



S'admet l'ús comercial en les condicions establertes al Decret Legislatiu 1/2009 d'equipaments comercials.

7.- Especificitats

7.1. A la subzona A13p1, que prové de les parcel·les situades entre els carrers de Torroella i el carrer Trefí, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Als plànols d'ordenació es grafia la fondària edificable màxima.
- L'edificació es separarà del carrer de Torroella per una franja qualificada de verd privat, la qual s'haurà de tractar amb la plantació d'arbrat.

SECCIÓ VUITENA. ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA, SERVEIS. CLAU A2

article 162. Definició i subzones.

1. Definició. La zona d'activitat econòmica, serveis, clau A2 comprèn aquelles activitats d'equipaments o de serveis terciaris existents i les que s'estableixen de nou, complementàries de les públiques regulades dintre del sistema d'equipaments comunitaris. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau A2.

2. S'estableixen les subzones següents:

Regulació edificació existent	A20
Residencial temporal	A21
Terciari / Comercial	A22
Dotacions socioculturals	A23
Lúdic / Recreatiu	A24

article 163. Tipus de regulació volumètrica.

En aquesta zona d'activitat econòmica, serveis, clau A2, les subzones tenen diferent regulació volumètrica:

- En els serveis privats en teixits d'edificació contínua, s'estableix una regulació volumètrica definida, que es regula directament pels paràmetres concrets de la zona definits en aquestes normes.
- En els serveis privats en teixits d'edificació oberta, s'estableix una regulació volumètrica flexible, que es regula directament pels paràmetres concrets de la zona definits en aquestes normes.

article 164. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona d'activitat econòmica, serveis. Clau A2.

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

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



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

article 165. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, serveis, subzona de regulació de l'edificació existent. Clau A20.

1. Definició

En aquesta zona el Pla recull, de manera singular, les edificacions que superen la volumetria normalment admesa, descrivint la seva situació actual per evitar que siguin incloses en el règim de volum disconforme.

2. Paràmetres específics

L'edificabilitat d'aquesta zona que, en cada cas, reconeix el Pla General, deriva de la consideració i l'acceptació del sostre edificat en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest document.

En cas de demolició dels edificis actuals, i quan calgui segons el criteri de l'Ajuntament, abans de reedificar el solar caldrà formular un Pla Especial que defineixi l'edificabilitat resultant de manera que no es reproduïxin les alçàries actuals si són superiors a les establertes pel Pla General per a l'entorn, procurant aconseguir una més gran integració d'aquests edificis en l'estructura urbana circumdant.

Aquest Pla especial podrà augmentar l'edificabilitat actual quan la volumetria existent sigui inferior a la normalment admesa, sempre que aquest augment estigui justificat en funció d'una més gran homogeneïtat amb les condicions d'edificabilitat existents en el seu entorn, pel que el Pla especial haurà de tenir un àmbit mínim d'una illa. La nova volumetria i les condicions de l'ordenació s'hauran d'ajustar a les Normes que estableix aquest Pla General per als tipus d'ordenació segons l'alineació a vial.

No caldrà la tramitació d'un Pla Especial per a aquelles intervencions que comportin una remodelació i/o ampliació inferior a 20 m2 sempre que, prèviament, es garanteixi que aquesta edificabilitat és inferior a la normalment admesa i no representi repercussions amb els llindars.

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

3. Usos de l'edificació

L'ús de l'edificació en aquestes zones és l'existent.

En les edificacions sotmeses a règim de protecció específics s'admetran, en el moment que s'adapti la edificació al nivell de protecció determinat, que es redistribueixin els usos de la manera que millor s'integrin amb l'edificació i l'entorn.



En cas de reedificació o de gran rehabilitació aquests usos podran ser modificats en funció del que contempli el Pla Especial. La modificació de l'ús dominant només es podrà admetre si comporta la disminució dels usos residencials a favor dels usos terciaris, col·lectius o públics.

article 166. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, subzona residencial temporal. Clau A21.

1. Definició

Correspon a les àrees d'hotels i/o altres modalitats d'allotjament col·lectiu temporal. També s'inclou l'habitatge assistit o de temporers de titularitat privada.

2. Regulació

En funció que cada activitat deriva de casos molt particulars, no es fa una regulació genèrica i s'estableix una regulació específica per a cada activitat concreta, amb el ben entès que, mitjançant un Pla de millora urbana, se'n poden establir regulacions complementàries que poden contemplar increments de paràmetres d'edificació sense que sigui necessària una modificació del POUM sempre que justifiqui l'interès públic de l'actuació en la seva promoció turística del municipi.

En aquestes activitats, els usos dominants i exclusius són: residència col·lectiva, establiment hotelier i apartament turístic, però s'admetran, com a usos complementaris, aquells que siguin propis de l'activitat principal.

3. Especificitats

3.1. A la subzona A21p1, que prové del PA-1.5 Accés a Palafrugell, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat màxima: 2.975 m²
- La planta baixa que dona al carrer Torroella seran d'ús terciari, amb un porxo de 3 metres, que forma part de la superfície privada però que serà de pas públic.
- Ús:
 - La totalitat de la planta baixa es destinarà a ús comercial, i als accessos i activitats complementàries de l'ús establiment hotelier.

3.2. A la subzona A21c1, que prové del Pla de millora urbana "Hotel Alga", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat inicial existent: 5.024,85 m²
- Edificabilitats màximes permeses: 5.024,85 + 484,93 m² (fase 2) + 661,89 m² (fase 3) + 719,20 m² sota rasant destinat a aparcament (fase 2).
- La planta soterrani únicament està permesa en la fase 2, amb una superfície màxima de 719,20 m².
- Separació mínima de les volumetries resultants respecte les partions, inclòs el soterrani: 5 m.
- Rasants per a la consideració de la planta baixa: La planta baixa existent, per a les ampliacions de la volumetria existent, i la planta en contacte amb el terreny natural, en el cas de les ampliacions de nova planta.
- Acabat i el cromatisme de façanes:
 - La determinació dels materials d'acabat i el cromatisme de les façanes es fixarà d'acord amb els serveis tècnics municipals, si bé es buscarà per a les ampliacions proposades en les fases 2a i 3a, el tractament de façana més adient, que s'estableix en



l'acabat amb revestiment continu, amb possibilitat de sòcol, similar al de l'edificació principal i a 3 paràmetres per al cromatisme: TO, INTENSITAT i TEXTURA.

S'estableix una regulació cromàtica pròpia de les façanes. L'objecte de regulació, en ambdós casos, és el cromatisme general, i no pas el de detall, dels diferents elements constructius.

- Pels anteriors paràmetres es delimiten als següents cromatismes:

- TO: blanc o terres.
- INTENSITAT: clares o fosques.
- TEXTURES: mates.

- Obertures:

- S'estableix llibertat de mida i de proporció en les obertures de façana. Els forats seran sempre de formes ortogonals (escairades) simples o compostes.

- S'estableix llibertat en el cromatisme dels ràfecs, voladissos i fusteries de les obertures, a excepció del TO fosc o de colors vius i de l'alumini anoditzat daurat que queden prohibits.

No obstant això, es RECOMANA que el tractament de les obertures sigui metàl·lic o d'alumini, seguint la pauta marcada per l'edificació principal.

3.3. A la subzona A21c2, que prové de l'Hotel Sant Roc, s'aplicaran els següents paràmetres:

Regulació segons volumetria flexible.

Edificabilitat:

- L'existent, mitjançant un Pla de millora urbana s'admetran ampliacions de la volumetria existent en un màxim del 25% respecte de l'edificació existent per reformes o ampliacions i amb els paràmetres complementaris que es regulin en el Pla de millora urbana, sense limitacions prefixades.

3.4. A la subzona A21c3, que prové de l'Hotel Garbí., s'aplicaran els següents paràmetres:

Regulació segons volumetria flexible.

Edificabilitat:

- L'existent, mitjançant un Pla de Millora Urbana s'admetran ampliacions de la volumetria existent en un màxim del 25% respecte de l'edificació existent per a reformes o ampliacions i amb els paràmetres complementaris que es regulin en el Pla de Millora Urbana, sense limitacions prefixades.

3.5. A la subzona A2111, que prové de l'Hotel Casamar, s'aplicaran els següents paràmetres:

Regulació segons volumetria flexible.

Edificabilitat:

- L'existent, mitjançant un Pla de Millora Urbana s'admetran ampliacions de la volumetria existent en un màxim del 25% respecte de l'edificació existent per reformes o ampliacions i amb els paràmetres complementaris que es regulin en el Pla de Millora Urbana, sense limitacions prefixades.

3.6. A la subzona A2112, que prové de l'Hotel Coral, s'aplicaran els següents paràmetres:



Queda adscrit al pla d'actuació urbanística PAUa 3.6 Hotel Coral i, per tant, amb les determinacions contemplades a la fitxa d'ordenació.

- 3.7. a la subzona A21I3, que prové de l'Hotel Blaumar, s'aplicaran els següents paràmetres:

Queda adscrit al pla d'actuació urbanística PAUa 3.4 Hotel al carrer Farena i, per tant, amb les determinacions contemplades a la fitxa d'ordenació.

- 3.8. A la subzona A21t1, que prové de l'Hotel Tamariu, s'aplicaran els següents paràmetres:

Queda adscrit al pla d'actuació urbanística PAUa 2.5 Hotel Aigua Xelida i, per tant, amb les determinacions contemplades a la fitxa d'ordenació.

- 3.9. A la subzona A21r1, que prové del Pla de millora urbana Mas Can Tauler, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat: 0,66 m2 sostre / m2 sòl.

- Alçada: PB+1 (7 m)

- Separacions mínimes: 3 m a límit de sòl no urbanitzable, a vial, i a zona verda privada, i 5 m respecte el límit nord superior que limita amb el sòl no urbanitzable.

- Usos: S'admeten també habitatge unifamiliar, i l'habitatge d'ús turístic.

- Seran d'aplicació les determinacions del Pla especial de protecció, per el nivell 2 de protecció, i les normes d'intervencions a Masos i Nuclis Rurals.

- En les zones d'ampliació es permeten, a la planta baixa, obertures de fins a 2,50 m d'amplada i els porticons corredissos de fusta.

- Espai exterior: El tractament de l'espai exterior de les edificacions alterarà el mínim possible l'orografia actual i no podran significar la modificació de la seva naturalesa primitiva, alhora que es mantindran les plantes actuals de l'entorn de la zona de projecte.

- Vegetació: Caldrà envoltar les noves edificacions d'un perímetre verd dens (arbustos) que amagui visualment les ampliacions a nivell de planta baixa. Per als tancaments perimetrals es potenciaran els existents amb xiprer mediterrani (*Cupressus sempervirens*) d'una alçada entre 3,5 i 4 m.

Per als nous tancaments es formaran perímetres verds, bé a partir d'arbustos autòctons tal com l'arç blanc (*Crataegus monogyna*), esbarzer (*Rubus ulmifolius*) o de jardineria (*Cotoneaster*, *Pitosporum*, etc), o bé a partir de trepadores que cobreixin els tancaments actuals (*Hedera helix*, *Smilax aspera*, etc).

Es mantindrà l'existència d'arbres isolats enmig de camps de conreu o en marges de camins com a elements que atorguen qualitat paisatgística per la diversitat de textures i de formes que aporten.

article 167. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, serveis, subzona terciari / comercial. Clau A22.

1. Definició

Correspon a les àrees de serveis terciaris i serveis mitjançant edificacions destinades globalment a aquests usos, bàsicament promocions especialitzades.

2. Regulació



Bàsicament, es correspon a edificacions aïllades i s'utilitza la regulació de volumetria flexible que, en alguns casos, es correspon a edificacions individualitzades i, en altres, són productes de sectors de planejament derivat, pel que la regulació concreta es planteja mitjançant les regulacions de les especificitats.

3. Especificitats

3.1. A la subzona A22p1, que prové del Pla Parcial SUD-1.11 "La Fanga", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 1.500 m²
- Ocupació parcel·la: 100 %, podent ajustar-se a la vialitat deixant, llevat acord de mitjaneria, una separació no inferior a 3 metres entre parcel·les veïnes.
- Edificabilitat: 1,69 m² sostre/m² de sòl (màxim: 24.507 m²)

No es computaran, a efectes d'edificabilitat, els espais que es puguin considerar exteriors, estiguin o no coberts, o els parcialment tancats per elements de protecció solar, com ara terrasses, galeries i espais de circulació oberts, espais oberts sota pèrgoles, etc.

- Nombre de plantes: PB + 2
- Alçada màxima: L'alçada reguladora s'amidarà segons la cota de referència del vial confrontant amb l'aparcament general, en el punt mig de la façana, tal com s'indica en els plànols de planejament.

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

- La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 10%.
- Les baranes i elements de protecció física i estètica de les façanes que s'alcin directament sobre l'alçària reguladora màxima. L'alçària d'aquestes baranes serà, com a màxim, de dos metres.
- Els elements tècnics de les instal·lacions, s'integraran en l'arquitectura dels edificis constituint la coberta una façana més del mateix edifici que, en cap cas, ultrapassarà l'alçària de 3 metres sobre la citada alçària reguladora màxima.
- En cap cas l'alçària màxima del límit de la coberta sobrepassarà els 3,50 metres sobre l'alçària reguladora màxima.
- Soterranis: Es permet la construcció de soterranis amb la mateixa ocupació que la d'edificació en planta baixa, fins a un màxim de tres nivells o 9 metres. L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,50 metres.
- Planta baixa: L'alçària lliure mínima de la planta baixa serà de 4 metres i la màxima de 9 metres.

La planta baixa és la que té el paviment situat entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota de la rasant del vial que es pren de referència per a l'altura reguladora màxima. Quan el pendent de dita rasant ho exigeixi, la planta baixa es desdoblarà de manera que a cada punt de l'alineació a aquest vial, hi hagi una planta de l'edificació entre els límits esmentats.

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

- Planta pis: L'alçada lliure mínima serà de 3 metres.



Es permeten els altells en planta pis quan formin part del local i no tinguin cap accés independent des de l'exterior. La seva superfície computarà com a edificabilitat.

Es permeten els voladius en planta pis amb una volada no superior al 50% de l'amplada de la vorera, garantint en tot punt una alçada lliure inferior mínima de 3,00 m.

No s'admeten en cap cas els voladius sobre carrils destinats a la circulació rodada.

- Aparcament: Els edificis hauran de disposar de les places d'aparcament en funció dels usos i dels sostres permesos a cada zona. Pels usos o tipologies que no estiguin expressament regulats al POUM, s'establirà la dotació que determini la legislació sectorial vigent a l'atorgament de la llicència urbanística.

Les dotacions per a l'ús de Centre Territorial Comercial seran, per superfície de venda (SV):

- Sup. Especialitzada (SV \geq 1000 m²): 6 places/100 m² de SV.
- Galeria comercial (SV < 1000 m²): 3 places /100m² de SV.

Les dotacions d'ús de restauració seran d'una plaça per a cada 25 m² de superfície construïda, sempre que la superfície construïda del local sigui superior a 500 m².

Als efectes del càlcul dels requeriments mínims d'aparcament pels diferents espais, les superfícies de referència es podran considerar de forma independent per cada activitat diferenciada, tot i respectant els paràmetres establerts per la normativa sectorial aplicable.

- Possibilitat de compartimentació:

Es permetrà la compartimentació dels edificis construïts en una parcel·la en diversos establiments, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb les següents condicions:

- El projecte de les edificacions serà unitari.
- Els edificis que resultin compartimentats, respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes ordenances.
- No es permet d'utilitzar els espais comuns com a zones d'emmagatzematge, i es tindrà especial cura del seu manteniment i imatge exterior.
- En el supòsit d'edificacions compartides amb accessos comuns, s'establirà una superfície mínima pel local de 25 m², i sempre que aquests locals no representin més del 8% del sostre total edificable de la parcel·la privada.

- Criteris compositius:

- El desenvolupament es preveu en un edifici únic, però en tot cas s'haurà de seguir les següents premisses. Els edificis, o edifici a construir, hauran de tenir característiques estètiques i compositives similars.
- Les zones de càrrega i descàrrega hauran de quedar protegides de l'accés de les persones i ocultes a la vista per qualsevol part de les parcel·les mitjançant elements de tancaments calats.
- Predominarà la horitzontalitat compositiva en quant als cossos edificatoris i als forats produïts en ells.
- Els materials seran d'acabat usual en aquest tipus de construcció i es recomanen les planxes metal·litzades i el vidre.



- Es considerarà a la coberta com a façana de l'edifici.
- La retolació i els elements publicitaris hauran de quedar integrats en un disseny comú i de característiques mediambientals no contaminants.
- Es permet l'ocupació parcial d'espais destinats a vialitat per facilitar els accessos i la càrrega i descàrrega del centre comercial, sempre i quan no afectin la mobilitat de l'àmbit.
- Es permet l'ús del subsòl per tal d'ampliar la capacitat d'aparcament del sector, així com per garantir els accessos i evacuació dels aparcaments soterrats, fins al màxim del 40% de la superfície destinada a vialitat i aparcament públic.
- L'ús privatiu del sòl o subsòl es regularà mitjançant la corresponent concessió administrativa.
- Usos permesos: L'ús dominant és el terciari, essent compatibles els usos d'equipaments comunitaris de titularitat pública o privada.

Els usos específics admesos són els següents:

- Comercial, en els termes que estableix el Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.
- Oficines i Serveis.
- Restauració.
- Recreatiu i espectacles.
- Estació de Servei, que pot incloure l'ús comercial complementari, en els termes que estableix el Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials. En el cas d'implantació fora de la trama urbana consolidada, aquest ús comercial complementari es limitarà a 200 m² de superfície de venda.
- Aparcament.
- Assistencial.
- Esportiu.
- Administratiu.
- Lleure.
- Establiment hotel·ler.

3.2. A la subzona A22p2, que prové del Pla parcial SUD-1.11 "La Fanga", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 1.500 m²
- Ocupació parcel·la: 100 %, podent ajustar-se a la vialitat deixant, llevat acord de mitjaneria, una separació no inferior a 3 metres entre parcel·les veïnes.
- Edificabilitat: 2 m² sostre/m² de sòl (màxim: 6.000 m²)

No es computaran a efectes d'edificabilitat els espais que es puguin considerar exteriors, estiguin o no coberts, o els parcialment tancats per elements de protecció solar, com ara terrasses, galeries i espais de circulació oberts, espais oberts sota pèrgoles, etc.

- Nombre de plantes: PB + 2
- Alçada màxima: L'alçada reguladora s'amidarà segons la cota de referència del vial confrontant amb l'aparcament general, en el punt mig de la façana, tal com s'indica en els plànols de planejament.

Per sobre de l'alçada reguladora màxima solament es permetran els elements de formació de pendents de coberta i els elements tècnics de les instal·lacions.

Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetran:

- La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 10%.



- Les baranes i elements de protecció física i estètica de les façanes que s'alcin directament sobre l'alçària reguladora màxima. L'alçària d'aquestes baranes serà, com a màxim, de dos metres.

- Els elements tècnics de les instal·lacions, s'integraran en l'arquitectura dels edificis constituint la coberta una façana més del mateix edifici, que en cap cas ultrapassarà l'alçària de 3 metres sobre la citada alçària reguladora màxima.

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

- Soterranis: Es permet la construcció de soterranis amb la mateixa ocupació que la de l'edificació en planta baixa, fins a un màxim de tres nivells o 9 metres. L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,50 metres.

- Planta baixa: L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 4 metres i la màxima de 9 metres.

La planta baixa és la que té el paviment situat entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota de la rasant del vial que es pren de referència per a l'altura reguladora màxima. Quan el pendent de dita rasant ho exigeixi, la planta baixa es desdoblarà de manera que a cada punt de l'alineació a aquest vial, hi hagi una planta de l'edificació entre els límits esmentats.

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

- Planta pis: L'alçada lliure mínima serà de 3 metres.

Es permeten els attells en planta pis quan formin part del local i no tinguin cap accés independent des de l'exterior. La seva superfície computarà com a edificabilitat.

Es permeten els voladius en planta pis amb una volada no superior al 50% de l'amplada de la vorera garantint, en tot punt, una alçada lliure inferior mínima de 3,00 m.

No s'admeten, en cap cas, els voladius sobre carrils destinats a la circulació rodada.

- Aparcament: Els edificis hauran de disposar de les places d'aparcament en funció dels usos i dels sostres permesos a cada zona. Pels usos o tipologies que no estiguin expressament regulats al POUM, s'establirà la dotació que determini la legislació sectorial vigent a l'atorgament de la llicència urbanística.

Les dotacions per a l'ús de Centre Territorial Comercial seran, per superfície de venda (SV):

- Sup. Especialitzada (SV \geq 1000 m²): 6 places/100 m² de SV.

- Galeria comercial (SV < 1000 m²): 3 places /100m² de SV.

Les dotacions d'ús de restauració seran d'una plaça per cada 25 m² de superfície construïda, sempre que la superfície construïda del local sigui superior a 500 m².

Als efectes del càlcul dels requeriments mínims d'aparcament pels diferents espais, les superfícies de referència es podran considerar de forma independent per a cada activitat diferenciada, tot i respectant els paràmetres establerts per la normativa sectorial aplicable.

- Possibilitat de compartimentació:



Es permetrà la compartimentació dels edificis construïts en una parcel·la en diversos establiments, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb les següents condicions:

- El projecte de les edificacions serà unitari.
 - Els edificis que resultin compartimentats, respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes ordenances.
 - No es permet d'utilitzar els espais comuns com a zones d'emmagatzematge, i es tindrà especial cura del seu manteniment i imatge exterior.
 - En el supòsit d'edificacions compartides amb accessos comuns, s'establirà una superfície mínima pel local de 25 m², i sempre que aquests locals no representin més del 8% del sostre total edificable de la parcel·la privada.
- Criteris compositius:
- El desenvolupament es preveu en un edifici únic però, en tot cas, s'hauran de seguir les següents premisses. Els edificis, o edifici a construir, hauran de tenir característiques estètiques i compositives similars.
 - Les zones de càrrega i descàrrega hauran de quedar protegides de l'accés de les persones i ocultes a la vista per qualsevol part de les parcel·les mitjançant elements de tancaments calats.
 - Predominarà la horitzontalitat compositiva en quant als cossos edificatoris i als forats produïts en ells.
 - Els materials seran d'acabat usual en aquest tipus de construcció i es recomanen les planxes metal·litzades i el vidre.
 - Es considerarà a la coberta com a façana de l'edifici.
 - La retolació i els elements publicitaris hauran de quedar integrats en un disseny comú i de característiques mediambientals no contaminants.
- Es permet l'ocupació parcial d'espais destinats a vialitat per facilitar els accessos i la càrrega i descàrrega del centre comercial, sempre i quan no afectin la mobilitat de l'àmbit.
 - Es permet l'ús del subsòl per tal d'ampliar la capacitat d'aparcament del sector, així com per garantir els accessos i evacuació dels aparcaments soterrats, fins al màxim del 40% de la superfície destinada a vialitat i aparcament públic.
 - L'ús privatiu del sòl o subsòl es regularà mitjançant la corresponent concessió administrativa.
 - Usos permesos: L'ús dominant és el terciari, essent compatibles els usos d'equipaments comunitaris de titularitat pública o privada.

Els usos específics admesos són els següents:

- Comercial, en els termes que estableix el Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.
- Oficines i Serveis.
- Restauració.
- Recreatiu i espectacles.
- Estació de Servei, que pot incloure l'ús comercial, en els termes que estableix el Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials. En el cas d'implantació fora de la trama urbana consolidada, aquest ús comercial complementari es limitarà a 200 m² de superfície de venda.



- Aparcament.
- Assistencial.
- Esportiu.
- Associatiu.
- Administratiu.
- Lleure.
- Establiment hotel·ler.

3.3. A la subzona A22p3, que prové del Pla Parcial del sector SUD 1.12 "Brugueres 2", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: l'existent

- Edificabilitat màxima: L'edificació principal de la parcel·la no excedirà el sostre que resulta d'aplicar a la superfície de la parcel·la el coeficient de 1 m² de sostre/m² de superfície.

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

- Distàncies a les partions: Les edificacions se situaran a una distància mínima de 6 metres del front de parcel·la que doni al carrer, a sòl urbà, i del fons de la parcel·la. També se situaran a una distància mínima de 4 metres de les partions laterals de la parcel·la.

Aclariment sobre les distàncies a les partions: En el supòsit que la parcel·la limiti, pel front, pel fons, o pels laterals, amb el sistema d'espais lliures, la distància mínima de separació entre l'edificació i el sistema d'espais lliures serà de 3 metres.

- Alçària de l'edificació: Els volums d'edificació no excediran en cap punt l'alçària de 10 metres. Els elements constructius que per exigències del procés de la construcció hagin d'ultrapassar l'alçària màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que la seva construcció no perjudiqui terceres persones.

- Construccions auxiliars: S'admeten les garites o casetes de control d'accés de persones i materials, i les casetes dels comptadors dels serveis urbans o dels transformadors de l'electricitat, que es podran construir, quan calgui, a la franja de separació entre l'edifici principal i el carrer, sempre que el seu tractament no distorsioni les visuals de l'entorn. Els cossos edificats destinats als usos especificats en el paràgraf anterior o qualsevol altre que es pugui considerar auxiliar de l'activitat (dispensari, vestuaris, oficines, menjadors, etc.) podran originar una ocupació addicional del 5% de la superfície de la parcel·la. Aquests cossos seran a la planta baixa, la seva alçària no serà superior a 3.50 m, amb l'excepció de les toleràncies assenyalades, i mantindran les distàncies que qualsevol edificació ha d'observar respecte a les partions de la parcel·la.

- Usos admesos:

- L'ús preferent és l'ús terciari.

- Els usos específics permesos són els d'oficines i serveis, restauració, recreatiu i espectacles, gasolineres i aparcament, així com el de comerç, en els termes que estableix el Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

- S'admet l'ús logístic i de magatzem.

- L'ús d'oficina s'hi admet com a ús principal o complementari i de diferents titulars. A cada parcel·la només s'hi admet una activitat i, per tant, no s'admetrà el règim comunitari de diverses activitats regulades en divisió de propietat horitzontal, exceptuant el cas d'oficines esmentat.

3.4. A la subzona A22p4, que prové del Pla Parcial del sector SUD 1.12 "Brugueres 2", s'aplicaran els següents paràmetres:



- Parcel·la mínima: La parcel·la edificable tindrà una superfície mínima de 3.000 m² i la longitud de la seva façana al carrer no serà inferior a 30 metres.
- Edificabilitat màxima de l'edificació principal: 0,68 m² de sostre / m² de sòl.
- Ocupació: L'ocupació de parcel·la per l'edificació principal no excedirà del 60% de la seva superfície.
- Distàncies a les partions: Les edificacions se situaran a una distància mínima de 5 metres de qualsevol de les partions de la parcel·la.
- Alçària de l'edificació: Els volums d'edificació no superaran l'alçada corresponent a planta baixa i planta pis, amb un límit màxim de 8,00 m, al punt més alt de la coberta. Els elements constructius que per exigències del procés de la construcció hagin d'ultrapassar l'alçada màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que la seva construcció no perjudiqui terceres persones.
- Construccions auxiliars: S'admeten les garites o casetes de control d'accés de persones i materials, i les casetes dels comptadors dels serveis urbans o dels transformadors de l'electricitat, que es podran construir, quan calgui, a la franja de separació entre l'edifici principal i el carrer, sempre que el seu tractament no distorsioni les visuals de l'entorn. Els cossos edificats destinats als usos especificats en el paràgraf anterior o qualsevol altre que es pugui considerar auxiliar de l'activitat o el servei del personal (dispensari, vestuaris, oficines, menjadors, etc.) podran originar una ocupació addicional del 5% de la superfície de la parcel·la. Aquests cossos seran a la planta baixa, la seva alçada no serà superior a 3,50 m, amb l'excepció de les toleràncies assenyalades, i mantindran les distàncies que qualsevol edificació ha d'observar respecte a les partions de la parcel·la.
- Usos admesos:
 - Els usos específics permesos són el d'habitatge unifamiliar, habitatge d'ús turístic, residència col·lectiva, turisme rural, establiment hotel·ler, comerç, oficines i serveis, restauració i recreatiu i espectacles.
 - L'ús industrial de 1era i 2ona categoria.
 - L'ús d'oficina s'hi admet com a ús principal o complementari i de diferents titulars.
 - A cada parcel·la s'hi admeten tres activitats, regulades en divisió de propietat horitzontal, a més a més de la d'oficines.
 - S'admeten els equipaments i dotacions públiques.
- Paràmetres específics del mas:
 - Com a element protegit, a l'edifici del mas, s'ha de conservar la volumetria, l'estructura de suport i la forma i els materials de la coberta. Sols es permeten obres de manteniment, consolidació, restauració i modernització. Es considera modernització la millora en les condicions d'habitabilitat d'un edifici o d'una part dels seus locals, mitjançant la substitució o modernització de les seves instal·lacions, inclosa la redistribució del seu espai interior, tot mantenint les seves característiques morfològiques essencials.
- Paràmetres específics de la resta d'edificacions del conjunt:
 - De manera genèrica, les noves edificacions estaran separades del mas una distància mínima de 5 m. En aquesta banda de 5 m sols es permeten les edificacions necessàries per la funcionalitat del conjunt i la seva alçada no superarà els 4 m.
 - A les façanes, la forma i dimensió de les obertures, el seu cromatisme, textura i materials han de ser harmònics amb el conjunt d'edificacions existents.



- Les cobertes seran de teula ceràmica àrab i el seu pendent no podrà ultrapassar el 30%.

3.5. A la subzona A22p5, que prové del Pla parcial del sector SUD 1.12 "Brugueres 2", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 1000 m²
- Front mínim de parcel·la a carrer: 12 m.
- Edificabilitat màxima de l'edificació principal: 0,65 m² de sostre/ m² de sòl.
- Ocupació màxima de l'edificació principal: 60 %
- Distàncies a partions: les edificacions es situaran a una distància de 6 metres del front de parcel·la que doni al carrer i a 4 metres de la resta de partions. No es defineix distància mínima de separació de les edificacions en el límit amb la finca ocupada per l'estació transformadora. En el supòsit que la parcel·la limiti, pel front, pel fons, o pels laterals, amb el sistema d'espais lliures, la distància mínima de separació entre l'edificació i el sistema d'espais lliures serà de 3 metres.
- Alçària de l'edificació: Els volums d'edificació no excediran en cap punt l'alçària de 10 metres. Els elements constructius que per exigències del procés de la construcció hagin d'ultrapassar l'alçària màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que la seva construcció no perjudiqui terceres persones.
- Construccions auxiliars: S'admeten les garites o casetes de control d'accés de persones i materials, i les casetes dels comptadors dels serveis urbans o dels transformadors de l'electricitat, que es podran construir, quan calgui, a la franja de separació entre l'edifici principal i el carrer, sempre que el seu tractament no distorsioni les visuals de l'entorn. Els cossos edificats destinats als usos especificats en el paràgraf anterior o qualsevol altre que es pugui considerar auxiliar de l'activitat o el servei del personal (dispensari, vestuaris, oficines, menjadors, etc.) podran originar una ocupació addicional del 5% de la superfície de la parcel·la. Aquests cossos seran a la planta baixa, la seva alçària no serà superior a 3,50 m, amb l'excepció de les toleràncies assenyalades, i mantindran les distàncies que qualsevol edificació ha d'observar respecte a les partions de la parcel·la.
- Usos admesos:
 - Únicament s'admeten en aquesta zona els d'oficines i serveis.

3.6. A la subzona A22p6, que prové del Pla parcial del sector Pa 1.20 "Pineda Gèlia", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Superfície mínima de parcel·la: 1.300 m²
- Longitud mínima de la façana de la parcel·la a carrer: 20 m.
- Edificabilitat: 0,80 m² sostre/ m² sòl.
- Ocupació màxima: 70 %
- Alçària de l'edificació: Els volums d'edificació no excediran en cap punt l'alçària de 10 metres. Les xemeneies, els ponts-grua, les conduccions i tots els elements que per exigències del procés comercial hagin d'ultrapassar l'alçària màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que la seva construcció no perjudiqui terceres persones.
- Distàncies a les partions: Les edificacions se situaran a 6 m del front de parcel·la a carrer, a espai públic o a sòl urbà, i del fons de la parcel·la. 4 m dels laterals de la parcel·la, a excepció



d'aquelles parcel·les contigües que comparteixin una mitgera comú, en quins supòsits l'altre partió haurà de separar-se com a mínim 10 metres.

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

- Les edificacions de les parcel·les que donen front a l'Avinguda de la Generalitat (GI-654) tindran una longitud màxima de 16 m.

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

A la franja de separació entre l'edifici principal i el carrer, sempre que el seu contorn no distorsioni les visuals de l'entorn, s'hi admetran els serveis o instal·lacions de tipus mecànic o de transport, com bàscules, molls de càrrega, cintes, grues..., que no es comptaran com a ocupació de sòl.

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

- Espais privats no edificables: Els espais lliures a l'interior de les parcel·les podran ser utilitzats per a estacionament, molls de càrrega i descàrrega i emmagatzemament controlat.

S'enjardinaran tots els espais lliures que no tinguin una funció concreta, amb especial cura de les franges que envolten els vials. En tots els casos, el projecte d'edificació, s'haurà d'acompanyar del corresponent projecte d'enjardinament.

Els espais destinats a aparcaments podran ésser coberts amb elements de protecció oberts que no signifiquin una obra permanent.

En les zones d'activitats, els espais no ocupats per l'edificació seran igualment enjardinats i els vials de distribució interior podran cobrir-se amb materials lleugers, sense que aquestes superfícies cobertes computin a efectes de edificabilitat.

- Usos admesos:

- Comercial: S'admet l'ús comercial en els termes que estableix el Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

- Oficines i serveis, restauració, recreatives i espectacles tipus I, equipaments i dotacions públiques.

- S'admeten també les gasolineres i les instal·lacions de rentat de vehicles, amb tots els usos complementaris vinculats a l'estació de servei, considerant el conjunt com una mateixa activitat.

- El nombre màxim d'activitats permeses per parcel·la mínima és de dos.

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

3.7. A la subzona A22p7, que correspon a la finca situada al PAUa 1.44 Plaça Mil·lenari, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Superfície mínima de parcel·la: La superfície mínima de parcel·la serà l'existent de 2.390 m².



- Façana mínima de parcel·la a vial públic: 20 m
- Edificabilitat: 0.5847 m2 sostre/ m2 de sòl (màxim 1397,56 m2)
- Ocupació màxima de parcel·la: 70%

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

- Nombre màxim de plantes: PB + 1PP
- Alçària màxima de l'edificació principal: 7 m, i es determinarà a cada punt a partir de la cota que té la consideració de planta baixa. Aquesta cota es fixarà a la rasant teòrica entre el carrer Joan Maragall al nord, i l'espai lliure públic al sud, a l'alineació de l'edificació.

La marquesina podrà tenir una alçada màxima de 8,50 metres i, en aquest cas, caldrà que estigui separada del perímetre de la parcel·la 5 m.

- Criteris compositius: La tipologia edificatòria respondrà a criteris compositius que abastaran la totalitat del solar.

La tipologia constructiva de l'edificació ha d'estar en consonància amb l'entorn immediat, per la qual cosa s'aplicaran paràmetres similars als de les zones limítrofes.

La transició entre l'espai públic i l'espai privat es farà de manera contínua, assegurant que els materials de la urbanització privada siguin similars als de l'espai públic adjacent.

- Zona de càrrega i descàrrega: Han de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen a continuació:

- Comerç de superfície total superior a 400 m2.
- Indústria de superfície superior a 400 m2.
- Magatzem de superfície superior a 200 m2.

- Usos: S'admet únicament l'ús específic de gasolinera i els usos complementaris relacionats directament amb aquest.

Es permetrà diverses activitats dins la mateixa parcel·la, amb una superfície mínima per activitat de 250,00 m² construïts.

També es permetrà la divisió de l'edifici en règim de propietat horitzontal, sempre i quan les entitats restants no siguin inferiors a 250,00 m² construïts.

3.8. A la subzona A22p8, que prové de l'àmbit del carrer Cadaquès, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 1.500 m2.
- Front mínim de parcel·la a carrer: 20 m
- Edificabilitat màxima (de l'edificació principal): 1 m2 sostre/ m2 de sòl.
- Ocupació màxima (de l'edificació actual): 70%
- Distàncies a les partions: Les edificacions es situaran a una distància mínima de 6 metres del front de parcel·la que doni al carrer, a un espai lliure públic o a sòl urbà, i del fons de la parcel·la. També e situaran a una distància mínima de 4 metres de les partions laterals de la parcel·la.
- L'alçada màxima de l'edificació serà com a màxim de 10 metres.



Els elements constructius que per exigències del procés de la construcció hagin d'ultrapassar l'alçària màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que la seva construcció no perjudiqui terceres persones.

- Construccions auxiliars: S'admeten les garites o casetes de control d'accés de persones i materials, i les casetes dels comptadors dels serveis urbans o dels transformadors de l'electricitat, que podran construir-se, quan calgui, a la franja de separació entre l'edifici principal i el carrer, sempre que el seu tractament no distorsioni les visuals de l'entorn.

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

- Usos admesos:

- L'ús preferent és l'ús terciari.

- Els usos específics permesos són els d'oficines i serveis, restauració, recreatius i espectacles, gasolineres, aparcament, així com el de comerç, en els termes que estableixi el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials.

- S'admet l'ús logístic i de magatzem.

- L'ús comercial a l'engròs es considera comprès en l'ús d'emmagatzematge.

- L'ús d'oficina s'hi admet com a ús principal o complementari i de diferents titulars.

- A cada parcel·la només s'hi admet una activitat i, per tant, no s'admetrà el règim comunitari de diverses activitats regulades es divisió de propietat horitzontal, exceptuant el cas d'oficines esmentat.

- Els usos d'equipaments i dotacions públiques, exceptuant els religiosos.

3.9. A la Subzona A22t1, que prové del PMU 2.2, Riera Mas del Llor Est, que en aquest document passa al PAU a2.7, Riera Mas del Llor Est, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 1.500 m².

- Edificabilitat: 1 m² sostre/m² sòl.

- Alçària màxima: 7 metres.

- Ocupació màxima: 50%.

- Separacions a partions: 5 metres.

- Separacions a vial: 5 metres.

- Usos: S'admeten tots aquells usos que tenen la consideració de terciaris d'aquestes Normes, els equipaments i dotacions públiques i els d'allotjament temporal en la categoria d'establiment hotel·ler.

3.10. A la Subzona A22r1, que prové de l'Espai terciari Sala Gran, s'aplicaran els següents paràmetres:



- Parcel·la mínima: L'existent, pel que no es podrà parcel·lar ni segregar la finca si no hi ha un Pla Especial del nucli que ho reguli específicament.
 - Edificabilitat: Si l'ús és residencial, s'aplicarà el coeficient 0,5 m2 de sostre/ m2 de sòl, però si l'ús és d'establiment hotel·ler o de restauració, serà de 0,80 m2 sostre/m2 de sòl.
 - Densitat: S'admetran 2 habitatges per cada parcel·la si aquesta és superior a 400 m2.
 - Ocupació màxima: Si l'ús és residencial serà del 40% i si és d'establiment hotel·ler o de restauració, del 70%.
 - Alçària de l'edificació:
 - 7 metres en planta baixa + 1 planta pis.
 - En el cas d'ús d'establiment hotel·ler, es podrà arribar als 8 metres, però igualment en planta baixa + 1 planta pis.
 - Usos: L'ús de l'edificació serà preferentment el d'habitatge unifamiliar. S'hi permetran, d'acord amb el caràcter rural del nucli, els usos agrícoles units tradicionalment a la residència.
- S'hi admeten, en qualsevol situació, la restauració, la residència col·lectiva, l'establiment hotel·ler i els usos d'equipaments i dotacions públiques exceptuant els religiosos.

article 168. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, serveis, subzona dotacions socioculturals. Clau A23.

1. Definició

Correspon a les àrees de serveis de dotacions socioculturals mitjançant edificacions destinades globalment a aquests usos, bàsicament promocions especialitzades.

2.- Regulació

Bàsicament es correspon a edificacions aïllades i s'utilitza la regulació de volumetria flexible, que en alguns casos es correspon a edificacions individualitzades, i en altres, són productes de sectors de planejament derivat, pel que la regulació concreta es planteja mitjançant les regulacions de les especificitats.

3.- Paràmetres

- Edificació: aïllada.
- Edificabilitat: 1 m2st/ms.
- Alçada reguladora: 10 m.
- Separació a veïns: 5 m o adossada si hi ha mitgera.

article 169. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, serveis, subzona lúdic / recreatiu. Clau A24.

1.- Definició

Correspon a les àrees de serveis lúdics i recreatius mitjançant edificacions destinades globalment a aquests usos, bàsicament promocions especialitzades.

2.- Regulació

Bàsicament es correspon a edificacions aïllades i s'utilitza la regulació de volumetria flexible, que en alguns casos es correspon a edificacions individualitzades, i en altres, són productes de sectors de planejament derivat, pel que la regulació concreta es planteja mitjançant les regulacions de les especificitats.



3.- Paràmetres

- Edificació: aïllada.
- Edificabilitat: 1m2st/ms.
- Alçada reguladora: 10m.
- Separació a veïns: 5m o adossada si hi ha mitgera.

4.- Especificitats

4.1. A la subzona A24p1, que prové del Polígon d'actuació urbanística PA-1.21, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat: 1m2st/m2s.
- Ocupació màxima parcel·la: 80%
- Alineació viària i separacions a veïns: Les edificacions es podran alinear en contacte amb els vials perimetrals i deixant un mínim de 5m en les separacions a parcel·les veïnes.
- Altura reguladora màxima: Atès l'ús comercial i de cinema, l'altura reguladora màxima serà de 16 m, amidada verticalment en el pla exterior del punt mig de la façana del vial de cota inferior (que el separa de la zona "aE" del SUD La Fanga) quins punts de referència s'assenyalen en el plànol d'ordenació, fins a la intersecció amb el pla horitzontal d'arrencada de la coberta o forjat superior, cas de coberta plana.
- Nombre màxim de plantes: El nombre màxim de plantes és de tres (PB+2P).
- Planta baixa: És la que té el paviment situat entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota de la rasant del vial en el punt mig de referència per amidar l'altura reguladora.
- Usos: Aquells que tenen la consideració d'usos terciaris i d'equipaments i dotacions públiques, l'allotjament temporal en la categoria d'establiment hotel·ler.
- Soterranis: Es permet la construcció de plantes soterranis amb la mateixa ocupació que l'edifici en planta baixa fins un màxim de tres plantes i 9 metres per dessota de la cota de la planta baixa.

CAPÍTOL III ELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA (PAU)

article 170. Tipus, objecte i naturalesa dels polígons d'actuació urbanística.

1. El POUM delimita diversos polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat, i precisa el seu àmbit, determinacions concretes dels sòls que els integren, així com dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús.
2. Aquests polígons d'actuació vénen grafats en els plànols de la sèrie o.2.1 -Qualificació i gestió del sòl- a escala 1:4.000 i, més detalladament, en els plànols de la sèrie o.2.2 -Ordenació detallada del sòl urbà – a escala 1:1.000.
3. Cadascun dels polígons d'actuació definits per aquest POUM vénen regulats en l'annex normatiu d'aquest POUM en el qual es detallen, en forma de fitxa, les característiques següents:
 - a. Àmbit: es descriu la superfície i els límits que abasta el polígon d'actuació.
 - b. Objectius: s'estableix la finalitat que es pretén en cada actuació.
 - c. Condicions d'ordenació, edificació i ús: s'estableix i es determinen les reserves de sòl públic així com el seu destí, i es defineix la zonificació del sòl d'aprofitament privat, l'edificabilitat màxima de cada polígon d'actuació i els usos compatibles. També es detallen en aquest apartat