sobre la totalitat de l'edificació, amb visions de conjunt i de detall dels diferents elements que la componen, tant de la formalització exterior, com dels espais interiors.</p> <p>Estudi historiogràfic complet de l'edificació, amb la identificació de la major informació possible entorn a la seva construcció i els agents que hi van intervenir, i les modificacions o ampliacions més significatives que hagi experimentat en la seva història.</p> <p>2. La relació d'edificis establerta en la present normativa, sens perjudici de la protecció especial que li correspon en funció de la seva inclusió en el present Catàleg, es troba subjecte a la normativa establerta en funció de la zona en la que es troba, que en general correspon a la zona de Casc Antic (clau 1).</p> | <p>Article 113. Intervenció en els elements del Catàleg</p> <p>1. Els projectes d'intervenció sobre tots els elements edificats que formen part del Catàleg i que no corresponguin a actuacions menors de manteniment, aniran acompanyats de la següent documentació independent del corresponent projecte tècnic:</p> <p>Aixecament planimètric complet de l'edificació en plantes, alçats i seccions, tant generals del conjunt, com de detall de les diferents part diferenciades que els componen, així com detalls constructius dels diferents elements significatius, amb un nivell de precisió i unes escales gràfiques suficients per a la seva plena comprensió fins permetre la seva possible reconstrucció total o parcial. Reportatge fotogràfic detallat i complet sobre la totalitat de l'edificació, amb visions de conjunt i de detall dels diferents elements que la componen, tant de la formalització exterior, com dels espais interiors.</p> <p>Estudi historiogràfic complet de l'edificació, amb la identificació de la major informació possible entorn a la seva construcció i els agents que hi van intervenir, i les modificacions o ampliacions més significatives que hagi experimentat en la seva història.</p> <p>2. La relació d'edificis establerta en la present normativa, sens perjudici de la protecció especial que li correspon en funció de la seva inclusió en el present Catàleg, es troba subjecte a la normativa establerta en funció de la zona en la que es troba, que en general correspon a la zona de Casc Antic (clau 1).</p> <p>3. Qualsevol intervenció en els elements que formen el Catàleg està subjecte a llicència urbanística amb condicions i excepcions que s'exposen més endavant. Abans de l'atorgament de la llicència caldrà comptar amb l'informe favorable dels organismes competents sobre les actuacions previstes en funció del rang de la protecció tal com s'indica a continuació: BCIN: La Comissió tècnica del patrimoni cultural dels Serveis territorials del Departament de cultura de la Generalitat de Catalunya</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>BCIL: La Comissió tècnica del patrimoni cultural dels Serveis territorials del Departament de cultura de la Generalitat de Catalunya, excepte en els casos previstos en el punt 4. Altres: Els serveis tècnics de l'ajuntament</p> <p>4.-Mentre no es redacti el Catàleg definitiu o un Pla Especial de Protecció del Patrimoni en que es regulin les actuacions sobre els elements de protecció, es podran atorgar llicència urbanística sense un informe previ del Departament de Cultura per les actuacions menors de manteniment. Les actuacions menors de manteniment, en relació els elements del catàleg, són les que afecten al sistema de fusteries, el sistema d'acabats i el de divisòries segons definició del CTE, i que tinguin per objecte la reparació del sistema sense canviar els materials, els colors ni l'aspecte</p> |
|--|--|

10.9. Modificació de l'annex 1.

10.9.1. Paràmetres referits a l'edificació. Elements lleugers

| ANNEX 1. Definicions general sobre conceptes i paràmetres urbanístics. Paràmetres referits a l'edificació. Sostre i volum total d'un edifici | |
|--|---|
| Determinacions vigents | Determinacions modificades |
| <p><u>Elements lleugers</u>: A efectes urbanístics d'intensitat, d'ocupació i d'alçada, comptabilitzaran totes les construccions fixes que disposin d'un sostre que pari la pluja. S'exceptuen aquells elements que de forma senzilla es puguin desmuntar o replegar i els seus paraments estiguin formats per lones o per algun element sintètic.</p> | <p><u>Elements lleugers</u>: A efectes urbanístics d'intensitat, d'ocupació i d'alçada, comptabilitzaran totes les construccions fixes que disposin d'un sostre que pari la pluja. S'exceptuen aquells elements, que de forma senzilla es puguin desmuntar o replegar i els seus paraments estiguin formats per lones, per lamel·les amb més buit que ple o per elements mòbils. Aquests seran considerats com elements lleugers i quedem expressament exclosos els plafons i xapes. En qualsevol situació seran de materials i acabats de cromatismes foscos, neutres, no estridents ni brillants. No s'admeten els plàstics</p> |

Palau-saverdera, setembre del 2022

El redactor

PERE MASSO
SUAZ /
num:53031-1

Digitally signed by PERE MASSO SUAZ / num:53031-1
DN: c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, gn=Col·legiat, sn=Arquitecte, sn=MASSO SUAZ, givenName=PERE, serialNumber=46230850, cn=PERE MASSO SUAZ / num:53031-1, email=p.masso@coac.cat, Date: 2022.09.07 18:05:51 +0200

Pere Massó
Arquitecte,
número col·legiat: 53031

DOCUMENT NÚMERO 2
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
PLÀNOLS VIGENTS MODIFICATS

DOCUMENT NÚMERO 3
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ APLICABLES
RESULTANTS DE LA MODIFICACIÓ

DOCUMENT NÚMERO 4
NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE RESULTANT
DE LA MODIFICACIÓ

ÍNDEX

| | |
|---|----------|
| CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS | 1 |
| Art. 1. Naturalesa, abast territorial i vigència | 1 |
| Art. 2. Obligacions. | 1 |
| Art. 3. Interpretació. | 1 |
| Art. 4. Determinacions. | 1 |
| CAPÍTOL SEGON. ADAPTACIÓ DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL POUM..... | 2 |
| Art. 5. Modificació del Capítol IV. Intervenció en l'edificació i ús del sòl. Sol·licitud de llicències. Article 18 | 2 |
| Art. 6. Modificació del Capítol V, Secció 4. Regulació de l'edificació aïllada. Articles 43 i 47 | 2 |
| Art. 7. Modificació del Capítol VI. Regulació dels usos i activitats. Article 49..... | 3 |
| Art. 8. Modificació del Capítol VIII. Regulació i desenvolupament de sistemes. Articles 61 i 65..... | 5 |
| Art. 9. Modificació del Capítol IX, Secció 2. Zones d'ordenació en sòl urbà. Articles 71 fins a 76, 78 i 79 | 7 |
| Art. 10. Modificació del Capítol XI, Secció 2. Construcció en sòl no urbanitzable. Articles 96, 97 i 98..... | 15 |
| Art. 11. Modificació del Capítol XII, Catàleg de béns a protegir. Secció 1. Article 113 | 17 |
| Art. 12. Modificació de la definició d'elements lleugers. Annex 1..... | 17 |

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Naturalesa, abast territorial i vigència

1. Aquest Pla té la condició de Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) del municipi de Palau-saverdera, i respecta en totes les seves determinacions el TRLU de 1/2010 i la seva posterior modificació per la Llei 2/2012.
2. L'àmbit territorial d'aquesta Modificació puntual queda circumscrit als articles i plànols d'ordenació que modifica.
3. Aquesta Modificació puntual entrarà en vigència i serà executiva a partir de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva de les normes urbanístiques corresponents, d'acord amb el que disposa l'article 100 del TRLU.

Art. 2. Obligacions.

1. Els particulars, igual que l'Administració pública, queden obligats al compliment de les disposicions sobre ordenació urbanística contingudes en el present instrument de planejament urbanístic.

Art. 3. Interpretació.

1. La interpretació de la present Modificació puntual número 2 i de la seva normativa es farà d'acord amb el seu contingut i se subjectarà als seus objectius i finalitat. En cas de dubte o imprecisió, s'estarà al que resulti de les regles d'interpretació del planejament urbanístic definides a l'article 10 del TRLU.

Art. 4. Determinacions.

1. Les determinacions de la Modificació puntual número 2 del POUM del municipi de Palau-saverdera es despleguen en els següents documents:
 - Memòria.
 - Plànols d'ordenació aplicables resultants de la modificació
 - Normativa urbanístiques aplicable resultant de la modificació

CAPÍTOL SEGON. ADAPTACIÓ DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL POUM

Art. 5. Modificació del Capítol IV. Intervenció en l'edificació i ús del sòl. Sol·licitud de llicències. Article 18

Es modifica l'article 18 (classificació de les obres i documents necessaris per a la sol·licitud de llicències), que queda redactat de la següent manera:

Article 18. Llicències urbanístiques i altres actes de control preventiu

1. Els actes subjectes a llicència urbanística, comunicació prèvia o que no resten subjectes a cap dels dos controls es classifiquen segons els articles 187, 187 bis i 187 ter del TRLU.
2. L'ordenació d'aquests actes queda regulada pel Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals i modificacions posteriors, així com pel Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística i la pròpia Llei d'Urbanisme
3. L'Ajuntament podrà desenvolupar, mitjançant una ordenança específica, la regulació del règim d'intervenció municipal en els actes d'edificació i ús del sòl, així com els requisits documentals i el procediment a seguir en la seva tramitació

Art. 6. Modificació del Capítol V, Secció 4. Regulació de l'edificació aïllada. Articles 43 i 47

Es modifiquen els articles 43 i 47. El redactat resultant és el següent:

Article 43. Sòl lliure d'edificació

1. Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no podran ésser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació aixecada a la parcel·la. Són permesos els element d'accés a l'habitatge com a rampes i passeres i no comptabilitzaran ni com a ocupació ni com a edificabilitat. En la documentació del projecte d'edificació corresponent caldrà incloure la seva adequació i/o enjardinament proposat. Els projectes de nova construcció hauran d'incorporar topogràfic on es detalli l'arbrat existent.
2. L'enjardinament de les parcel·les es farà amb espècies autòctones de l'entorn o assimilades. Els arbres singulars preexistents que no resultin afectats per l'ocupació de l'edificació no podran ser talats. Els arbres afectats per l'ocupació de l'edificació seran substituïts per unitats de la mateixa espècie de com a mínim 3m d'alçada i diàmetre de tronc de 18/20 en una proporció de 2 arbres per cada unitat talada. Plantats a una distància mínima dels límits de la parcel·la superior a la meitat de l'alçada del tipus d'arbre en el seu estat adult. En la sol·licitud de llicència es presentarà un plànol de la situació actual amb indicació de la vegetació existent acompanyat d'un reportatge fotogràfic. Es prohibeix la plantació d'espècies exòtiques.

Article 47. Separacions mínimes i tanques

1. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els soterranis. Els ràfecs i cossos sortints podran envair aquestes franges de separació fins a una distància màxima de 60 cm. En el cas que les tanques es realitzin amb arbrat, aquest s'haurà de disposar a una distància dels límits de parcel·la superior a la meitat de l'alçada del tipus d'arbre en el seu estat adult.
2. En general, i si les claus específiques no diuen altre, les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçada màxima de 1,80 metres que es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 1,20 metres per damunt de la vorera i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica, vegetació d'arbust o elements calats de fusta. Els colors seran foscos, no brillants o naturals.
3. Es prohibeixen les gelosies. En els casos en que la cota natural del terreny se situï a més de 2 metres del nivell del vial, es podrà escalonar el mur amb un altre mur d'alçada màxima 1,2 m separat com a mínim 1 m del vial.
4. Les noves urbanitzacions preveuran la definició d'unes característiques comuns de les tanques per a totes les parcel·les per aconseguir una major homogeneïtzació. Aquesta definició quedarà recollida en la Normativa del pla parcial i serà d'execució normativa per als particulars.

5. Les tanques en les parcel·les d'urbanitzacions consolidades seguiran el següent quadre

| Condicions per a les tanques en les parcel·les d'urbanitzacions consolidades | | |
|--|---|--|
| | Tanques a carrer | Tanques a veïns i zones verdes |
| | clau 5d (Urb. Mas Isaac) clau 5f (Urb. Bellavista) clau 5g (Urb. Mas Bohera) clau 5h (Urb. Mas Bohera) | clau 5d (Urb. Mas Isaac) clau 5g (Urb. Mas Bohera) clau 5h (Urb. Mas Bohera) clau 5f (Urb. Bellavista) |
| Altura màxima | 1,8m (presa des de la cota de la vorera en les tanques a vial) | 1,8m |
| Altura part massissa | 1m | 1,5m |
| Material part massissa | Paredat comú de pedra de la zona o mur acabat amb aplacat de pedra natural | Paredat comú de pedra de la zona, o mur acabat amb aplacat de pedra natural. Si alçada màx. 0.40 m s'admetrà també massís amb acabat remolinat |
| Material sobre part massissa | Vegetal, de fusta o metàl·lica de colors foscos | Vegetal, de fusta o metàl·lica |

Art. 7. Modificació del Capítol VI. Regulació dels usos i activitats. Article 49

Article 49. Regulació d'usos segons l'activitat

1. Regulació de l'ús habitatge. A tots els edificis nous és obligat de dotar a cada habitatge amb una plaça d'aparcament privat. Aquestes poden ser en el mateix edifici o estar a l'aire lliure dins la pròpia parcel·la o situades a un altre edifici pròxim. En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament que calguin, i s'han de vincular registralment com a indivisibles. La densitat màxima d'habitatges serà d'un habitatge per cada 80 m² edificables amb l'excepció de l'habitatge de protecció oficial de les claus 1 i 2 que podrà tenir la densitat màxima que estableixi la normativa sectorial.
2. Regulació de l'ús turístic.
 - L'ús turístic admès correspon a totes les modalitats d'establiments d'allotjament turístic que estableix la Llei de turisme de Catalunya i el Decret 75/2020, del 4 d'agost de turisme de Catalunya, a excepció dels establiments de càmping.
 - Qualsevol referència del POUM a l'ús hotelier s'haurà d'interpretar com a ús turístic amb les correspondències indicades anteriorment.
 - Dins l'ús turístic s'inclou també l'ús de bar i restauració.
 - Per als hotels la densitat màxima de llits en relació al sostre màxim edificable, resultat d'aplicar el coeficient d'edificabilitat net, serà d'un llit per cada 16 m² edificables. Per els apartaments turístics, la densitat màxima serà igual a la densitat màxima d'habitatges definida per a cada clau.
 - El nombre i condicions de places d'aparcament queda regulat en l'annex 2 de la Normativa
3. Regulació de l'ús comercial.
 - D'acord amb l'article 5 i 6 del Decret Llei 1/2009 d'ordenació dels equipaments comercials s'estableixen les següents categories d'ús comercials, d'acord amb la llei d'ordenació d'equipaments comercials 1/2009 del 22 de desembre.
 - Petits establiments comercials (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.
 - Mitjans establiments comercials (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 metres quadrats.
 - Grans establiments comercials (GEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500 metres quadrats.
 - Grans establiments comercials territorials (GECT): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 metres quadrats.
 - En els municipis de menys de 5000 habitants només es poden instal·lar del tipus PEC

4. Regulació de l'ús oficines i serveis privats.
 - Han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 50m² construïts.
5. Regulació de l'ús de magatzem.
 - Els magatzems situats al nucli hauran de preveure l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit. L'ús de magatzem té la mateixa regulació per categories que les de l'ús industrial.
6. Regulació de l'ús d'indústria.
 - L'ús industrial ve regulat a través d'unes categories que el classifiquen tenint en compte les incomoditats, els efectes nocius, danys i alteracions sobre el medi ambient i per l'entorn on són situades. Per tant estarà subjecte a la Llei 20/2009 de prevenció i control ambiental de les activitats.
7. Regulació de l'ús agropecuari.
 - No es permet la seva ubicació en àrees obagues o protegides de ventilacions, o que estiguin situades a menys d'1000 m. de qualsevol sòl classificat com a urbà o urbanitzable, quedant exclosa la zona industrial.
8. Regulació de l'ús d'activitats extractives.
 - Aquest ús serà sempre provisional i necessitarà una llicència municipal prèvia, a més de la tramitació ambiental i urbanística corresponent
 - No es permeten activitats extractives en sòl urbà i urbanitzable.
 - Es denegarà l'autorització quan l'activitat extractiva afecti especials valors paisatgístics .
 - Les activitats en zones de domini públic hidràulic, resten sotmeses a l'obtenció de concessió i/o autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA)
9. Regulació de l'ús de càmping i caravàning.
 - Aquest ús requereix la tramitació d'un Pla especial que, a més d'ordenar l'àmbit, determinarà aquest com a finca indivisible als efectes de l'article 140 del Decret legislatiu 1/90.
 - Caldrà fer la previsió d'un lloc d'aparcament per cada plaça d'acampada. Es preveurà una propera a l'entrada del càmping i resguardada de les vistes dominants.
 - El pla especial determinarà les obres i instal·lacions necessàries per a dotar dels serveis adequats al càmping, que abastaran almenys, els accessos; la captació, potabilització, dipòsits i distribució de l'aigua potable; la xarxa d'aigües residuals, la seva depuració i abocament; la connexió, transformació i xarxa de distribució d'energia elèctrica; i la xarxa d'enllumenat.
 - La regulació del càmping i caravàning es regirà, a més, pel que disposa el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya. Les edificacions seran exclusivament de planta baixa i rebran un tractament formal d'acord al caràcter de la zona i mai podran ser utilitzades per donar allotjament. Queda prohibida la lliure acampada.
10. Regulació de l'ús de garatge-aparcament.
 - Perquè s'admeti la destinació exclusiva d'un edifici a l'ús d'aparcament, cal que, en la regulació de la zona corresponent s'especifiqui la seva possible exclusivitat. Pel contrari, quan l'ús d'aparcament només sigui admès, s'entendrà que aquest serà complementari a d'altres usos.
 - Per a cada plaça d'aparcament s'ha de preveure una superfície de 2,30 m d'amplària per 4,75 m de llargada.
 - Al menys un 2% de les places seran destinades a disminuïts físics, tindran una dimensió de 3,30 m per 4,75 m i estaran ubicades el més a prop possible de l'accés.
 - La repercussió global de cada plaça considerant els elements comuns de l'aparcament és de 22 m² de superfície.
 - Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer, amb una longitud mínima de 5 m i un pendent màxim del 4%. Les rampes d'accés tindran un pendent màxim del 20% i una amplària mínima de 3,00 m.
 - Els edificis destinats exclusivament a ús d'aparcament, en el supòsit de tenir un llum lliure màxim de 2,20 m podran esgotar l'alçària màxima permesa en la zona augmentant el nombre de plantes. Per qualsevol tipus d'ús: Les extraccions de fums hauran de sobresortir 0.5 m per sobre del teulat més alt en un radi de 10m.
11. Regulació de les Aigües residuals.
 - Per l'abocament de aigües residuals a la xarxa de clavegueram s'haurà de disposar, si és necessari, de pre-tractament i depuració que permeti assolir els paràmetres d'abocament a la xarxa admesos.
 - Amb caràcter general (per tot l'àmbit municipal) quan no sigui possible la connexió a la xarxa general de clavegueram, s'haurà de comptar amb sistemes autònoms per els quals serà necessària l'autorització d'abocament de la Junta de Sanejament.
 - Resta prohibit qualsevol abocament a la llera pública sense l'autorització esmentada.

12. Regulació de residus, concretat pel Decret 89/2010 de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció i demolició, i el cànon sobre la disposició controlada dels residus de la construcció.
13. Regulació de l'ús de restauració i espectacles. Han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 50m² construïts.
 - En el cas concret de l'ús de restauració i espectacles, queda totalment prohibit en tot el terme municipal els locals de pública concurrència on s'exerceix la prostitució, entenent-se com a tal els locals definits al Decret 217/2002, d'1 d'agost pel qual es regulen aquests locals on es presten serveis de naturalesa sexuals. Aquesta prohibició s'entén a cada categoria i tipus de sòl (urbà, urbanitzable i no urbanitzable) de tot el terme municipal i de manera explícita a totes les claus previstes en el planejament que tenen regulades les condicions d'usos.
14. La zonificació acústica del territori ha d'assegurar pels edificis d'ús residencial, com a mínim, els objectius de qualitat acústica corresponents a la zona de sensibilitat acústica:
 - Moderada B1, per les zones urbanitzades existents
 - Alta, A4, per a nous desenvolupaments urbanístics
15. Regulació plaques solars en habitatges.
 - En el cas d'habitatges unifamiliars, en sòl urbà i urbanitzable, es podrà instal·lar plaques solars quant la seva potència sigui inferior a 5,5 Kw per parcel·la.
16. Els usos sanitari, assistencial, socio-cultural, docent, recreatiu i espectacles es regularà per la seva pròpia normativa sectorial
17. Ús esportiu. Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes, o no, com poden ésser: camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines, i equipaments propis d'aquestes activitats (vestidors, magatzems, bars – restaurants i similars).
18. En sòl urbà, mitjançant ordenances específiques, poden fer-se més restrictives les determinacions del Pla d'ordenació pel que fa a la localització i característiques dels usos admesos.

Art. 8. Modificació del Capítol VIII. Regulació i desenvolupament de sistemes. Articles 61 i 65

Article 61. Sistema viari (X)

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a l'ús de vialitat i aparcament.
2. S'estableixen les següents categories de vies:
 - X.1. Carreteres subjectes a la seva legislació específica.
 - X.2. Xarxa viària bàsica, formada pels carrers estructurants assenyalats dins del sòl urbà i els indicats en el sòl no urbanitzable. També inclou els camins agrícoles estructuradors del terme municipal.
 - X.3. Xarxa viària secundària, comprèn la resta de carrers del sòl urbà i dels camins no principals en sòl no urbanitzable.
 - X.4. Aparcaments, formats pels terrenys expressament reservats per aquesta finalitat.
3. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció que s'assenyalen en el plànol de règim del sòl, no són edificables ni amb caràcter provisional.
4. Les determinacions del Pla, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels Plans especials urbanístics.
5. Per a la xarxa viària de carreteres, s'estableix l'àrea de protecció del sistema en sòl no urbanitzable.
6. Pel que fa als camins rurals s'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa.
7. Les distàncies de protecció, és a dir la distància mínima a respectar per l'edificació respecte dels camins rurals, a cada banda de camí, són de 12 m, en els camins de la xarxa bàsica, i de 8 m en els secundaris, amidats respecte l'eix del camí.

8. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, s'indiquen en el plànol de règim del sòl, els camins rurals que s'integren a la xarxa viària bàsica grafiant la franja de protecció. També es consideraran incorporats com a xarxa viària bàsica els determinats per a la prevenció d'incendis forestals en el pla elaborat per l'administració competent en la matèria.
9. La delimitació de la línia d'edificació de les carreteres es defineix segons la legislació de carreteres per a cada tipologia de via. Aquesta línia d'edificació es podrà reduir per atendre les necessitats d'ampliació en les edificacions incloses en el Pla especial i catàleg de masies i cases rurals. Les característiques de l'ampliació s'ajustarà a les condicions que estableixi la legislació sectorial de carreteres i el TRLUC en relació al SNU i/o a l'informe resultant de consulta al titular de la carretera. En qualsevol cas, la reducció de la línia d'edificació només és possible si s'ajusta a algun dels supòsits que estableix la legislació sectorial de carreteres.

Article 65. Sistema d'equipaments comunitaris (E)

1. Formen el sistema d'equipaments aquelles zones assenyalades pel Pla amb aquesta qualificació.
2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament als que no caldrà la redacció de cap pla especial, són:
E. Equipament General
 - E.1. Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.
 - E.2. Sanitari assistencial: hospitals, centres extrahospitalaris i residències de vells.
 - E.3. Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública.
 - E.4. Soci cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai, temples, centres religiosos.
 - E.5. Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, i serveis annexos. Per a la construcció d'aquests equipaments es tindrà en compte el MIEM aprovat per l'Ajuntament
 - E.6. Cementiri.
 - E.7. Reserva sense ús assignat
 - E.8. Zona d'esbarjo

En el Plànol d'Ordenació Detallada en sòl urbà es grafien les zones d'equipament amb diverses claus en funció dels possibles usos que es puguin implantar.
3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambiental del lloc. Les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on se situa l'equipament. En el cas de que l'equipament sigui limítrof a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de la zona de major edificabilitat, amb un mínim de 1m²/m² de sòl.
4. En qualsevol moment, d'acord amb el procediment legalment previst, es podrà modificar el destí inicialment previst per a aquests equipaments, justificant la oportunitat i conveniència de la modificació.
5. Justificada i motivadament s'admetrà la instal·lació en aquests sols de serveis tècnics en benefici de la col·lectivitat i l'ús d'aparcament.
6. Justificada i motivadament s'admetrà l'explotació dels equipaments mitjançant concessió.
7. Tots els equipaments que s'obtinguin per desenvolupament de sectors seran públics i els previstos en sòl no urbanitzable també seran de titularitat pública. Es podran gestionar en concessió.
8. L'àrea d'equipaments cessió obligatòria de l'àmbit discontinu del SUD 1 es troba pròxima al jaciment Camp de Futbol (amb número 5691 de l'inventari del patrimoni arqueològic i paleontològic del Departament de Cultura). Atès que el jaciment no es troba delimitat i mai s'hi ha realitzat cap prospecció arqueològica, caldrà considerar aquesta àrea, també, com una zona d'expectativa arqueològica. Per tant serà necessari realitzar les prospeccions necessàries d'acord el Servei d'Arqueologia i Paleontologia, previ a l'aprovació de qualsevol projecte d'obres que l'ajuntament pugui programar, tal com estableix l'article 114 de Normativa del POUM per a les zones d'expectativa arqueològica.

Art. 9. Modificació del Capítol IX, Secció 2. Zones d'ordenació en sòl urbà. Articles 71 fins a 76, 78 i 79

Article 71 Edificació tradicional no alineada a vial (clau 1).

| | |
|-------------------------------|---|
| 1. DEFINICIÓ | Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic del municipi, així com parts pròximes a aquesta, correspon a una ordenació entre mitgeres alineada o no a vial. Les normes regulen tant les obres de nova planta com les de conservació i millora de l'edificació sense canviar substancialment les seves característiques urbanes. |
| 2. SUBZONES | S'estableixen les subzones següents: 1a 90% ocupació màx. zona 1b i 1hp 70% ocupació màx. zona 1c 50% ocupació màx. zona 1d 40% ocupació màx. zona |
| 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ | <u>Parcel·la mínima</u> 1a 72 m2. 1b i 1hp 96 m2. 1c 120 m2. 1d 240 m2 <u>Front mínim de parcel·la</u> 1a 6 m. 1b i 1hp 8 m. 1c 10 m. 1d 20 m. |
| 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ | <u>Fondària edificable</u> : l'assenyalada en els plànols. <u>Alçada reguladora (*)</u> : pb 3.50 m pb+pp 6.80 m pb+2pp 9.90 m <u>Alçada lliure màxima</u> : Planta baixa 4.00 m <u>Sotacobert habitable</u> : si Pendent màxima de la coberta: 30% des de qualsevol de les façanes tant a vial com de pati d'illa i amb un màxim de 2.25m d'alçada. <u>Densitat</u> : Densitat per planta: Cada escala pot donar servei com a màxim a dos habitatges per planta. Densitat per edifici: Cada edifici tindrà com a màx. 4 habitatges i cada habitatge tindrà com a mínim 60 m ² de superfície útil Habitatge de protecció oficial: Les condicions de densitat no s'apliquen als habitatges de protecció oficial que compliran la normativa sectorial <u>Cossos sortints</u> : Només s'admeten cossos sortints oberts. <u>La intensitat edificatòria</u> : Intensitat edificatòria màxima per la clau 1d, serà de 0.45 m ² /m ² , en la resta de claus serà la que resulti dels gàlils i n ^o de plantes permeses. |
| 5. CONDICIONS D'ÚS | Els usos admesos són habitatge, turístic, comercial, oficines, magatzem, petites indústries (categories I, II), sanitari, socio-cultural, docent, garatges i ús recreatiu i d'espectacles (en les condicions establertes en l'article 49 de la present Normativa). En la clau 1d també es permetrà l'ús agrícola. En el subsòl s'admet aparcament i serveis tècnics de l'edifici . |
| 6. CONDICIONS ESTÈTIQUES | Tractament de les façanes: S'admeten arrebossats, paredat i formigó vist per detalls i voladissos. No s'admet obra vista ni aplacats en tota la superfície de la façana. No s'admeten balustrades ni gelosies. Composició de la façana: No s'admeten obertures de més d'una planta. Ha de predominar la part d'obra sobre la vidrada. El vidre ocuparà màx. un 30% de la façana. Les obertures tindran proporció vertical, a excepció de l'última planta. Colors de la façana: Seran colors terrossos. Material de la coberta: Serà de teula àrab, no es permeten teules de color negre, vidriades ni de pissarra. La coberta plana pot ocupar com a màx. Un 40% de la superfície de coberta total. (*) Art.46 si no és alineada a vial Art.35 si és alineada a vial |
| 7. ELEMENTS LLEUGERS | S'admeten segons les condicions definides en l'annex 1 de la Normativa |

Article 72. Edificació alineada a vial (clau 2).

| | |
|--------------------------------|---|
| 1. DEFINICIÓ | Aquesta zona ordena l'edificació entre mitgeres del c/ Nou així com la part d'eixample a l'esquerra d'aquest carrer, correspon a l'ordenació entre mitgeres amb les façanes alineades a la línia oficial de carrer. Les normes regulen tant les obres de nova planta com les de conservació i millora de l'edificació sense canviar substancialment les seves característiques urbanes. |
| 2. SUBZONES | 2a 2b PAU 7 |
| 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ | <u>Parcel·la mínima</u> 72 m2. <u>Front mínim de parcel·la.</u> 6 m. |
| 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ | <u>Fondària edificable:</u> l'assenyalada en els plànols <u>Alçada reguladora:</u> pb 3.50 pb+pp 6.80 m pb+2pp 9.80 m En clau 2a3 la tercera planta es separà com a mínim 4 m. de vial. <u>Alçada lliure màxima:</u> planta baixa 4.00 m. <u>Sota coberta habitable:</u> si <u>Pendent màxima de la coberta:</u> 30% des de qualsevol de les façanes tant a vial com de pati d'illa i amb un màxim de 2.25 m. d'alçada. <u>Densitat:</u> 2a: Densitat màxima per planta :cada escala pot donar servei com a màxim a dos habitatges per planta. Densitat màxima per edifici: cada edifici tindrà com a màxim 4 habitatges i cada habitatge tindrà com a mínim 60 m ² de superfície útil 2b: Densitat: un habitatge cada 80m2 construïts destinats a habitatge. Habitatge de protecció oficial: les condicions de densitat no s'apliquen als habitatges de protecció oficial que compliran la normativa sectorial <u>Cossos sortints:</u> Només s'admeten cossos sortints oberts. |
| 5. CONDICIONS D'ÚS | Els usos admesos són habitatge, turístic, comercial, oficines, magatzem, petites indústries (categories I, II), sanitari, socio-cultural, docent, garatges i ús recreatiu i d'espectacles (en les condicions establertes en l'article 49 de la present Normativa). En el subsòl s'admet aparcament i serveis tècnics de l'edifici. |
| 6. CONDICIONS ESTÈTIQUES | <u>Tractament de les façanes:</u> S'admeten arrebossats, paredat i formigó vist per detalls i voladissos. No s'admet obra vista ni aplacats en tota la superfície de la façana. No s'admeten balustrades ni gelosies. <u>Composició de la façana:</u> No s'admeten obertures de més d'una planta. Ha de predominar la part d'obra sobre la vidriada. Les obertures ocuparan com a màx. un 30% de la façana. Les obertures tindran proporció vertical, a excepció de l'última planta on es podran construir badius <u>Colors de la façana:</u> Seran colors terrossos. <u>Material de la coberta:</u> Serà de teula àrab, no es permeten teules de color negre, vidrades ni de pissarra. La coberta plana pot ocupar com a màx. Un 40% de la superfície de coberta total. |
| 7. ELEMENTS LLEUGERS | S'admeten segons les condicions definides en l'annex 1 de la Normativa |
| 8. ARTICULAT ESPECÍFIC CLAU 2b | <u>Art. 1: Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la per la clau 2b</u> La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints quan la separació entre alineacions interiors sigui com a mínim de 5 m. L'interior d'illa que no pertanyi a la franja d'edificabilitat edificable només es podrà edificar en planta soterrani. El vol dels cossos sortints a partir de la fondària edificable no podrà superar 1/10 part del diàmetre del cercle que pot inscriure en el pati d'illa amb un màxim de 0,80 m de vol. <u>Art. 2: Cossos sortints per la clau 2b</u> Els cossos sortints es regularan d'acord amb les condicions següents: 1.S'admeten només cossos sortints oberts. El vol màxim és 10% de l'amplada del vial, amb un màx. de 0.80 cm. 2. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa. 3. L'alçada lliure mínima entre la vorera i els cossos sortints és de 3,70 metres. La longitud màxima conjunta dels cossos sortints podrà ocupar la totalitat de la longitud de la façana. El pas interior d'illa, al tractar-se d'un vial d'ús restringit no es considerarà vial pel que fa als cossos sortints. L'alçada del mínima entre el paviment del pas interior de l'illa i el primer voladís serà de 3 metres. |

| | |
|--|---|
| | <p>4. El límit lateral del vol dels cossos sortints ve definit per un pla normal a la façana de 1 metre de la paret mitgera</p> <p><u>Art. 3 Planta soterrani per la clau 2b</u> L'ocupació de la planta soterrani serà el 100% de la parcel·la. La totalitat del vial serà públic en sòl i vol, essent compatible amb la titularitat privada del subsòl, d'acord amb l'apartat 2 de l'article 34 de la Llei d'urbanisme.</p> <p><u>Art. 4 Planta golfes per la clau 2b</u> En cap cas les golfes habitables podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior. La superfície de les plantes sota coberta no computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació, sempre i quan estigui dins el gàlib de l'edificació</p> |
|--|---|

Article 73. Zona de cases en filera (clau 3).

| | |
|-------------------------------|--|
| 1. DEFINICIÓ | Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar entre mitgeres. El Pla fixa les variant fonamentals del tipus arquitectònic per assegurar la correcta composició del conjunt promogut de forma individualitzada. |
| 2. SUBZONES | En funció de les característiques de l'edificació s'estableixen tres subzones: - clau 3a - clau 3b - clau 3c |
| 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ | <p><u>Front mínim de parcel·la.</u></p> <p>Clau 3a i 3b: 6m. Clau 3c: 9m. <u>Parcel·la mínima:</u> 100 m2 <u>Separació mínima:</u> al carrer clau 3a: 3 m i al carrer i al carrer Palret 2m clau 3b i 3c: 3 m al fons de parcel·la i laterals: 3m a zones verdes: clau 3a i 3c: 3m clau 3b: 2 m</p> |
| 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ | <p>Alçada reguladora: pb 3.50 m pb+pp 6.80 m</p> <p><u>Alçada lliure màxima:</u> pb 3.00 m</p> <p><u>Sota coberta habitable:</u> si</p> <p><u>Pendent màxima de la coberta:</u> 30% des de qualsevol de les façanes tant a vial con de pati d'illa i amb un màxim de 2.25 m d'alçada.</p> <p><u>Cossos sortints:</u> Només s'admeten cossos sortints oberts</p> <p>Es considera PB si l'alçada del forjat d'aquesta planta és menor a 1.20m</p> |
| 5. CONDICIONS D'ÚS | <p>Els usos admesos són: Habitatge, garatges particulars i oficines.</p> <p>Clau 3a 2 2 Aparcaments per habitatge, un d'ells pot ser desc.</p> <p>Clau 3b 1 1 Aparcament per habitatge</p> <p>En el subsòl s'admet aparcament i serveis tècnics de l'edifici</p> |
| 6. CONDICIONS ESTÈTIQUES | <p><u>Tractament de les façanes:</u> S'admeten arrebossats, mamposteria i formigó vist per detalls i voladissos. No s'admet obra vista ni aplacats en tota la superfície de la façana. No s'admeten balustrades ni gelosies</p> <p><u>Composició de la façana:</u> No s'admeten obertures de més d'una planta. Ha de predominar la part d'obra sobre la vidrada. El vidre ocuparà màx. un 30% de la façana. Les obertures tindran proporció vertical, a excepció de l'última planta.</p> <p><u>Colors de la façana:</u> Seran colors terrossos.</p> <p><u>Material de la coberta:</u> Serà de teula àrab, no es permeten teules de color negre, vidrades ni de pissarra. La coberta plana pot ocupar com a màx. Un 40% de la superfície de coberta total.</p> <p><u>Tanques:</u> alçada màxima 1.80 m de les quals 0.90 m serà massissa arrebossades, de paredat o aplacat amb pedra natural, i la resta fins a 1.80m serà vegetal o reixada. No s'admeten gelosies.</p> |

| | |
|----------------|--|
| 7. E. LLEUGERS | S'admeten segons les condicions definides en l'annex 1 de la Normativa |
|----------------|--|

Article 74. Zona de cases aparellades (clau 4)

| | |
|-------------------------------|---|
| 1. DEFINICIÓ | Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aparellada. Aquest Pla fixa les variants fonamentals del tipus arquitectònic per assegurar la correcta composició dels conjunts promoguts de forma individualitzada. |
| 2. SUBZONES | No es defineixen subzones |
| 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ | S'ordenarà de forma conjunta mitjançant un projecte únic o per cada filera, o be mitjançant un estudi volumètric. <u>Front mínim de parcel·la:</u> 9 m. <u>Amplada mínima façana:</u> 6 m <u>Parcel·la mínima:</u> No es defineix <u>Separació mínima:</u> al carrer: alineada o no, en aquest segon cas, mínim 3 m. al fons de parcel·la: 3 m. als laterals de parcel·la: 3 m. <u>Fondària edificable:</u> 12 m |
| 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ | <u>Alçada reguladora:</u> pb 3.50 m pb+pp 6.80 m <u>Alçada lliure màxima:</u> pb 3.00 m <u>Sota coberta habitable:</u> si <u>Pendent màxima de la coberta:</u> 30% des de qualsevol de les façanes tant a vial con de pati d'illa i amb un màxim de 2.25 m. d'alçada. <u>Cossos sortints:</u> Només s'admeten cossos sortints oberts |
| 5. CONDICIONS D'ÚS | Els usos admesos són: Habitatge, garatges particulars i oficines. Dotació com a mínim d'un aparcament per habitatge. En el subsòl s'admet aparcament i serveis tècnics de l'edifici |
| 6. CONDICIONS ESTÈTIQUES | <u>Tractament de les façanes:</u> S'admeten arrebossats, mamposteria i formigó vist per detalls i voladissos. No s'admet obra vista ni aplacats en tota la superfície de la façana. No s'admeten balustrades ni gelosies <u>Composició de la façana:</u> No s'admeten obertures de més d'una planta. Ha de predominar la part d'obra sobre la vidrada. El vidre ocuparà màx. un 30% de la façana. Les obertures tindran proporció vertical, a excepció de l'última planta. <u>Colors de la façana:</u> Seran colors terrossos. <u>Material de la coberta:</u> Serà de teula àrab, no es permeten teules de color negre, vidrades ni de pissarra. La coberta plana pot ocupar com a màx. Un 40% de la superfície de coberta total. <u>Tanques:</u> alçada màxima 1.80 m de les quals 0.90 m serà massissa arrebossades, de paredat o aplacat amb pedra natural, i la resta fins a 1.80m serà vegetal o reixada. No s'admeten gelosies. |
| 7. ELEMENTS LLEUGERS | S'admeten segons les condicions definides en l'annex 1 de la Normativa |

Article 75. Zona de cases aïllades (clau 5).

| | |
|--------------|--|
| 1. DEFINICIÓ | Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí. |
| 2. SUBZONES | Segons les seves alineacions s'estableixen les subzones següents: -clau 5a separació min a vials -clau 5b alineada a vial -clau 5c: separació min a vials -clau 5d: separació min a vials (Urb. Mas Isaac) -clau 5e: separació min a vials -clau 5f: separació min a vials (Urb. Bellavista) |

Modificació puntual número 2 del text refós del POUM del municipi de Palau-saverdera
Normativa urbanística aplicable resultant de la modificació

| | |
|-------------------------------|--|
| | -clau 5g: separació min a vials (Urb. Mas Bohera) -clau 5h: separació min a vials (Urb. Mas Bohera) |
| 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ | <p><u>Densitat:</u> 1 habitatge per parcel·la</p> <p><u>Front mínim de parcel·la:</u></p> <p>5a, 5b, 5c i 5e: 12 m.</p> <p>5d i 5f: 15 m.</p> <p>5g i 5h: 18 m.</p> <p><u>Parcel·la mínima:</u></p> <p>5a, 5b i 5h: 600 m2</p> <p>5c: 400 m2</p> <p>5d, 5f i 5g: 800 m2</p> <p>5e: 500 m2</p> <p><u>Separació mínima:</u></p> <p>al carrer rodar:</p> <p>5a, 5d, 5e, 5f, 5g i 5h: 5,00 m</p> <p>5b: es permet l'alineació a vial</p> <p>5c: 4,00 m.</p> <p>al fons de parcel·la: 3 m.</p> <p>al veí: 3 m.</p> <p>a vials per vianants, espais lliures, sistemes: 3 m.</p> |
| 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ | <p><u>Edificabilitat màxima</u></p> <p>5a, 5b, 5c, 5d i 5e: 0.45 m2/m2</p> <p>5f, 5g i 5h: 0,40 m2/m2</p> <p><u>Ocupació màxima</u></p> <p>5a, 5b, 5c i 5e: 30 %</p> <p>5d, 5f, 5g i 5h: 20 % + 5 % (Aux.)</p> <p>* (les claus 5d, 5f, 5g i 5h podran ocupar fins un 30 % + 5 % auxiliar si es construeix en planta baixa com a mínim un 75 % del sostre total de l'edificació). Sense ocupar franges de protecció.</p> <p><u>Alçada reguladora:</u></p> <p>Pb 3.50 m</p> <p>Pb+Pp 7.00 m</p> <p><u>Edificació auxiliar:</u> 3.00 m (Inclòs teulada)</p> <p><u>Alçada lliure màxima: planta baixa:</u> 3.00 m</p> <p><u>Sota coberta habitable:</u> no</p> <p><u>Pendent màxima de la coberta:</u> 30% amb una alçada màx. de 2.00 m. per sobre el ràfec de la coberta.</p> <p><u>Cossos sortints:</u> no són permesos.</p> <p>(*)Les edificacions existents en clau 5a dins del PAU 4, es podran rehabilitar i ampliar sense superar els paràmetres màxims d'edificabilitat i ocupació previstos encara que no respecti la separació a veïns o vial, s'entén que dites ampliacions no ocuparan aquestes franges de protecció de veïns.</p> <p>(**)La cota de referència per regular l'alçada màxima de l'edificació serà la cota del C/ Garrollà en el punt mig de l'edificació que hi afronti.</p> |
| 5. CONDICIONS D'ÚS | <p>Els usos admesos són: Habitatge, garatges particulars i oficines.</p> <p>Complementàriament també s'accepten els següents usos:</p> <p>En la finca de Can Muni l'ús de restauració ja existent i l'hoteler.</p> <p>En el cas de parcel·les que dins la pròpia clau o bé conjuntament amb una clau de VP annexa, de la mateixa propietat tinguin una superfície superior als 4000 m² i part de les seves edificacions tinguin més de 100 anys d'antiguitat, s'incorporaran els usos agrícoles, magatzems i de petites indústries (categoria I, II), hotel·ler i hostaler.</p> <p>Dotació com a mínim dos aparcaments per habitatge.</p> <p>En el subsòl s'admet aparcament i serveis tècnics de l'edifici</p> |
| 6. CONDICIONS ESTÈTIQUES | <p><u>Tractament de les façanes:</u> S'admeten arrebossats, mamposteria i formigó vist per detalls i voladissos. No s'admeten aplacats en tota la superfície de la façana. No s'admeten balustrades ni gelosies</p> <p><u>Composició de la façana:</u> No s'admeten obertures de més d'una planta. Ha de predominar la part d'obra sobre la vidrada.</p> <p><u>Colors de la façana:</u> Seran colors terrossos.</p> |

| | |
|----------------|--|
| | <p><u>Material de la coberta:</u> Les cobertes inclinades seran de teula àrab i tant sols s'admetrà el color vermellós i/o ocre característic de les teules tradicionals de l'entorn. Les cobertes planes estaran acabades en graves o en peces ceràmiques de color vermellós i/o ocre característic dels rajols tradicionals o podrà ser enjardinada</p> <p><u>Tanques:</u> Les tanques compliran amb l'article 47.</p> |
| 7. E. LLEUGERS | S'admeten segons les condicions definides en l'annex 1 de la Normativa |
| | (*) Es considera PB si l'alçada del forjat del paviment d'aquesta planta es situa a més d'un metre del sòl exterior definitiu. |

Article 76. Zona de blocs aïllats (clau 6).

| | |
|-------------------------------|---|
| 1. DEFINICIÓ | Aquesta zona ordena l'edificació en blocs aïllats. |
| 2. SUBZONES | En funció de les característiques de l'edificació s'estableixen sis subzones: clau 6a clau 6b clau 6c clau 6d: Residencial apartaments. Antiga Clau A SUD 6 (antic PP8) clau 6e: Residencial en condomini. Antiga Clau C SUD 6 (antic PP8) clau 6hp: Habitatges de protecció oficial |
| 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ | <p><u>Parcel·la mínima</u></p> <p>6a: 4.000 m² 6b: 800 m² 6c: 3.000 m² 6d: 1.500 m² 6hp: 500 m² 6e: 3.400 m²</p> <p><u>Front mínim</u></p> <p>6a: 10 m 6b: 5 m 6c: 10 m 6d: 10 m 6hp: 10 m 6e: 0 m</p> |
| 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ | <p><u>Edificabilitat màxima</u></p> <p>6a: 1,00 m²/m² 6b: 1,20 m²/m² 6c: 0,80 m²/m² 6d: 0,70 m²/m² 6e: 0,45 m²/m² 6hp: 3,00 m²/m²</p> <p><u>Ocupació màxima</u></p> <p>6a: 50% 6b: 60 % 6c: 40 % 6d: 70 % 6e: 30 % 6hp: 100 %</p> <p><u>Condicions especials:</u></p> <p>6d: S'admet una ocupació en planta baixa fins el tancament de la parcel·la en la cantonada entre els carrers, amb una façana màxima sobre cada carrer de 20 metres de llargària. 6e: Agrupació d'habitatges amb un màxim de 6, amb una longitud total de 42 m.</p> <p><u>Separació mínima:</u></p> <p>6h: segons plànols d'ordenació al carrer: 6a, 6b, 6c: 5,00 m</p> |

Modificació puntual número 2 del text refós del POUM del municipi de Palau-saverdera
Normativa urbanística aplicable resultant de la modificació

| | |
|--------------------------|--|
| | <p>6d i 6e: 5,50 m (alineació obligada)</p> <p>altres:</p> <p>6a 2,80 m</p> <p>6b, 6c, 6d, 6e : 3,00 m</p> <p>entre edificis: 6e: 8,00 m (d'una mateixa parcel·la)</p> <p><u>Alçada reguladora:</u></p> <p>Pb+2pp 9.65 m</p> <p>Pb+1Pp+50% Pp2 8,50 m</p> <p>Pb+1Pp 7,00 m</p> <p><u>Alçada lliure màxima:</u> planta baixa : 3.00 m</p> <p><u>Sota coberta habitable:</u></p> <p>6a, 6b, i 6c: si (Pb+1Pp+50%Pp2)(màxim 50% planta inferior)</p> <p>6d, 6e i 6hp: no</p> <p>Es permet la construcció de planta soterrani.</p> <p><u>Densitat d'habitatges</u></p> <p>6a, 6b i 6c: 1 habitatge cada 80 m2 de sostre</p> <p>6d: 7 habitatges</p> <p>6e: 1 habitatge per cada 440 m2 de parcel·la (Si no és exacte es prendrà la xifra entera per defecte)</p> <p>6hp: Habitatge de protecció oficial: les condicions de densitat no s'apliquen als habitatges de protecció oficial que compliran la normativa sectorial</p> |
| 5. CONDICIONS D'ÚS | <p><u>Els usos admesos són:</u> Habitatge, comercial, oficines, sanitari, socio-cultural, docent i garatges.</p> <p><u>Condicions especials</u></p> <p>6d</p> <p>P.soterrani: serveis tècnics i aparcament</p> <p>PB: 50 % d'habitatge i restauració</p> <p>P1: habitatge</p> <p>6e</p> <p>P.soterrani: serveis tècnics i aparcament</p> <p>PB: 50 % d'habitatge</p> <p>P1: habitatge</p> <p>6hp: L'únic ús admès és el d'habitatge protegit. En el subsòl s'admet aparcament i serveis tècnics de l'edifici</p> |
| 6. CONDICIONS ESTÈTIQUES | <p><u>Tractament de les façanes:</u> S'admeten arrebossats, paredat i formigó vist per detalls i voladissos. No s'admet obra vista ni aplacats en tota la superfície de la façana. No s'admeten balustrades ni gelosies, torrasses, emmarcats d'obertures amb pedra o aplacats, motlures extemporànies i qualsevol altre element impropis de la zona.</p> <p><u>Composició de la façana:</u> No s'admeten obertures de més d'una planta.</p> <p><u>Colors de la façana:</u> Seran de colors terrosos</p> <p><u>Material de la coberta:</u> Les cobertes inclinades seran de teula àrab i tant sols s'admetrà el color vermellós i/o ocre característic de les teules tradicionals de l'entorn. Les cobertes planes estaran acabades en graves o en peces ceràmiques de color vermellós i/o ocre característic dels rajols tradicionals o podrà ser enjardinada</p> <p><u>Tanques:</u></p> <p>Alçada màxima 1.80 m de les quals 0.90 m serà massissa arrebossades, de paredat o aplacat amb pedra natural, i la resta fins a 1.80m serà vegetal o reixada. No s'admeten gelosies.</p> |
| 7. ELEMENTS LLEUGERS | S'admeten segons les condicions definides en l'annex 1 de la Normativa |

Article 78. Zona de dotacions i serveis (clau 8). Condicions d'ús i elements lleugers

| | | | |
|-------------------------------|--|--|--|
| 1. DEFINICIÓ | Correspon als terrenys previstos per a la instal·lació d'activitats econòmiques destinades a serveis públic i privats que interessa reconèixer i regular per tal de facilitar el desplegament d'aquestes activitats econòmiques | | |
| 2. SUBZONES | En funció de les característiques de l'edificació s'estableixen cinc subzones: - clau 8a - clau 8b - clau 8c - clau 8d - clau 8e - clau 8f | | |
| 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ | Parcel·la mínima 8a, 8.000 m ² 8b, 2.000 m ² 8c, 2.000 m ² 8d, 500 m ² 8e, 10.000 m ² Front mínim 8a, 10 m 8b, 10 m 8c, 10 m 8d, 10 m 8e, 10 m Es mantenen les parcel·les originals, aquelles existents i escripturades en el Registre de la Propietat com a finques independents abans de l'aprovació inicial del present POUM. | | |
| 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ | Edificabilitat màxima 8a 1 m ² /m ² 8b 0,4 m ² /m ² 8c 0,8 m ² /m ² 8d 0,40 m ² /m ² 8e 0,36 m ² /m ² Ocupació màxima 8a 50 % 8b 40 % 8c 35 % 8d 40 % 8e 36 % Separació mínima: al carrer: 8a, 8b, 8c, 8d, 8e 5,00 m altres: 8b, 8c, 8d, 8e 3,00 m 8a segons alineacions Alçada reguladora: Pb+1pp 7.50 m Alçada lliure màxima: planta baixa Sota coberta habitable: 8a, 8b, 8c, 8d, 8e no Es permet consolidació de sostre en un o varis volums, i la construcció de planta soterrani. Densitat d'habitatges 8a Cap 8b un habitatge de 150 m ² de sostre 8c Cap 8d un habitatge per comerç 8e Cap | | |
| 5. CONDICIONS D'ÚS | Els usos permesos són 8a: Turístic, assistencial, oficines i restauració exclòs l'ús d'espectacles 8b: Dos habitatges i restauració exclòs l'ús d'espectacles 8c: Assistencial 8d: Comercial i 1 habitatge per parcel·la | | |

| | |
|--------------------------|---|
| | <p>8e: Turístic i Esportiu</p> <p>Els usos comercials queden sotmesos als articles 6 i 9 del Decret Llei 1/2009</p> <p>En totes les zones turístiques 8a i 8e s'estableix una reserva per aparcament de vehicles en una proporció mínima de 1 plaça per cada 100 m2 edificables, la qual una haurà de ser coberta, exceptuant les zones esportives que preveuran 1 plaça per cada 100 m2 edificables, no caldrà que sigui coberta</p> <p>En el subsòl s'admet aparcament i serveis tècnics de l'edifici</p> |
| 6. CONDICIONS ESTÈTIQUES | <p>8a, 8c, 8d, 8e Composició lliure però s'haurà de justificar la integració en l'entorn.</p> <p>8b S'estableix la protecció de la Masia Can Isaac condicionant qualsevol actuació en el mas i el seu entorn al desenvolupament d'una normativa específica que preservi els valors arquitectònics i paisatgístics del conjunt.</p> |
| 7. ELEMENTS LLEUGERS | S'admeten segons les condicions definides en l'annex 1 de la Normativa |

Article 79. Regulació de piscines.

Es consideren les piscines com a instal·lacions i per tant no computen a efectes del càlcul d'ocupació ni d'edificabilitat. En cap cas la làmina d'aigua de la piscina podrà sobresortir 1,20 m. per sobre del terreny natural o enrassada a la plataforma d'anivellació si aquesta està realitzada a 1,20 m respecte al terreny natural.

Caldrà mantenir unes distància mínima de 2 metres respecte a veïns i de 3 metres respecte a carrer per a les claus 5,6 i 8. En la resta de claus es podrà mantenir una distància d'1 m respecte a veïns i 2m respecte a carrer.

En les claus 1 i 2 les piscines tindran un acabat de colors foscos propis de les basses tradicionals, dins la gamma dels verds, terrosos o grisos.

Art. 10. Modificació del Capítol XI, Secció 2. Construcció en sòl no urbanitzable. Articles 96, 97 i 98

Article 96. Construccions ramaderes

Les noves construccions ramaderes en sòl no urbanitzable, sens perjudici del que aquest Pla determini per a cada zona, ha de complir les següents condicions:

- a) Cal acreditar la propietat d'una superfície de sòl mínima d'4,5 Ha de terres dins el mateix terme municipal. Les construccions se situaran en llocs assolellats i ventilats, i en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats.
- b) No es permet la seva ubicació, a menys de 1000 metres per les noves explotacions, de qualsevol límit de sòl classificat com a sòl urbà o sòl urbanitzable residencial, ni a 20 m de l'eix dels camins i de 50 metres d'habitatges existents en sòl no urbanitzable pertanyents a altres propietaris. Respecte a carreteres vindrà regulat per la normativa sectorial. Entre explotacions ramaderes hi ha d'haver una separació mínima de 500 metres, excepte les porcines que serà de 1000 metres. En casos excepcionals i justificats es podrà utilitzar una distància inferior, i en tot cas es respectarà la normativa sectorial.
- c) Les construccions seran de planta baixa amb una alçària reguladora màxima de 6 m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçària. La llargada no serà superior a 100 m. La ocupació màxima no serà superior al 5% de les finques vinculades a l'explotació, amb un sostre màxim de 7500 m². Si es supera el llindar de 500 m² de sostre, es tramitarà per l'article 48 TRLU i estarà sotmesa a la dimensió i capacitat tècnic-econòmica de l'explotació agrícola.
- d) Es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.
- e) En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final.
- f) Les façanes d'aquestes construccions es tractaran amb materials d'acabat tipus arrebossat, no permetent en cap cas els materials ceràmics vistos, ni d'altres aliens a l'entorn rural.
- g) En zones forestals requerirà una parcel·la mínima forestal de 25 ha
- h) Si es supera el llindar de 500 m2 es tramitarà per l'article 48 TRLU
- i) Totes les granges seran ampliables per complir amb el benestar animal
- j) L'atorgament de la llicència urbanística per a la construcció d'edificacions quedarà condicionada a la vinculació del conjunt edificat a les finques aportades per justificar el compliment dels apartats a) i c), amb la inscripció del registre de la propietat

Article 97. Magatzems agrícoles

La construcció de nous magatzems en sòl no urbanitzable, o bé la seva ampliació, sense perjudici del que aquest Pla determini per a cada zona, prevaldrà la normativa dels Plans Especials (PEA i PECC), han de complir les següents condicions:

- a) Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o ramadera.
- b) Cal acreditar una vinculació física i funcional a una activitat agrícola. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible
- c) Cal acreditar la propietat d'una superfície de sol mínima d'4,5 Ha de terres dins el mateix terme municipal.
- d) S'ha de demostrar el seu interès agrícola o ramader, la documentació a presentar per tal de determinar el interès serà:
 - Alta de Seguretat Social Agrària
 - Demostrar que l'activitat principal del que es viu és l'agrícola o ramadera.
 - Justificar adequadament per a què es vol la construcció.
- e) No es permet la seva ubicació a menys de 25 m des de l'eix de les carreteres i a 20 metres dels camins existents. A la zona compresa entre la línia d'edificació i la carretera es prohibeix qualsevol obra de construcció, reconstrucció o ampliació, llevat que siguin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les construccions existents.
- f) La ocupació màxima no serà superior al 5% de les finques vinculades a l'explotació, amb un sostre màxim de 1500 m². Si es supera el llindar de 500 m² de sostre, es tramitarà per l'article 48 TRLU i estarà sotmesa a la dimensió i capacitat tècnico-econòmica de l'explotació agrícola. Les construccions seran de planta baixa amb una alçària màxima de 6,00 m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçària. En planta, cap dimensió serà superior a 40 m.
- g) Es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.
- h) Les façanes de totes aquestes edificacions es tractaran amb materials d'acabat tipus arrebossat, no permetent-se els materials ceràmics vistos, ni d'altres aliens a l'entorn rural.
- i) Només es permet la construcció de barraca agrícola lligada a una explotació agrícola, ramadera o forestal per destinar-les a guarda de la maquinària i demés estris al servei de les activitats citades.
- j) Els coberts agrícoles preexistents que no disposin de la unitat mínima de 4,5 ha, es podran mantenir sempre que la volumetria i tipologies constructiva s'ajusti a aquesta normativa
- k) En zones forestals requerirà una parcel·la mínima forestal de 25 ha
- l) Si es supera el llindar de 500 m² es tramitarà per l'article 48 TRLU
- m) L'atorgament de la llicència urbanística per a la construcció d'edificacions quedarà condicionada a la vinculació del conjunt edificat a les finques aportades per justificar el compliment dels apartats c) i f), amb la inscripció del registre de la propietat

Article 98. Activitats i equipaments d'interès públic

Es podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i d'interès social que s'hagin d'emplaçar en medi rural, seguint el procediment previst en l'art. 48 del DL 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. La consideració de l'interès públic, així com la idoneïtat de l'emplaçament i la regulació de les condicions d'edificació, es justificarà convenientment, respectant alhora les limitacions de l'article 47.4 del DL 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Es considera que és d'interès públic per al municipi de Palau-saverdera les activitats relacionades amb l'esbarjo de la població que tinguin relació amb els parcs naturals que envolten Palau-saverdera, aquestes actuacions, activitats i/o equipaments s'ajustaran a les limitacions de l'art. 47 del DL1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Per a l'establiment d'equipaments públics o privats en sòl no urbanitzable, es seguirà la tramitació que estableixi el TRLU. Les instal·lacions i edificacions que puguin ser autoritzades i es desenvolupin per etapes hauran d'estar definides en un Pla Especial urbanístic

Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn. Les construccions d'aquests tipus hauran de complir les següents condicions:

Alçària total màxima: L'alçària màxima serà de 7 m corresponents a PB+1PP.

Separacions: Les dels límits a les carreteres serà de 20 metres i en la resta de camins seran de 10 m com a mínim.

Caldrà redactar un projecte que contempli com a mínim:

- a) Un estudi d'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.
- b) Un estudi arquitectònic i un informe del Departament de Cultura, si s'afecten restes arqueològiques.
- c) Un informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.
- d) Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats.
- e) Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial

Art. 11. Modificació del Capítol XII, Catàleg de béns a protegir. Secció 1. Article 113

Article 113. Intervenció en els elements del Catàleg

1. Els projectes d'intervenció sobre tots els elements edificats que formen part del Catàleg i que no corresponguin a actuacions menors de manteniment, aniran acompanyats de la següent documentació independent del corresponent projecte tècnic:
 - Aixecament planimètric complert de l'edificació en plantes, alçats i seccions, tant generals del conjunt, com de detall de les diferents parts diferenciades que els componen, així com detalls constructius dels diferents elements significatius, amb un nivell de precisió i unes escales gràfiques suficients per a la seva plena comprensió fins permetre la seva possible reconstrucció total o parcial. Reportatge fotogràfic detallat i complert sobre la totalitat de l'edificació, amb visions de conjunt i de detall dels diferents elements que la componen, tant de la formalització exterior, com dels espais interiors.
 - Estudi historiogràfic complert de l'edificació, amb la identificació de la major informació possible entorn a la seva construcció i els agents que hi van intervenir, i les modificacions o ampliacions més significatives que hagi experimentat en la seva història.
2. La relació d'edificis establerta en la present normativa, sens perjudici de la protecció especial que li correspon en funció de la seva inclusió en el present Catàleg, es troba subjecte a la normativa establerta en funció de la zona en la que es troba, que en general correspon a la zona de Casc Antic (clau 1).
3. Qualsevol intervenció en els elements que formen el Catàleg està subjecte a llicència urbanística amb condicions i excepcions que s'exposen més endavant. Abans de l'atorgament de la llicència caldrà comptar amb l'informe favorable dels organismes competents sobre les actuacions previstes en funció del rang de la protecció tal com s'indica a continuació:
 - BCIN: La Comissió tècnica del patrimoni cultural dels Serveis territorials del Departament de cultura de la Generalitat de Catalunya
 - BCIL: La Comissió tècnica del patrimoni cultural dels Serveis territorials del Departament de cultura de la Generalitat de Catalunya, excepte en els casos previstos en el punt 4.
 - Altres: Els serveis tècnics de l'ajuntament
4. Mentre no es redacti el Catàleg definitiu o un Pla Especial de Protecció del Patrimoni en que es regulin les actuacions sobre els elements de protecció, es podran atorgar llicència urbanística sense un informe previ del Departament de Cultura per les actuacions menors de manteniment. Les actuacions menors de manteniment, en relació als elements del catàleg, són les que afecten al sistema de fusteries, el sistema d'acabats i el de divisòries segons definició del CTE, i que tinguin per objecte la reparació del sistema sense canviar els materials, els colors ni l'aspecte

Art. 12. Modificació de la definició d'elements lleugers. Annex 1

Paràmetres referits a l'edificació.

Elements lleugers: A efectes urbanístics d'intensitat, d'ocupació i d'alçada, comptabilitzaran totes les construccions fixes que disposin d'un sostre que pari la pluja. S'exceptuen aquells elements, que de forma senzilla es puguin desmuntar o replegar i els seus paraments estiguin formats per lones, per lamel·les amb més buit que ple o per elements mòbils. Aquests seran considerats com elements lleugers i quedaran expressament exclosos els plafons i xapes. En qualsevol situació seran de materials i acabats de cromatismes foscos, neutres, no estridents ni brillants. No s'admeten els plàstics

DOCUMENT NÚMERO 5
INFORME D'AL·LEGACIONS I DELS
INFORMES SECTORIALS

INFORME D'AL·LEGACIONS I INFORMES SECTORIALS

ÍNDEX

| | |
|---|----|
| 1. INTRODUCCIÓ..... | 1 |
| 2. VALORACIÓ GENERAL DE LES AL·LEGACIONS, INFORMES I ALTRES | 1 |
| 2.1. Al·legacions de particulars | 1 |
| 2.2. Al·legacions de grups municipals..... | 2 |
| 2.3. Consideracions dels d'organismes que s'han pronunciat | 2 |
| 2.4. Àmbits de la modificació que cal adaptar | 2 |
| 2.5. Àmbits del POUM afectats no adaptats | 3 |
| 3. RESPOSTA INDIVIDUALITZADA A LES AL·LEGACIONS PÚBLIQUES..... | 4 |
| 3.1. Al·legació número 1. Sra. Asunción Garcia Delgado | 4 |
| 3.2. Al·legació número 2. Sr. Luis Casellas Herrero | 4 |
| 3.3. Al·legació número 3. Sr. Josep Maria Najes | 4 |
| 3.4. Al·legació número 4. Sr. Jordi Compte Marti | 6 |
| 4. INFORMES SECTORIALS | 9 |
| 4.1. Comissió territorial de Patrimoni Cultural de Girona | 9 |
| 4.2. Agència Catalana de l'Aigua | 11 |
| 5. CORRECCIÓ AJUNTAMENT | 12 |

1. INTRODUCCIÓ

El present informe d'al·legacions públiques i d'informes sectorials, conté la valoració de les al·legacions rebudes en el tràmit d'informació pública i dels informes sectorials corresponents, en relació a la modificació puntual número 2 aprovada inicialment per l'Ajuntament el 28 de juny del 2018. A més d'atendre les al·legacions rebudes, s'incorporen diverses esmenes proposades per l'ajuntament de Palau-saverdera amb l'objecte de refondre de manera adequada el conjunt de criteris i solucions generals proposades en la present modificació.

2. VALORACIÓ GENERAL DE LES AL·LEGACIONS, INFORMES I ALTRES

2.1. Al·legacions de particulars

| Nom | Registre i data | Al·legacions |
|---------------------------------|---------------------------|--|
| 1.Sra. Asunción Garcia Delgado | E2018001987 06/08/2018 | Al·legació a la modificació del plànol O2g en relació a l'acotació de la profunditat edificable. S'estima parcialment l'al·legació i es retira la modificació d'aquest plànol. |
| 2. Sr. Luis Casellas Herrero | E2018002163 30/08/2018 | Proposta d'incorporar l'article 90 de la Normativa a la modificació que es desestima |
| 3. Sr. Josep Maria Najes Querol | E2018002263 11/09/2018 | Planteja al·legacions que s'estimen parcialment en els articles 18 i 49.1. Es desestimen en els articles 49.15, 71, 72 i annex 2 |

2.2. Al·legacions de grups municipals

| Nom | Registre i data | Al·legacions |
|--|---|---|
| 4. Sr. Jordi Compte Marti (En representació del grup municipal del PDCAT) | E2018002287 13/09/2018 | Planteja al·legacions que s'estimen parcialment en els articles 43,46, 47, 71, 72 i disposició transitòria. Es desestimen en els articles 48,58 bis, 49, 49 bis, 61, 63, 63 bis, 67, 73, 76, 78, 79 96 97 i 113 |

2.3. Consideracions dels d'organismes que s'han pronunciat

| Organisme | Referència | Consideracions |
|---|--------------|---|
| Generalitat de Catalunya. Departament d'Empresa i Coneixement Direcció General de Comerç | E2018001891 | Es comunica que no és preceptiu l'informe ja que l'ús comercial no és objecte d'aquesta modificació |
| Generalitat de Catalunya. Departament d'Empresa i Coneixement Direcció General de Turisme | E2018001899 | No es formulen observacions en relació el desenvolupament turístics territorial i es comunica que la implantació d'allotjaments turístics s'haurà d'ajustar a la Llei 13/2002 i el Decret 159/2012 |
| Diputació de Girona | E20118002092 | No es formules observacions |
| Generalitat de Catalunya. Departament de Cultura | E2018002426 | Es plantegen un conjunt de consideracions que afecten diversos articles |
| Generalitat de Catalunya. Departament d'Agricultura Ramaderia, Pesca i Alimentació Cultura | E2018002426 | S'emet informe favorable sense consideracions |
| Generalitat de Catalunya. Departament de Territori i Sostenibilitat Agència Catalana de l'Aigua | E2019000520 | S'emet informe favorable amb les següents consideracions: Cal incorporar diverses consideracions en relació la definició del sistema hidrogràfic i les normes de protecció d'aquest. Cal incorporar en la documentació gràfica del POUM la totalitat dels cursos fluvials del municipi. |

2.4. Àmbits de la modificació que cal adaptar

Els àmbits de la Modificació que han estat objecte d'alguna al·legació o consideració i que per les raons que queden justificades en el punt corresponent del present informe han resultat ateses i cal adaptar són els següents:

| Àmbit Al·legació | Particular/Organisme | Justificació |
|------------------|--|-----------------|
| Plànol O2f | Ajuntament (veure consideracions del informe inf. A.1) | Inf. A.1 |
| Plànol O2g | Sra. Asunción Garcia Delgado | 1 |
| Article 18 | Sr. Josep Maria Najes Querol Sr. Jordi Compte Marti | 3.1 4.1 |
| Article 43 | Sr. Jordi Compte Marti | 4.2 |
| Article 46 | Sr. Jordi Compte Marti | 4.2 |
| Article 47 | Sr. Jordi Compte Marti | 4.2 |
| Article 48bis | Sr. Jordi Compte Marti | 4.2 |
| Article 49.1 | Sr. Josep Maria Najes Querol | 3.2 |
| Article 49.bis | CTPCG (veure consideracions de l'informe inf. 1.3) | Inf. 1.3 |
| Article 67 | Sr. Jordi Compte Marti ACA | 4..4 Inf 1.7 |
| Article 71 | Sr. Jordi Compte Marti | 4.5 |

| | | |
|------------------------|---------------------------------|----------------|
| | CTPCG | Inf 1.4 |
| Article 72 | Sr. Jordi Compte Marti CTPCG | 4.5 Inf 1.4 |
| Article 79 | CTPCG | Inf 1.4 |
| Article 81 | Ajuntament | Inf. A.2 |
| Article 113 | Sr. Jordi Compte Marti | 4.7 |
| Disposició transitòria | Sr. Jordi Compte Marti | 4.8 |

Nota: CTPCG=Comissió Territorial del Patrimoni Cultural a Girona

2.5. Àmbits del POUM afectats no adaptats

Els àmbits del POUM que han estat objecte d'alguna al·legació o consideració i que per les raons que queden justificades en el punt corresponent del present informe no han resultat ateses són els següents:

| Àmbit al·legació | Particular/Organisme | Justificació |
|--------------------|---------------------------------------|----------------|
| Plànol O2f | CTPCG | Inf. 1.1 |
| Plànol O2g | ACA | Inf. 1.6 |
| Article 48 | Sr. Jordi Compte Marti | 4.2 |
| Article 49 | Sr. Jordi Compte Marti | 4.3 |
| Article 49bis | Sr. Jordi Compte Marti | 4.3 |
| Article 49.15 | Sr. Josep Maria Najes Querol CTPCG | 3.2 Inf.1.3 |
| Article 49bis | CTPCG | Inf.1.4 |
| Article 61 | Sr. Jordi Compte Marti | 4.4 |
| Article 63 | Sr. Jordi Compte Marti | 4.4 |
| Article 63bis | Sr. Jordi Compte Marti | 4.4 |
| Article 73-76 i 78 | Sr. Jordi Compte Marti | 4.5 |
| Article 79 | Sr. Jordi Compte Marti CTPCG | 4.5 Inf 1.4 |
| Article 90 | Sr. Luis Casellas Herrero | 2 |
| Article 96 | Sr. Jordi Compte Marti | 4.6 |
| Article 97 | Sr. Jordi Compte Marti | 4.6 |
| Annex 1 | CTPCG | Inf 1.5 |
| Annex 2 | Sr. Josep Maria Najes Querol | 3.4 |

Nota: CTPCG=Comissió Territorial del Patrimoni Cultural a Girona

3. RESPOSTA INDIVIDUALITZADA A LES AL·LEGACIONS PÚBLIQUES

3.1. Al·legació número 1. Sra. Asunción Garcia Delgado

| | | | | | |
|-------------------|--|------------------------------|---------------------------|-----------|---|
| Número al·legació | 1 | Núm. i data registre entrada | E2018001987 06/08/2018 | Al·legant | Sra. Asunción Garcia Delgado. Propietària de la finca registral 2842106EG1824S0001PL, situada en l'àmbit de l'acotació de la profunditat edificable |
| Objecte | L'objecte de l'al·legació s'inscriu a l'entorn de considerar que la modificació proposada altera les condicions urbanístiques de la finca esmentada. | | | | |
| Valoració | Tal i com s'observa en el plànol d'ordenació vigent, la delimitació de la profunditat edificable de l'illa, presenta una geometria irregular acotada a 19,5m, 20m, 31,65m i en el Carrer del Pujol a 30m. La línia queda interceptada per la franja de sistema hidrològic del Rec de les Trilles, però no queda tallada i continua fins el passatge posterior. La present modificació puntual acotava aquesta línia des del Carrer del Pujol a efectes de clarificar el plànol i evitar possibles confusions derivades de la interpretació del plànol en paper (que no es poden donar en la interpretació del plànol en suport digital). Atès que el Carrer del Pujol no presenta una alineació recta, l'acotació sobre el plànol a E:1/1000 donava 29,29m i així es va acotar en la proposta prèvia de modificació. Tanmateix s'estima que d'acord el criteri de la prevalença de la informació escrita sobre la gràfica, la delimitació exacte de la profunditat edificable ha de referir-se a la cota indicada en el plànol d'ordenació vigent, essent en aquest cas de 30m que ha prevaldre sobre petites variacions geomètriques que puguin aparèixer en el dibuix. | | | | |
| Conclusions | Es proposa estimar parcialment l'al·legació atès que l'acotació de 29,29m no procedeix de manera estricta, ja que modifica la determinació geomètrica que es desprèn de l'acotació de 30m indicada en el plànol d'ordenació del POUM vigent. En conseqüència es proposa retirar la modificació del plànol O2g. | | | | |

3.2. Al·legació número 2. Sr. Luis Casellas Herrero

| | | | | | |
|-------------------|---|------------------------------|---------------------------|-----------|--|
| Número al·legació | 2 | Núm. i data registre entrada | E2018002163 30/08/2018 | Al·legant | Sr. Luis Casellas Herrero. Propietari de 25.814m2 de sòl no urbanitzable dedicats al pasturatge d'eugues de cria |
| Objecte | L'objecte de l'al·legació és la sol·licitud de modificar l'article 90 del Normes a fi i a efecte d'ampliar les tipologies permeses. La justificació presentada exposa que els cavalls tenen un tarannà espantadís i 500kg de pes, fet que en determinades situacions que puguin provocar la inquietud dels animals, la tanca de fil de pastor, no sigui suficient per contenir-les i evitar la seva fugida. Per això es demana que dins l'apartat 4 de l'article 90, s'inclougui la tipologia de tanca de fusta natural que es defineix en l'apartat 2 del mateix article com a excepció per l'activitat de cria de cavalls en nombre no superior a 5 | | | | |
| Valoració | L'article 90 no és objecte de la present modificació | | | | |
| Conclusions | Es proposa desestimar l'al·legació per no referir-se a l'àmbit de la modificació | | | | |

3.3. Al·legació número 3. Sr. Josep Maria Najes

| | | | | | |
|-------------------|--|------------------------------|---------------------------|-----------|---|
| Número al·legació | 3.1 | Núm. i data registre entrada | E2018002263 11/09/2018 | Al·legant | Sr. Josep Maria Najes Querol. Arquitecte veí del municipi |
| Objecte | L'objecte de l'al·legació és la modificació proposada de l'article 18 de manera que el llistat d'actes subjectes a llicència urbanística s'actualitzin a la legislació vigent i que no s'exigeixi la presentació del full d'assumeix amb la sol·licitud de llicència d'obres sinó abans de l'inici de les obres, atès que la llicència pot ser atorgada únicament amb la presentació del projecte bàsic. | | | | |
| Valoració | Es reconeix que la l'estructura i contingut de l'article ha resultat superat per successives modificacions de la legislació incident | | | | |
| Conclusions | Es proposa estimar l'al·legació i simplificar i actualitzar el contingut de la totalitat de l'article | | | | |

| | | | | | |
|-------------------|-----|------------------------------|---------------------------|-----------|---|
| Número al·legació | 3.2 | Núm. i data registre entrada | E2018002263 11/09/2018 | Al·legant | Sr. Josep Maria Najes Querol. Arquitecte veí del municipi |
|-------------------|-----|------------------------------|---------------------------|-----------|---|

Modificació puntual núm. 2 del text refós del POUM del municipi de Palau-saverdera
Informe d'al·legacions i dels informes sectorials

| | |
|--------------------|--|
| Objecte | <p>L'al·legació proposa el següent en relació l'article 49</p> <p>1.Regulació de l'ús habitatge -Reduir la densitat màxima a 60m2 en les claus 1 i 2 atès que segons l'estudi local d'habitatges de Palau-saverdera, de 575 habitatges principals, 361 disposen de 5 o més habitacions i gairebé no existeixen habitatges de menys de 60m2 de superfície útil -Exceptuar l'obligatorietat d'aparcament en carrers d'amplada menor a 5m</p> <p>15. Regulació plaques solars en habitatges Eliminar la limitació de potencia Condicionar la tipologia de placa solar en les claus 1 i 2 per raons estètiques Eximir la seva obligació en cas d'obligació normativa per raons estètiques en el casc antic</p> |
| Valoració | <p>1. Regulació de l'ús habitatge .-La regulació de l'ús d'habitatge no és objecte de la modificació puntual. Tanmateix s'indica que la densitat màxima en les claus 1 i 2 ve regulada en l'article 71 i 72 de la Normativa de manera que ja es permeten habitatges de com a mínim 60m2 de superfície útil amb l'excepció de la clau 2b en que ha de ser com a mínim de 80m2 de superfície útil. .-En relació l'exempció de l'obligatorietat d'aparcament en carrers d'amplada .de menys de 5m s'estima que la Normativa ja preveu emplaçaments alternatius quan existeixi la impossibilitat de situar-lo en el propi edifici i no és una qüestió objecte de la present modificació</p> <p>15. Regulació plaques solars en habitatges La regulació de les plaques solars en habitatges no és objecte de la present modificació</p> |
| Conclusions | <p>Es proposa estimar parcialment l'al·legació en relació a l'article 49.1 atès que està vinculada amb l'article 71 i 72 en relació a la densitat de les claus 1 i 2. Desestimar-la en l'article 49.15 per no inscriure's en l'àmbit de la present modificació</p> |

| | | | | | |
|--------------------------|---|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------|--|
| Número al·legació | 3.3 | Núm. i data registre entrada | E2018002263 11/09/2018 | Al·legant | Sr. Josep Maria Najes Querol. Arquitecte veí del municipi |
| Objecte | <p>L'al·legació proposa el següent</p> <p>Article 71 -Eliminar la densitat màxima d'habitatges, tant per planta com per edifici i la superfície mínima</p> <p>Article 72 -Eliminar la densitat màxima d'habitatges, tant per planta com per edifici i la superfície mínima</p> | | | | |
| Valoració | <p>La modificació dels articles 71 i 72 .-En relació a la densitat d'habitatges, l'objecte de la modificació és substituir el concepte d'escala per la densitat i donar flexibilitat als habitatges socials. L'ajuntament no ha iniciat cap procés de valoració i anàlisi per determinar la necessitat d'eliminar les limitacions de densitat establertes que pugui motivar la modificació del POUM en aquest sentit. Si que s'incorpora l'al·legació sobre l'article 49 que permet clarificar el contingut vigent del POUM en relació a les densitats màximes</p> | | | | |
| Conclusions | Desestimar-la per no inscriure's en l'objecte de la present modificació | | | | |

| | | | | | |
|--------------------------|---|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------|--|
| Número al·legació | 3.4 | Núm. i data registre entrada | E2018002263 11/09/2018 | Al·legant | Sr. Josep Maria Najes Querol. Arquitecte veí del municipi |
| Objecte | En relació a l'annex 2 l'al·legació exposa que no s'ha trobat l'ordenança | | | | |
| Valoració | El propi annex 2 és l'ordenança integrada al POUM. | | | | |
| Conclusions | Es proposa desestimar l'al·legació | | | | |

3.4. Al·legació número 4. Sr. Jordi Compte Martí

| | | | | | |
|-------------------|---|------------------------------|---------------------------|-----------|---|
| Número al·legació | 4.1 | Núm. i data registre entrada | E2018002287 13/09/2018 | Al·legant | Sr. Jordi Compte Martí. En representació del grup municipal del PDCAT |
| Objecte | L'objecte de l'al·legació és la modificació proposada de l'article 18 de manera que no resulti redundat en relació als actes subjectes a llicència que ja resulten adequadament tipificats en la Llei d'Urbanisme | | | | |
| Valoració | Es reconeix que la l'estructura i contingut de l'article ha resultat superat per successives modificacions de la legislació incident | | | | |
| Conclusions | Es proposa estimar l'al·legació i simplificar i actualitzar el contingut de la totalitat de l'article | | | | |

| | | | | | |
|-------------------|--|------------------------------|---------------------------|-----------|---|
| Número al·legació | 4.2 | Núm. i data registre entrada | E2018002287 13/09/2018 | Al·legant | Sr. Jordi Compte Martí. En representació del grup municipal del PDCAT |
| Objecte | <p>L'al·legació planteja el següent:</p> <p>Article 43. -Que es generarà una dificultat extra en la tramitació dels projectes -Que les mesures d'estalvi d'aigua proposada poden generar un efecte contrari al previst de manera que es busquin subministres d'aigua no controlats o que es pugui generar un increment de superfície pavimentada</p> <p>Article 46. -Que la nova proposta es confosa i defineix dos mètodes d'amidament de l'ARM -Que la modificació del criteri d'aplicació de l'alçada reguladora deixarà les edificacions existents fora d'ordenació.</p> <p>Article 47. -Que no queda clar l'esglaonament de murs -Que establir que la separació entre veïns no pugui ser amb un mur massís és contradictori amb les preexistències</p> <p>Article 48 -Que no es justifica de manera suficient la modificació -Que com la resta de modificacions d'aquest capítol genera volums disconformes</p> <p>Article 48 bis -Que no es troba necessari -Que com la resta de modificacions d'aquest capítol genera volums disconformes</p> <p>Aspectes generals En diversos punts l'al·legat manifesta la qüestió sobre la situació de volums disconformes</p> | | | | |
| Valoració | <p>Article 43. La proposta d'incorporar una sèrie de mesures sobre el tractament de l'espai lliure en els projectes de les edificacions aïllades va encaminada a millorar el paisatge de les urbanitzacions i la seva integració a l'entorn, La proposta hauria d'anar acompanyada d'un procés d'informació i divulgació que promogui la implicació dels propietaris en la valorització de les funcions paisatgístiques dels seus jardins en relació al conjunt de la urbanització. La mesura s'inscriu en l'objectiu 9 del bloc "objectius de qualitat paisatgística, criteris i accions" del Catàleg del paisatge de les Comarques Gironines i dins l'àmbit general de referència que defineix la Directiva 2000/60/CE, de 23 d'octubre, que estableix un marc comunitari d'actuació en la política d'aigües. En relació a les limitacions en les plantacions cal indicar els riscos de dispersió d'espècies al·loctones en els entorns naturals i protegits del municipi.</p> <p>Es reconeix que cal especificar que no es requerirà un projecte independent d'enjardinament sinó que es proposa requerir la documentació complementària necessària per justificar l'acompliment de les mesures de tractament requerides. En conseqüència es proposa estimar parcialment l'al·legació amb la incorporació d'aquest ajust en la definició de la documentació requerida i amb la supressió dels condicionaments de reg per a la plantació de gespa o prat.</p> <p>Article 46.</p> | | | | |

Modificació puntual núm. 2 del text refós del POUM del municipi de Palau-saverdera
Informe d'al·legacions i dels informes sectorials

| | |
|--------------------|---|
| | <p>S'accepta l'al·legació i s'elimina íntegrament la modificació</p> <p>Article 47 Es proposa eliminar la possibilitat d'esglaonar els murs en sentit transversal al carrer d'acord amb les noves condicions de l'article 48 d'adaptació topogràfica amb l'objecte d'evitar estructures verticals excessivament altes a tocar del carrer i potenciar sistemes més flexibles per a la formació de plataformes. En relació a l'esglaonat en sentit longitudinal o paral·lel al carrer, es reconeix la baixa incidència sobre la millora de la qualitat del paisatge. En relació a les separacions entre veïns i d'acord amb l'article 48 no es podrà alterar el seu perfil. Per tant resulta innecessària la seva alteració per l'execució de la fonamentació correguda que faria falta en la formació d'un muret. D'aquesta manera es minimitza la transformació del perfil natural i l'afectació sobre la vegetació existent</p> <p>Article 48 Es proposen diferents mesures amb l'objectiu de minimitzar la presència de fronts verticals a la vegada que es donen instruments per un encaix general de plataformes més adaptat al perfil natural. Per una banda es redueix l'altura màxima del mur de contenció de 3m a 2,4 en centre de parcel·la. A línia de carrer passa d'un front de 3,2m (1.2m+2m) a 2,4m. D'altra banda s'ha detectat que la formació dels aparcaments en l'estat actual genera uns vials d'accés a l'àmbit edificable que requereixen d'importantes obres de contenció que trinxen la parcel·la en el front de carrer. Per això, es desenvolupen diferents mecanismes que han de permetre la construcció de volums d'aparcament al front del carrer. Les adaptacions topogràfiques són comuns entre les unifamiliars i les plurifamiliars perquè els requeriments d'encaix en el perfil natural són iguals.</p> <p>Article 48bis Es suprimeix íntegrament aquest nou article.</p> <p>Aspectes generals En relació a l'observació sobre la possible situació de volums disconformes en que quedarien les construccions preexistents i executades d'acord amb la Normativa vigent, cal informar que la seva situació serà de disconformitat. Això vol dir que podran perdurar i s'hi podran autoritzar obres de consolidació i rehabilitació. Tanmateix, es reconeix la necessitat de definir una disposició específica que resolgui la qüestió al·legada sobre la situació de les preexistències en relació a les noves determinacions urbanístiques proposades.</p> |
| Conclusions | <p>En relació a l'article 43 es proposa estimar parcialment l'al·legació en relació a una possible interpretació errònia de la documentació necessària per donar compliment a les noves determinacions de tractament de l'espai lliure. Així s'esmena l'article indicant que aquesta documentació estarà inclosa en el projecte d'obres. Es suprimeixen les condicions de reg per a la plantació de gespa o prat.</p> <p>En relació a l'article 46 es proposa estimar l'al·legació i eliminar la modificació d'aquest article</p> <p>Es proposa estimar parcialment l'al·legació pel que fa a la claredat de la proposta de modificació de l'article 47 i no regular l'esglaonat paral·lel al vial. També en relació a la necessitat de definir una disposició específica que resolgui la qüestió al·legada sobre la situació de les preexistències en relació a les noves determinacions urbanístiques proposades.</p> <p>S'estima l'al·legació en relació a l'article 48 bis i es suprimeix íntegrament</p> <p>Es proposa desestimar la resta d'aspectes exposats en l'al·legació sobre l'article 47 i 48.</p> |

| | | | | | |
|--------------------------|---|-------------------------------------|---------------------------|------------------|---|
| Número al·legació | 4.3 | Núm. i data registre entrada | E2018002287 13/09/2018 | Al·legant | Sr. Jordi Compte Marti. En representació del grup municipal del PDCAT |
| Objecte | L'al·legació planteja que no correspon anunciar que l'ajuntament podrà fer una ordenança pel que fa a la localització i característiques dels usos admesos. En relació a la regulació d'usos a l'espai lliure es diu que no és necessària la incorporació de cap nou article | | | | |
| Valoració | <p>Article 49 Després d'actualitzar el conjunt de prescripcions en relació a les activitats admeses es reconeix que puntualment pot ser necessari la redacció d'una ordenança per limitar les condicions de certes activitats per assegurar una bona convivència en el municipi però fora de l'àmbit de la present modificació</p> <p>Article 49bis</p> | | | | |

Modificació puntual núm. 2 del text refós del POUM del municipi de Palau-saverdera
Informe d'al·legacions i dels informes sectorials

| | |
|--------------------|--|
| | En base a diversos problemes de convivència detectats així com d'interpretació de la Normativa vigent en relació als usos de l'espai lliure s'ha cregut necessari la incorporació d'aquest article |
| Conclusions | Es proposa desestimar l'al·legació. |

| | | | | | |
|--------------------------|---|-------------------------------------|---------------------------|------------------|---|
| Número al·legació | 4.4 | Núm. i data registre entrada | E2018002287 13/09/2018 | Al·legant | Sr. Jordi Compte Martí. En representació del grup municipal del PDCAT |
| Objecte | L'al·legació planteja el següent: Article 61 -Que no s'entén Article 63bis i 67 -Que es consideri la modificació del Reglament del Domini Públic Hidràulic | | | | |
| Valoració | Article 61 Aquest article es redacta per indicar el procediment a seguir en aquestes situacions, d'acord amb la informació de la Diputació. Article 63bis i 67 Es reconeix l'oportunitat de l'observació i es revisarà d'acord l'informe sectorial preceptiu | | | | |
| Conclusions | Es proposa estimar parcialment l'al·legació. | | | | |

| | | | | | |
|--------------------------|---|-------------------------------------|---------------------------|------------------|---|
| Número al·legació | 4.5 | Núm. i data registre entrada | E2018002287 13/09/2018 | Al·legant | Sr. Jordi Compte Martí. En representació del grup municipal del PDCAT |
| Objecte | En relació a les modificacions dels articles 72 fins el 79, l'al·legació planteja el següent: -Que no s'aporta res -Que pot provocar que prosperin façanes amb molt de vidre en el casc antic -Que en relació de les piscines si no es modifica l'article 48 no cal modificar res | | | | |
| Valoració | La proposta no defineix noves determinacions, únicament unifica els criteris similars per una millor interpretació general. En relació al risc d'aparició de façanes excessivament vidriades s'indica que les condicions de proporció dels buits ha de ser suficient per mantenir unes composicions arquitectòniques integrades al casc antic. Tanmateix i a efectes de mantenir les condicions actuals per la clau 1 i 2 | | | | |
| Conclusions | Es proposa estimar parcialment l'al·legació i mantenir les condicions estètiques per a la façana de les claus 1 i 2 (articles 71 i 72) en relació a la proporció de vidre. A aquesta, s'hi sumen les consideracions definides per la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Girona. | | | | |

| | | | | | |
|--------------------------|--|-------------------------------------|---------------------------|------------------|---|
| Número al·legació | 4.6 | Núm. i data registre entrada | E2018002287 13/09/2018 | Al·legant | Sr. Jordi Compte Martí. En representació del grup municipal del PDCAT |
| Objecte | En relació als articles 96 i 97 es planteja que la inscripció de les finques en el registre pot generar un excés de despeses i tràmits | | | | |
| Valoració | S'estima que tot títol de propietat i la vinculació de l'edificació ha d'estar inscrit en el registre | | | | |
| Conclusions | Es proposa desestimar l'al·legació. | | | | |

| | | | | | |
|--------------------------|---|-------------------------------------|---------------------------|------------------|---|
| Número al·legació | 4.7 | Núm. i data registre entrada | E2018002287 13/09/2018 | Al·legant | Sr. Jordi Compte Martí. En representació del grup municipal del PDCAT |
| Objecte | En relació a la modificació de l'article 113 l'al·legació planteja que no correspon a l'ajuntament informar i que cal informe sectorial | | | | |
| Valoració | S'estima que la modificació defineix amb pou claredat el que és una actuació menor de manteniment i no és necessari requerir la participació dels serveis tècnics en l'observança d'aquestes actuacions | | | | |
| Conclusions | S'estima l'al·legació i es retira la referència als serveis tècnics de l'ajuntament | | | | |

Modificació puntual núm. 2 del text refós del POUM del municipi de Palau-saverdera
Informe d'al·legacions i dels informes sectorials

| | | | | | |
|-------------------|---|------------------------------|---------------------------|-----------|---|
| Número al·legació | 4.8 | Núm. i data registre entrada | E2018002287 13/09/2018 | Al·legant | Sr. Jordi Compte Marti. En representació del grup municipal del PDCAT |
| Objecte | Que no convé deixar parts del municipi en situació de volum disconforme | | | | |
| Valoració | Es fa necessària establir unes disposicions transitòries | | | | |
| Conclusions | Es proposa estimar l'al·legació en el sentit que cal definir una disposició específica que resolgui la situació de les preexistències en relació a les noves determinacions urbanístiques proposades. | | | | |

4. INFORMES SECTORIALS

4.1. Comissió territorial de Patrimoni Cultural de Girona

| | | | | | |
|----------------|---|------------------------------|---------------------------|---------------|--|
| Número informe | Inf.1.1 | Núm. i data registre entrada | E2018002426 02/10/2018 | Administració | Comissió territorial de Patrimoni Cultural de Girona |
| Objecte | S'observa que en el plànol O2f no consta el jaciment dit "camp de futbol", jaciment de l'època romana. Es troba en les proximitats del SUD 1. Les actuacions en aquest sector hauran de preveure la seva existència i prendre les mesures necessàries que en garanteixin la salvaguarda | | | | |
| Valoració | <p>El plànol <i>O2f. Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable</i> no hi figura aquest element del patrimoni arqueològic del municipi però sí que queda indicat en el plànol <i>O1a. Classificació del sòl. Estructura bàsica i territorial</i> sota la referència P34. Això es deu a que aquest jaciment es troba en sòl no urbanitzable.</p> <p>Els terrenys del SUD 1 a que es fa referència corresponen al subsector discontinu a cedir íntegrament a l'ajuntament per a emplaçar els sòls destinats a equipaments públics. Per tant li correspondrà a l'ajuntament el seu desenvolupament que actuarà d'ofici per salvaguardar el patrimoni arqueològic del municipi. Es proposa que en quan l'ajuntament redacti el Pla Especial de protecció del patrimoni que complementi el Catàleg del POUM, es regulin i defineixin les mesures preventives de salvaguarda per a cada element o àmbit i que podrà incorporar el requeriment de l'execució de l'<u>estudi d'afectació al Patrimoni Cultural</u> per l'element P34 (camp de futbol) i/o altres.</p> <p>En la present modificació s'estima que no correspon incloure aquests aspectes per trobar-se fora del seu àmbit.</p> | | | | |
| Conclusions | No incorporar l'observació de modificar la fitxa del SUD-1 per trobar-se fora de l'àmbit de la present modificació | | | | |

| | | | | | |
|----------------|---|------------------------------|---------------------------|---------------|--|
| Número informe | Inf.1.2 | Núm. i data registre entrada | E2018002426 02/10/2018 | Administració | Comissió territorial de Patrimoni Cultural de Girona |
| Objecte | L'objecte de la consideració rau en la proposta de regular les tanques en la clau 1 i 2 determinant que l'acabat de les tanques haurà de ser o bé arremolinat continu de morter de calç o bé rejuntat amb junta plena no refosa, amb morter de calç que ocultí com a mínim 2/3 del paredat: o bé mur de pedra seca sense admetre aplacat. En el cas de pintat, haurà de ser amb pintura mineral, de colors tradicionals. | | | | |
| Valoració | La clau 1 i 2 correspon a l'edificació alineada a vial i no a l'edificació aïllada que es regula en la secció IV. La regulació de les tanques per aquesta clau no es produeix en cap article de la Normativa. Tanmateix, en els articles 71 i 72 sí que es regulen les condicions estètiques de les claus 1 i 2 i serà en aquests articles que s'inscriurà la incorporació d'aquesta consideració. S'indica que es té en compte aquesta consideració atès que es pot inscriure en la modificació de les condicions estètiques de les claus 1 i 2. | | | | |
| Conclusions | Es proposa incorporar la consideració en els articles 71 i 72 dintre del punt 6. Condicions estètiques mitjançant l'equiparació de les tanques a vials i mitgeres a les condicions de la façana | | | | |

Modificació puntual núm. 2 del text refós del POUM del municipi de Palau-saverdera
Informe d'al·legacions i dels informes sectorials

| Número informe | Inf.1.3 | Núm. i data registre entrada | E2018002426 02/10/2018 | Administració | Comissió territorial de Patrimoni Cultural de Girona |
|--------------------|--|------------------------------|---------------------------|---------------|--|
| Objecte | <p>En relació al punt 15 de l'article 49 es recomana recollir que tant a clau 1 com 2, la seva ubicació no sigui visible des de l'espai públic ni desvirtui l'edificació tradicional.</p> <p>S'indica que les consideracions realitzades sobre els elements lleugers de en les claus 1 i 2 dels articles 71 i 72 s'incorporen en la proposta resultant de les al·legacions de l'article 49 bis. Aquesta consideració estableix que els elements lleugers hauran de ser de materials integrats o tradicionals, d'acabats i cromatismes neutres, no estridents ni brillants i es descarten els plàstics, acer inoxidable i materials similars impropis de l'arquitectura tradicional</p> | | | | |
| Valoració | <p>L'article 49.15 no és objecte de la present modificació.</p> <p>En relació a les referències sobre els elements lleugers es recull la majoria de consideracions excepte la prohibició d'utilitzar acer inoxidable o similar perquè en les claus 1 i 2 l'aparició d'elements lleugers impropis sobre l'espai lliure privat s'ha de produir en els interiors d'illa atès que es tracta de trames urbanes alineades a vial i per tant amb un impacte limitat sobre el paisatge urbà. D'altra banda, la utilització d'acers o metalls amb la condició de que no siguin brillants possibilita la instal·lació de perfils de secció menor i per tant lleugers i menys visibles.</p> | | | | |
| Conclusions | <p>Desestimar-la en l'article 49.15 per no inscriure's en l'àmbit de la present modificació</p> <p>Incorporar les consideracions en relació als elements lleugers en les claus 1 i 2 dels articles 71 i 72 en l'article 49 bis</p> | | | | |

| Número informe | Inf.1.4 | Núm. i data registre entrada | E2018002426 02/10/2018 | Administració | Comissió territorial de Patrimoni Cultural de Girona |
|------------------|---|------------------------------|---------------------------|---------------|--|
| Objecte | <p>En relació als articles de la secció 2 del capítol IX es presenten les següents consideracions sobre els articles 71 i 72</p> <p><u>Tractament de façanes:</u> S'observa que no s'ha d'admetre el paredat vist atès que aquest tractament correspon a les construccions auxiliars en l'arquitectura tradicional. Només es pot admetre l'acabat d'arrebossat continu de morter de calç o bé rejuntat amb el mateix morter amb junta plena sense refosa i que ocultí com a mínim un 2/3 del paredat. La pintura haurà de ser mineral, de colors neutres propis de la construcció tradicional.</p> <p><u>Composició de façanes:</u> S'indica que l'obertura de garatges hauria de tendir a una proporció el més vertical possible, dins les limitacions que implica el pas d'un vehicle. En cap cas permetre portals d'amplada i horitzontalitat excessives que no s'ajusten a la geometria dels portals tradicionals.</p> <p><u>Fusteria i serralleria:</u> S'indica que caldria regular l'ús de materials i acabats tradicionals o integrats: fusta pintada, tractada amb olis o lasurs o envernissats mat, o bé alumini mat de colors foscos. Per a les proteccions solars, ús dels mateixos materials, amb solucions pròpies de l'arquitectura tradicional, sense admetre les persianes enrotllable, les caixes de persiana vistes, etc. En relació a la serralleria mantenir els criteris en els acabats i prohibir l'acer inoxidable, galvanitzats i vidres en baranes.</p> <p><u>Per que fa els materials de coberta:</u> S'observa que cal optar per la teula envellida o recuperada pel menys en les teules cobertores. En les cobertes planes les graves han de ser de colors tradicionals. Cal mantenir els ràfecs tradicionals o els elements rellevants com tortugades ceràmiques i en cas de cobertes noves emprar solucions de ràfec senzilles. Per a les xemeneies, ús de solucions de línies senzilles en metall fosc o tractament igual que la façana, amb barret senzill. Pel que fa a les canaleres i baixants, regular l'ús de metalls foscos, no brillants. Prohibir l'aparició de terrats inserits tipus "vas" a coberta.</p> <p><u>Elements lleugers</u></p> <p><u>Elements lleugers:</u> S'estableix que els elements lleugers hauran de ser de materials integrats o tradicionals, d'acabats i cromatismes neutres, no estridents ni brillants i es descarten els plàstics, acer inoxidable i materials similars impropis de l'arquitectura tradicional</p> <p>En relació a l'article 79. Regulació de piscines s'estableix el següent: En la clau 1 i 2, el vas de piscina, que seria assimilable a una bassa tradicional, hauria de poder sobresortir com a màxima l'altura d'un muret, vora 1m, ja que 1,40 es considera excessiu per aquests tipologies edificatòries. Pel que fa el seu acabat caldrà que sigui de colors foscos propis de les basses tradicionals, dins la gamma dels verds, terrosos o grisos.</p> | | | | |
| Valoració | <p>Les consideracions aportades tenen un gran valor per la conservació del paisatge urbà tradicional i es proposa incorporar-lo amb petits matisos que facilitin la seva aplicació tal com es pot observar en la proposta resultant de</p> | | | | |

Modificació puntual núm. 2 del text refós del POUM del municipi de Palau-saverdera
Informe d'al·legacions i dels informes sectorials

| | |
|--------------------|---|
| | <p>les al·legacions</p> <p>En relació a les observacions de l'article 79 es vol apuntar que la cota d'1,4m prové de les condicions definides en l'article 48 d'adaptació topogràfica a on s'admeten terraplens amb murets d'1,4m per sobre del terreny natural. Si s'admeten aquests murets cal admetre la mateixa altura per a la contenció de la piscina. Per tant, per una qüestió de coherència es considera que cal mantenir la cota d'1,4m. En aquest sentit es recull en l'article 49 bis part de la regulació de les actuacions d'adaptació topogràfica de l'article 48 per ampliar-les a tipologia edificatòria. En les claus 1 i 2 és, majoritàriament, en l'espai lliure limítrof amb els recs a on poden aparèixer aterrossaments a on pugui resultar necessària l'aplicació de les condicions de regulació d'adaptació topogràfica. Aquí els murets tradicionals de formació de terrasses hortícoles sovint ultrapassen aquesta altura.</p> <p>En relació als colors d'acabat del vas s'incorporen les observacions</p> <p>En relació a les determinacions per les tanques de les claus 1 i 2 que es fan en l'àmbit de l'article 47 s'incorporen en les condicions estètiques dels articles 71 i 72 estenent-les a les mitgeres.</p> |
| Conclusions | <p>Incorporar les consideracions amb petits ajustos i les corresponents als elements lleugers passar-les a l'article 49 bis. Descartar la limitació d'altures d'1m per a les piscines per mantenir la coherència amb les cotes dels requeriments d'adaptació topogràfica que s'estenen a totes les tipologies en l'article 49 bis.</p> <p>Incorporar les condicions de colors per a piscines</p> |

| | | | | | |
|-----------------------|---|-------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|---|
| Número informe | Inf.1.5 | Núm. i data registre entrada | E2018002426 02/10/2018 | Administració | Comissió territorial de Patrimoni Cultural de Girona |
| Objecte | Es proposa recollir les consideracions plantejades en l'àmbit de l'article 47 sobre les condicions de tanques per les claus 1 i 2 | | | | |
| Valoració | Ja s'ha justificat la conveniència d'incloure aquestes consideracions en els articles 71 i 72 dintre del punt 6. Condicions estètiques mitjançant l'equiparació de les tanques a vials i mitgeres a les condicions de la façana | | | | |
| Conclusions | Es proposa no modificar l'annex 1 atès que les condicions estètiques de les tanques queden suficientment explícites en els articles 71 i 72 resultants de les al·legacions | | | | |

4.2. Agència Catalana de l'Aigua

| | | | | | |
|-----------------------|--|-------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|------------------------------------|
| Número informe | Inf.1.6 | Núm. i data registre entrada | E2019000520 12/02/2018 | Administració | Agència Catalana de l'Aigua |
| Objecte | Cal incorporar en la documentació gràfica del POUM la totalitat dels cursos fluvials del municipi. | | | | |
| Valoració | <p>Es reconeix que la documentació gràfica corresponent al plànols d'ordenació del POUM de la sèrie 2 (Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable. Escala: 1/1000), presenta omissions en relació a la correcta identificació i localització dels cursos fluvials del municipi i per tant de la delimitació del sistema hidrogràfic. No així, en els plànols d'ordenació de la sèrie 1 (Classificació del sòl. Estructura bàsica i territorial. Escala 1:1/5000), en que si resulten degudament definits tots els cursos fluvials del municipi.</p> <p>Aquestes omissions puntuals de la delimitació del sistema hidrogràfic en el sòl urbà i urbanitzable caldria esmenar-les en una modificació puntual específica atès que requeriria un anàlisi i reconeixement del terreny per identificar i localitzar les alteracions de la llera i dels marges. D'altra banda, tot i que en la present modificació puntual s'esmena l'article 67 en relació a la regulació del sistema hidrogràfic, s'estima que la concreció gràfica de la seva delimitació en la sèrie de plànols número 2 del POUM sobrepassa l'àmbit d'aquesta.</p> | | | | |
| Conclusions | Es proposa no incorporar les consideracions de l'ACA, en relació a l'esmena de la documentació gràfica del POUM, per sobrepassar l'àmbit de la present modificació | | | | |

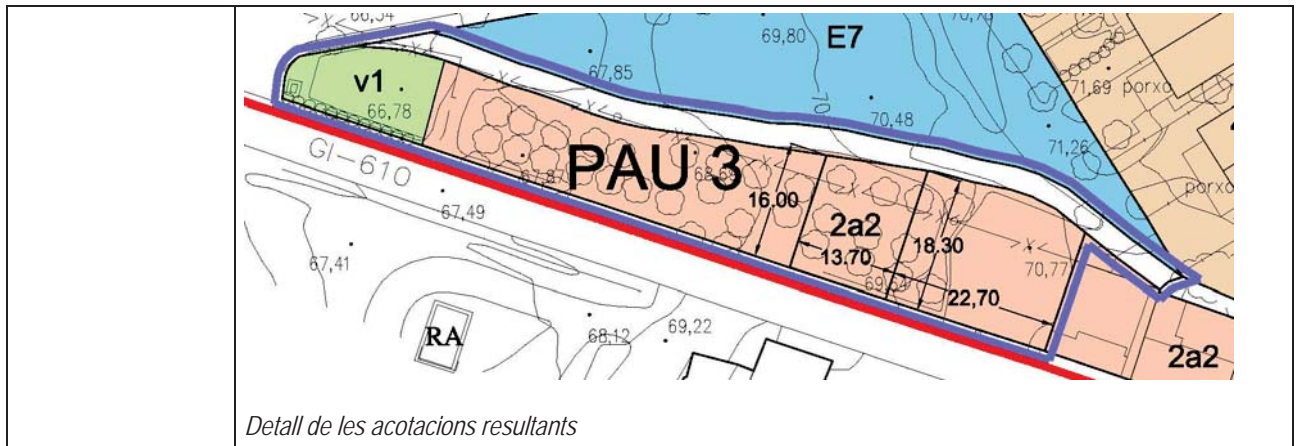
| | | | | | |
|-----------------------|---|-------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|------------------------------------|
| Número informe | Inf.1.7 | Núm. i data registre entrada | E2019000520 12/02/2018 | Administració | Agència Catalana de l'Aigua |
| Objecte | <p>Article 67</p> <p>S'emet informe favorable amb les següents consideracions:</p> <p>Cal incorporar diverses consideracions en relació la definició del sistema hidrogràfic i les normes de protecció</p> | | | | |

Modificació puntual núm. 2 del text refós del POUM del municipi de Palau-saverdera
Informe d'al·legacions i dels informes sectorials

| | |
|--------------------|--|
| | d'aquest en l'article 67 |
| Valoració | <p>La documentació gràfica dels plànols d'ordenació del POUM presenten certes inconcrecions en relació al sistema hidrogràfic que deriven de la pròpia escala de representació, omissions de la cartografia i altres. La correcta definició d'aquests sistema, en els termes que apunta l'informe de l'ACA, en la totalitat del municipi s'escapa de l'abast de la present modificació puntual. Per aquesta raó, s'incorporen les consideracions indicades en l'informe sectorial amb l'afegit següent: <i>Mentre no s'estudiï en detall el conjunt dels cursos fluvials del terme municipal que defineixen el sistema hidrogràfic i les limitacions d'us dels terrenys confrontants que resultin de l'aplicació de la normativa urbanística per la protecció de la zona del domini públic hidràulic, en la sol·licitud o tramitació d'una llicència urbanística que pugui afectar el sistema hidrogràfic caldrà aportar la documentació necessària per la concreció de la traça i amplada de la llera, la delimitació del Sistema hidrogràfic, del Domini Públic Hidràulic i l'informe corresponent de l'ACA.</i></p> <p>Així mateix s'incorpora la següent disposició transitòria segona: <i>En relació al Sistema Hidrogràfic i mentre no s'estudiï en detall el conjunt dels cursos fluvials del terme municipal que defineixen el sistema hidrogràfic i les limitacions d'us dels terrenys confrontants que resultin de l'aplicació de la normativa urbanística per la protecció de la zona del domini públic hidràulic s'aplicaran els següents punts de la disposició:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>En la sol·licitud o tramitació d'una llicència urbanística que pugui afectar el sistema hidrogràfic caldrà aportar la documentació necessària per la concreció de la traça i amplada de la llera, la delimitació del Sistema hidrogràfic, del Domini Públic Hidràulic i l'informe corresponent de l'ACA.</i> • <i>La delimitació gràfica del Sistema hidrogràfic definida en els plànols d'ordenació estarà condicionada al tràmit definit en el punt anterior</i> |
| Conclusions | Es proposa incorporar les consideracions |

5. CORRECCIÓ AJUNTAMENT

| | | |
|--------------------------|--|--|
| Número al·legació | A.1 | Esmena que no prové d'una al·legació escrita sinó d'una sol·licitud d'esmena del Sr. Alfredo Gelada recollida per l'ajuntament |
| Objecte | El POUM vigent ja limitava l'edificació a l'ombra de l'edifici de la cooperativa i per tant la proposta prèvia no amplia l'espai disponible per aparcament. La propietat de la finca quantifica la longitud de l'aparcament necessari de 22,7m i la conveniència d'acotar-lo | |
| Valoració | <p>Atès que la longitud fins arribar a tirada del final edificat de la cooperativa és de 36,4m, resulta una longitud de front edificable de 13,7m. Per no rebaixar el sostre màxim vigent, es proposa ampliar la profunditat edificable fins a l'alineació del vial de vianants posterior a la carretera. L'àmbit edificable resultant forma un polígon amb un front de 13,7m i una profunditat variable de 16 a 18,3m amb una superfície en planta resultant d'uns 235m². Considerant que en la clau 2a la planta sota coberta computa, resulta que es l'àmbit edificable és suficient per l'execució del sostre màxim de 579,92 m² establert en el POUM vigent a desenvolupar en planta baixa, 1 planta pis i una planta sota coberta endarrerida respecte els fronts de vial. S'assenyala que aquesta alineació al vial posterior pot tenir tres efectes positius:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.-Reforçar el sentit del traçat sinuós del vial de vianants posterior 2.-Evitar espais privats residuals entre la façana posterior i el vial 3.-Encaixar i ocultar l'espai d'aparcament | |
| Conclusions | Esmenar la modificació en el plànol d'ordenació O2f i en la fitxa urbanística del PAU 3 de l'article 81 de la Normativa | |



| | | |
|-------------------------|---|---|
| Número al·legació | A.2 | Esmena que no prové d'una al·legació escrita sinó dels equips tècnics de l'ajuntament |
| Objecte | Incorporació del nombre de plantes permeses de la clau 5h en el plànol d'ordenació O2f, que en la modificació puntual número 1 es va ometre | |
| Valoració i conclusions | Atès que és un error material s'esmena la modificació en el plànol d'ordenació O2f | |

| | | |
|-------------------------|--|---|
| Número al·legació | A.3 | Esmena que no prové d'una al·legació escrita sinó dels equips tècnics de l'ajuntament |
| Objecte | Incorporació de la correcció de l'error material de la delimitació del PEU Parc solar. | |
| Valoració i conclusions | Atès que és un error material s'esmena la modificació en el plànol d'ordenació O1c i O1d | |

| | | |
|-------------------------|--|---|
| Número al·legació | A.4 | Esmena que no prové d'una al·legació escrita sinó dels equips tècnics de l'ajuntament |
| Objecte | Supressió de les tipologies de referència de la part massissa de les tanques o murs de contenció | |
| Valoració i conclusions | S'ha considerat que la proposta és massa restrictiva considerant la gran varietat de propostes existents que mantenen una qualitat formal acceptable | |