

AJUNTAMENT DE PALAU DE SANTA EULÀLIA

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 2 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Modificació de l'ordenació, qualificació i condicions urbanístiques de diferents àmbits del municipi

Modificació de les normes urbanístiques relatives a les instal·lacions agropecuàries destinades a ús ramader

Modificació de la reserva mínima de places d'aparcament i de les seves dimensions mínimes

NOVEMBRE DE 2018

ÍNDEX

I. MEMÒRIA

- 1. ANTECEDENTS, EMPLAÇAMENT, OBJECTE, NECESSITAT, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT**
- 2. ÀMBIT D'ACTUACIÓ**
- 3. PLANEJAMENT VIGENT**
- 4. SITUACIÓ ACTUAL I PROPOSTA**
- 5. JUSTIFICACIÓ DEL MANTENIMENT DELS ESTÀNDARDS URBANÍSTICS**

II. NORMES URBANÍSTIQUES

III. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

IV. PLÀNOLS

- 1.1. ÀMBITS D'ACTUACIÓ – 01.0 Classificació del sòl. Estructura bàsica i territorial E.1:5.000**
- 1.2. ÀMBITS D'ACTUACIÓ – 03.0 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable E.1:1.000**

- 2.1. PLANEJAMENT VIGENT – 01.0 Classificació del sòl. Estructura bàsica i territorial E.1:5.000**
- 2.2. PLANEJAMENT VIGENT – 03.0 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable E.1:1.000**

- 3.1. PLANEJAMENT MODIFICAT – 01.0 Classificació del sòl. Estructura bàsica i territorial E.1:5.000**
- 3.2. PLANEJAMENT MODIFICAT – 03.0 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable E.1:1.000**

I. MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS, EMPLAÇAMENT, OBJECTE, NECESSITAT, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

El municipi de Palau de Santa Eulàlia es regeix urbanísticament pel Pla d'ordenació urbanística municipal aprovat definitivament en data de 9 de febrer de 2011 i publicat en el DOGC núm. 5921 de data 15 de juliol de 2011.

En data de 21 de novembre de 2013 s'aprova definitivament la modificació puntual número 1 del POUM publicada en el DOGC núm. 6523 de data de 17 de desembre de 2013.

En data de 26 d'abril de 2013 s'aprova definitivament el Pla parcial sector SUD-01 sector Tramuntana publicat en el DOGC núm. 6443 de data de 21 d'agost de 2013.

La present Modificació puntual del POUM té per objecte:

En sòl no urbanitzable:

- Recollir la classificació de sòl urbà, d'acord amb l'ordenació del Pla parcial urbanístic del sector SUD-01 sector Tramuntana aprovat definitivament en data de 26 d'abril de 2013. [àmbit A]
- Adequar les Normes urbanístiques (modificació de l'article 118. *Particularitats de les construccions ramaderes*) a les necessitats actuals pel que fa a les instal·lacions agropecuàries destinades a ús ramader, amb una normativa més restrictiva i concreta per a les noves instal·lacions en relació a les distàncies a nuclis habitats, a àmbits de sòl urbà o urbanitzable i a l'àmbit delimitat pel Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (PTPCG) com a sòl de protecció especial. [àmbit B]

En sòl urbà:

- Recollir l'ordenació del Pla parcial urbanístic del sector SUD-01 sector Tramuntana aprovat definitivament en data de 26 d'abril de 2013. [àmbit 1]
- En la finca de propietat municipal situada al carrer Nou de Santa Eulàlia núm. 7 (parcel·la de referència cadastral núm. 7293203DG9679S0001RD), qualificada com a "sistema d'equipaments comunitaris socio-cultural-religiós" en planta baixa i "zona d'edificació agrupada, sòl edificable en planta pis" (clau E3(pb)/1.1(pp)), modificar la referida qualificació vigent per la qualificació de "zona d'edificació agrupada social" (clau 1ph) [àmbit 2]
- Ajustar les alineacions del carrer de les Comes a la situació actual d'alineació de tanques executades a l'alineació nord i fixar una amplada de vial de 7m per concretar la definició de l'afectació de sistema viari pel que fa a l'alineació sud. Catalogar el lledoner existent com a BCIL nivell 2, en coherència amb els lledoners així catalogats del carrer de Garrigàs i carrer del Nord. [àmbit 3]
- Corregir l'errada material en el plànol d'ordenació del sòl urbà, en el porxo que dona continuïtat al carrer Nou amb el carrer de Baix de Santa Eulàlia i els dos porxos del nucli de Palau que donen continuïtat als carrers de Ponent i de Figueres amb la plaça de la Constitució, mitjançant la indicació de la clau V/1 (sistema viari en planta baixa) [àmbit 4]
- Modificar l'àmbit, ordenació, qualificació i condicions urbanístiques del Polígon d'actuació urbanística PAU 2 Llevant, per tal de racionalitzar la seva gestió. La modificació comporta la incorporació de l'article 96bis. *Zona d'edificació a ordenar (clau 5)* i la modificació de l'article 97. *Polígons d'actuació urbanística* [àmbit 5].
- Modificar la reserva mínima de places d'aparcament i les seves dimensions mínimes. La modificació comporta la modificació de l'article 92 *Zona d'edificació agrupada, sòl edificable (clau 1.1)*, l'article 94 *Zona d'edificació alineada (clau 2)* i l'article 95 *Zona d'edificació aïllada (clau 3)* [àmbit 6].

La present Modificació puntual pretén, d'una banda, adequar i ajustar el planejament a les necessitats actuals pel que fa a les instal·lacions agropecuàries destinades a ús ramader. El terme municipal de Palau de Santa Eulàlia està recollit com a *zona vulnerable amb codi 1* en el *Decret 283/1998, de 21 d'octubre, de designació de les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries*. Atenent a aquesta circumstància, l'Informe de Sostenibilitat Ambiental del POUM recomana evitar la proliferació de noves activitats ramaderes que puguin generar un increment d'aportació de nitrats al sòl i que puguin arribar fins a les aigües subterrànies. En aquest sentit, la present Modificació puntual proposa una normativa més restrictiva i concreta per a les noves instal·lacions en relació a les distàncies a nuclis habitats, a àmbits de sòl urbà o urbanitzable i a l'àmbit delimitat pel Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (PTPCG) com a sòl de protecció especial.

D'altra banda la present Modificació puntual pretén reordenar els àmbits de sòl urbà descrits per racionalitzar la seva gestió i/o ajustar o adequar la seva regulació a la situació i/o necessitats actuals.

La situació actual sense executar, juntament amb la conveniència d'aconseguir els objectius descrits, motiven la present modificació puntual del planejament vigent.

2. ÀMBITS D'ACTUACIÓ

Els àmbits objecte de modificació puntual són:

En sòl no urbanitzable:

- Àmbit A: El sector de Pla parcial urbanístic SUD-01 sector Tramuntana aprovat definitivament en data de 26 d'abril de 2013.
- Àmbit B: Totes les zones de protecció agrícola (clau PA) i totes les zones de protecció rural (clau PR)

En sòl urbà:

- Àmbit 1: El sector de SUD-01 sector Tramuntana (Pla parcial urbanístic del aprovat definitivament en data de 26 d'abril de 2013)
- Àmbit 2: La finca de propietat municipal situada al carrer Nou de Santa Eulàlia núm. 7 (parcel·la de referència cadastral núm. 7293203DG9679S0001RD), qualificada com a "sistema d'equipaments comunitaris sòcio-cultural-religiós" en planta baixa i "zona d'edificació agrupada, sòl edificable en planta pis" (clau E3(pb)/1.1(pp))
- Àmbit 3: Les alineacions del carrer de les Comes i finques adjacents. Lledoner existent per a la seva catalogació.
- Àmbit 4: El porxo que dona continuïtat al carrer Nou amb el carrer de Baix de Santa Eulàlia i els dos porxos del nucli de Palau que donen continuïtat als carrers de Ponent i de Figueres amb la plaça de la Constitució.
- Àmbit 5: El Polígon d'actuació urbanística PAU 2 Llevant.
- Àmbit 6: La zona d'edificació agrupada, sol edificable (clau 1.1), la zona d'edificació alineada (clau 2) i la zona d'edificació aïllada (clau 3)

3. PLANEJAMENT VIGENT

El municipi de Palau de Santa Eulàlia es regeix urbanísticament pel Pla d'ordenació urbanística municipal aprovat definitivament en data de 9 de febrer de 2011 i publicat en el DOGC núm. 5921 de data 15 de juliol de 2011.

En data de 21 de novembre de 2013 s'aprova definitivament la modificació puntual número 1 del POUM publicada en el DOGC núm. 6523 de data de 17 de desembre de 2013.

En data de 26 d'abril de 2013 s'aprova definitivament el Pla parcial sector SUD-01 sector Tramuntana publicat en el DOGC núm. 6443 de data de 21 d'agost de 2013.

4. SITUACIÓ ACTUAL I PROPOSTA

4.1. Àmbit A (sòl no urbanitzable): El sector de SUD-01 sector Tramuntana (Pla parcial urbanístic del sector SUD-01 sector Tramuntana aprovat definitivament en data de 26 d'abril de 2013)

4.1.1. Situació actual

El planejament vigent, en el plànol *01.0 Classificació del sòl. Estructura bàsica i territorial* (plànol núm. *2.1.Planejament vigent – 01.0 Classificació del sòl. Estructura bàsica i territorial E.1:5.000* del present document) indica el sector de sòl urbanitzable delimitat SUD-01 sector Tramuntana com a sòl urbanitzable delimitat.

4.1.2. Proposta

La present Modificació puntual, en el plànol núm.3.1 *Planejament modificat – 01.0 Classificació del sòl. Estructura bàsica i territorial E.1:5.000*, actualitza el referit àmbit com a sòl urbà, d'acord amb el *Pla parcial urbanístic del sector SUD-01 sector Tramuntana* aprovat definitivament en data de 26 d'abril de 2013 i publicat en el DOGC núm. 6443 de data de 21 d'agost de 2013.

4.1.3. Explicació del contingut

S'aprofita la redacció de la present Modificació puntual per actualitzar la classificació del sector de SUD-01 sector Tramuntana de conformitat amb el Pla parcial urbanístic, aprovat definitivament en data de 26 d'abril de 2013.

4.2. Àmbit B (sòl no urbanitzable): Totes les zones de protecció agrícola (clau PA) i totes les zones de protecció rural (clau PR)

4.2.1. Situació actual

En el planejament vigent les Normes urbanístiques regulen les particularitats de les construccions ramaderes a l'article 118, que presenta el redactat següent:

Art. 118. Particularitats de les construccions ramaderes

1. Les edificacions agropecuàries destinades a ús ramader del municipi ha de respectar les normatives de caràcter sectorial vigents amb les limitacions de caràcter municipal que estableix aquest article i les limitacions específiques per a cadascuna de les zones delimitades.

2. A continuació es detallen les normatives aplicables de caràcter sectorials reguladores de les explotacions i a la gestió de fems i purins que seran d'aplicació sense perjudici de les que les podessin substituir o complementar:

a) Decret 136/20009, d'1 de setembre d'aprovació del programa d'actuació aplicable a les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats que procedeixin de fonts agràries i de gestió de les dejeccions ramaderes.

b) Decret 50/2005, de 29 de març pel qual es desplega la Llei 4/2004, d'1 de juliol, reguladora del procés d'adequació de les activitats existents a la Llei 3/1998, de 27 de febrer, i de modificació del Decret 220/2001 de gestió de dejeccions ramaderes.

c) Llei 20/2009, de prevenció i control ambiental de les activitats.

d) Decret 324/2000, de 3 de març que estableix les normes bàsiques d'ordenació de les explotacions porcines

e) Decret 61/1994, de 22 de febrer, sobre la regulació de les explotacions ramaderes.

f) Ordre de 7 d'abril de 1994, pel qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, cunícules i bovines.

g) Reial decret 1084/2005, de 16 de setembre, d'ordenació de l'avicultura de carn.

h) Reial decret 804/2011, de 10 de juny, pel qual es regula l'ordenació zootècnica, sanitària i de benestar animal de les explotacions equines i s'estableix el pla sanitari equí.

i) Reial decret 1547/2004, de 25 de juny, pel qual s'estableixen normes d'ordenació de les explotacions cunícules.

3. Les limitacions i determinacions d'abast municipal sobre les activitats i edificacions agropecuàries es detallen en els següents apartats:

a) Superfície de sòl vinculada a l'explotació i bases de dejecció

La superfície mínima de sòl de la finca on s'emplaci l'edificació serà de 10.000m². La superfície mínima d'altres finques vinculades a l'activitat serà de 45.000m². En aquest cas, la superfície pot procedir de la comptabilització de diferents finques vinculades mitjançant anotació registral.

La regulació de les distàncies de dejeccions ramaderes es realitza d'acord amb els decrets 50/2005 i 136/2009. També hauran de donar compliment als següents aspectes:

- Les finques vinculades a l'activitat ramadera necessàries per a la justificació de superfícies per a l'abocament de purins o per altres condicions del tràmit de legalització de l'activitat emplaçades dins el terme municipal de Palau de Santa Eulàlia, hauran de situar-se a una distància mínima de 500m de sòl urbà o urbanitzable i màxima de 4km respecte l'explotació. El dipòsit de dejeccions s'han de produir dins el municipi en un 60% com a mínim.

- No s'autoritzaran les explotacions ramaderes que tinguin les pròpies bases d'emmagatzematge de purins o fems i demés instal·lacions necessàries per a una correcta gestió ambiental en una localització geogràfica que no conservi la integritat territorial de l'explotació ramadera.

b) Superfície i característiques de les construccions

El sostre construït màxim de l'explotació ramadera serà de 1.500m², que pot construir-se en diferents edificis. Cada edifici tindrà una longitud màxima de 75m i una amplada de 10m. La separació entre edificis serà de 10m.

Les construccions seran de planta baixa, alçària màxima de 5,00 metres al carener respecte de la cota natural del terreny, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.

La distància de les construccions al límit de les parcel·les veïnes serà la mateixa que la seva alçada.

Les façanes hauran de comptar amb arrebossat i pintat excepte quan el material base dels tancaments estigui preparat per anar vist. Els colors seran foscos i de la gamma terrosa, integrats a l'entorn, i les cobertes, també de color terrós de teula o planxa d'alumini de color fosc, no podran ser de xapa galvanitzada o similar.

c) Criteris ambientals de localització de les explotacions

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 i protegides de les visuals del nucli urbà que no requereixin de l'obertura de nous camins.

De forma general, es procurarà la plantació arbòria al llarg de les edificacions de les explotacions ramaderes, d'una classe característica de la zona, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud, a l'objecte de camuflar o matisar l'impacte visual de la construcció.

d) Separacions i distàncies de localització de les explotacions

d.1) Granges porcines i bovines

Les explotacions hauran de mantenir les distàncies següents: 25 metres a recs i rieres, camins; 100 metres a masos i veïns; 1000 metres dels sòls urbans o urbanitzables; 200 metres a carreteres nacionals, comarcals o locals comptabilitzats des de l'eix de la carretera; 1000 metres entre granges.

d.2) Granges bovines ecològiques i altres no compreses en l'apartat anterior

Les explotacions hauran de mantenir les distàncies següents: 25 metres a recs i rieres, camins; 100 metres a masos i veïns; 500 metres dels sòls urbans o urbanitzables; 200 metres a carreteres nacionals, comarcals o locals comptabilitzats des de l'eix de la carretera; 500 metres entre granges.

e) Granges existents. Ampliacions i canvis d'orientació

Per a les edificacions existents degudament legalitzades, s'admet 5% de creixement anual fins a un màxim de 1.800m² de sostre. Aquesta ampliació no superarà el 20% de la superfície actualment legalitzada.

f) Les activitats ramaderes existents que estiguin degudament legalitzades en el moment d'entrada en vigor d'aquest POUM i a les que estiguin en tràmit de legalització, no els són d'aplicació les determinacions sobre l'emplaçament i les distàncies fixades en aquest article.

g) Les explotacions ramaderes existents que no tinguin legalitzada l'activitat caldrà que regularitzin la seva situació en el termini de cinc anys a partir de l'aprovació definitiva del present POUM i els seran d'aplicació les determinacions dels apartats a, b, c, d, e, f.

h) En el cas que aquestes explotacions vulguin modificar les seves característiques actuals caldrà que la nova proposta s'ajusti a la regulació normativa corresponent. Qualsevol actuació que se sol·liciti estarà condicionada a l'adopció simultània de les mesures correctores que els imposi l'autoritat competent i aquesta normativa. No podran continuar desenvolupant l'activitat ramadera sense regularitzar en cas que s'efectuï la seva venda, cessió o transmissió patrimonial.

La legalització o autorització de qualsevol construcció ramadera requereix informe previ favorable de l'ACA. El projecte haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals, el seu destí final i la prevenció de la contaminació dels aqüífers mitjançant regulació i control.

L'adaptació de les explotacions a la legislació de benestar animal podrà autoritzar-se sense ser considerada com a ampliació de la instal·lació existent sempre que no hi hagi augment de la seva capacitat.

L'adaptació de les explotacions a la legislació de benestar animal podrà autoritzar-se sota la competència municipal sempre que l'adaptació no suposi cap augment de la capacitat de l'explotació.

4.2.2. Proposta

En el planejament modificat les Normes urbanístiques regulen les particularitats de les construccions ramaderes a l'article 118, que presenta el redactat següent:

Art. 118. Particularitats de les construccions ramaderes

1. Les edificacions agropecuàries destinades a ús ramader del municipi han de respectar les normatives de caràcter sectorial vigents amb les limitacions de caràcter municipal que estableix aquest article i les limitacions específiques per a cadascuna de les zones delimitades.

2. A continuació es detallen les normatives aplicables de caràcter sectorials reguladores de les explotacions i a la gestió de fems i purins que seran d'aplicació sense perjudici de les que les podessin substituir o complementar:

a) Decret 136/20009, d'1 de setembre d'aprovació del programa d'actuació aplicable a les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats que procedeixen de fonts agràries i de gestió de les dejeccions ramaderes.

b) Decret 50/2005, de 29 de març pel qual es desplega la Llei 4/2004, d'1 de juliol, reguladora del procés d'adequació de les activitats existents a la Llei 3/1998, de 27 de febrer, i de modificació del Decret 220/2001 de gestió de dejeccions ramaderes.

c) Llei 20/2009, de prevenció i control ambiental de les activitats.

- d) Decret 324/2000, de 3 de març que estableix les normes bàsiques d'ordenació de les explotacions porcínes
- e) Decret 61/1994, de 22 de febrer, sobre la regulació de les explotacions ramaderes.
- f) Ordre de 7 d'abril de 1994, pel qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcínes, avícoles, cunícules i bovines.
- g) Reial decret 1084/2005, de 16 de setembre, d'ordenació de l'avicultura de carn.
- h) Reial decret 804/2011, de 10 de juny, pel qual es regula l'ordenació zootècnica, sanitària i de benestar animal de les explotacions equines i s'estableix el pla sanitari equí.
- i) Reial decret 1547/2004, de 25 de juny, pel qual s'estableixen normes d'ordenació de les explotacions cunícules.

3. Les limitacions i determinacions d'abast municipal sobre les activitats i edificacions agropecuàries es detallen en els següents apartats:

a) Superfície de sòl vinculada a l'explotació i bases de dejecció

La superfície mínima de sòl de la finca on s'emplaci l'edificació serà de 10.000m². La superfície mínima d'altres finques vinculades a l'activitat serà de 45.000m². En aquest cas, la superfície pot procedir de la comptabilització de diferents finques vinculades mitjançant anotació registral.

La regulació de les distàncies de dejeccions ramaderes es realitza d'acord amb els decrets 50/2005 i 136/2009. També hauran de donar compliment als següents aspectes:

- Les finques vinculades a l'activitat ramadera necessàries per a la justificació de superfícies per a l'abocament de purins o per altres condicions del tràmit de legalització de l'activitat emplaçades dins el terme municipal de Palau de Santa Eulàlia, hauran de situar-se a una distància mínima de 1.000 metres dels nuclis habitats de Santa Eulàlia, de Palau de Santa Eulàlia i d'Estanyet, i de manera general dels àmbits de sòl urbà o urbanitzable dins del municipi i municipis limítrofs, i a una distància màxima de 4km respecte l'explotació.

Així mateix, aquestes finques hauran de mantenir una distància mínima de 500 metres a l'àmbit delimitat pel Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (PTPCG) com a sòl de protecció especial.

El dipòsit de dejeccions s'ha de produir dins el municipi en un 60% com a mínim.

- No s'autoritzaran les explotacions ramaderes que tinguin les pròpies bases d'emmagatzematge de purins o femers i demés instal·lacions necessàries per a una correcta gestió ambiental en una localització geogràfica que no conservi la integritat territorial de l'explotació ramadera.

b) Superfície i característiques de les construccions

El sostre construït màxim de l'explotació ramadera serà de 1.500m², que pot construir-se en diferents edificis. Cada edifici tindrà una longitud màxima de 75m i una amplada de 10m. La separació entre edificis serà de 10m.

Les construccions seran de planta baixa, alçària màxima de 5,00 metres al carener respecte de la cota natural del terreny, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.

La distància de les construccions al límit de les parcel·les veïnes serà la mateixa que la seva alçada.

Les façanes hauran de comptar amb arrebossat i pintat excepte quan el material base dels tancaments estigui preparat per anar vist. Els colors seran foscos i de la gamma terrosa, integrats a l'entorn, i les cobertes, també de color terrós de teula o planxa d'alumini de color fosc, no podran ser de xapa galvanitzada o similar.

c) Criteris ambientals de localització de les explotacions

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 i protegides de les visuals del nucli urbà que no requereixin de l'obertura de nous camins.

De forma general, es procurarà la plantació arbòria al llarg de les edificacions de les explotacions ramaderes, d'una classe característica de la zona, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud, a l'objecte de camuflar o matisar l'impacte visual de la construcció.

d) Separacions i distàncies de localització de les explotacions

Les explotacions hauran de mantenir les distàncies següents: 25 metres a camins, recs i rieres; 100 metres a masos i veïns; 1.000m dels nuclis habitats de Santa Eulàlia, de Palau de Santa Eulàlia i d'Estanyet, i de manera general dels àmbits de sòl urbà o urbanitzable dins del municipi i municipis limítrofs; 200 metres a carreteres nacionals, comarcals o locals comptabilitzats des de l'eix de la carretera; 1000 metres entre granges ubicades dins del municipi i municipis limítrofs.

Així mateix, les explotacions hauran de mantenir una distància mínima de 500 metres a l'àmbit delimitat pel Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (PTPCG) com a sòl de protecció especial.

e) Granges existents.

e1) Granges existents. Ampliacions i canvis d'orientació

Per a les edificacions existents degudament legalitzades que s'ajusten a les disposicions del planejament, s'admet 5% de creixement anual fins a un màxim de 1.800m² de sostre. Aquesta ampliació no superarà el 20% de la superfície actualment legalitzada.

e2) Granges existents amb volum disconforme. Trasllat d'explotació existent en el nucli urbà.

Per a les edificacions existents en sòl no urbanitzable degudament legalitzades que han quedat com a volum disconforme en relació a la normativa del planejament, s'admet el 25% màxim de creixement. Aquesta ampliació s'aplicarà sobre les edificacions ramaderes i auxiliars conjuntament.

Es permet la substitució dels caps de porcí existents en la relació de 2 caps de porcí per 1 de vedell, sense perjudici del compliment de la superfície construïda màxima permesa.

L'eficàcia de les disposicions d'aquest apartat e2) ve condicionada al trasllat i clausura de l'explotació ramadera existent en el nucli urbà.

f) Les activitats ramaderes existents que estiguin degudament legalitzades en el moment d'entrada en vigor d'aquest POUM i a les que estiguin en tràmit de legalització, no els són d'aplicació les determinacions sobre l'emplaçament i les distàncies fixades en aquest article.

g) Les explotacions ramaderes existents que no tinguin legalitzada l'activitat caldrà que regularitzin la seva situació en el termini de cinc anys a partir de l'aprovació definitiva del present POUM i els seran d'aplicació les determinacions dels apartats a, b, c, d, e, f.

h) En el cas que aquestes explotacions vulguin modificar les seves característiques actuals caldrà que la nova proposta s'ajusti a la regulació normativa corresponent. Qualsevol actuació que se sol·liciti estarà condicionada a l'adopció simultània de les mesures correctores que els imposi l'autoritat competent i aquesta normativa. No podran continuar desenvolupant l'activitat ramadera sense regularitzar en cas que s'efectuï la seva venda, cessió o transmissió patrimonial.

La legalització o autorització de qualsevol construcció ramadera requereix informe previ favorable de l'ACA. El projecte haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals, el seu destí final i la prevenció de la contaminació dels aqüífers mitjançant regulació i control.

L'adaptació de les explotacions a la legislació de benestar animal podrà autoritzar-se sense ser considerada com a ampliació de la instal·lació existent sempre que no hi hagi augment de la seva capacitat.

L'adaptació de les explotacions a la legislació de benestar animal podrà autoritzar-se sota la competència municipal sempre que l'adaptació no suposi cap augment de la capacitat de l'explotació.

4.2.3. Explicació del contingut

El terme municipal de Palau de Santa Eulàlia està recollit com a *zona vulnerable amb codi 1* en el *Decret 283/1998, de 21 d'octubre, de designació de les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries*. Atinent a aquesta circumstància, l'Informe de Sostenibilitat Ambiental del POUM recomana evitar la proliferació de noves activitats ramaderes que puguin generar un increment d'aportació de nitrats al sòl i que puguin arribar fins a les aigües subterrànies.

La classificació que fa el Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (PTPCG), com a sòl de protecció especial, delimita uns terrenys que conformen una matriu agroforestal que dibuixa un mosaic de terrenys forestals i agrícoles de menors dimensions, que el que fan és enriquir la biodiversitat del sector. La major presència de xarxa hidrogràfica permet que la zona funcioni com un connector biològic amb destí final al riu Fluvià (corredor biològic principal). Si bé el POUM vigent en aquest àmbit, pràcticament no hi permet la instal·lació d'explotacions pecuàries, la present modificació puntual generalitza la seva prohibició fins a una distància de 500 d'aquest àmbit per tal de prevenir greuges sobre el paisatge, la biodiversitat, la connectivitat i la qualitat de les aigües en aquest terrenys classificats pel PTPCG com a sòl de protecció especial.

D'altra banda, el POUM vigent estableix la distància de 1.000 metres de les explotacions porcines i bovines als sòls urbans i urbanitzables. La present modificació puntual generalitza aquesta distància a totes les explotacions pecuàries o ramaderes i concreta els nuclis habitats del municipi. La generalització del criteri dels 1000m ha de servir, a més de prevenir dels perjudicis de contaminació odorífera sobre els nuclis habitats més propers, per a allunyar les explotacions ramaderes de les zones que el POUM qualifica com a *zona de protecció rural (PR)* i *zona de protecció forestal (PF)*, per tal de prevenir greuges sobre el paisatge, la biodiversitat, la connectivitat i la qualitat de les aigües.

Finalment, la modificació puntual diferencia les disposicions de l'apartat c) *Granges existents* en funció de la seva situació actual, es a dir, si s'ajusten al planejament o han quedat com a volum disconforme. Per a les primeres manté les condicions del planejament vigent. Per a les que han quedat com a volum disconforme, la modificació puntual fixa uns nous paràmetres per a la seva ampliació, condicionada al trasllat i clausura de l'explotació ramadera existent en el nucli urbà.

4.3. Àmbit 1 (sòl urbà): El sector de SUD-01 sector Tramuntana (Pla parcial urbanístic del sector SUD-01 sector Tramuntana aprovat definitivament en data de 26 d'abril de 2013)

4.3.1. Situació actual

El planejament vigent, en el plànol *03.0 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable* (plànol núm. 2.2. *Planejament vigent – 03.0 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable E.1:1.000* del present document) indica el sector de sòl urbanitzable delimitat SUD-01 sector Tramuntana pendent d'ordenar.

4.3.2. Proposta

La present Modificació puntual, en el plànol núm.3.2 *Planejament modificat – 03.0 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable E.1:1.000 del present document*, actualitza el referit àmbit com a sòl urbà amb l'ordenació del Pla parcial urbanístic del sector SUD-01 sector Tramuntana aprovat definitivament en data de 26 d'abril de 2013 i publicat en el DOGC núm. 6443 de data de 21 d'agost de 2013.

4.3.3. Explicació del contingut

S'aprofita la redacció de la present Modificació puntual per actualitzar l'ordenació del sector de SUD-01 sector Tramuntana de conformitat a l'ordenació del Pla parcial urbanístic, aprovat definitivament en data de 26 d'abril de 2013.

4.4. Àmbit 2 (sòl urbà): La finca de propietat municipal situada al carrer Nou de Santa Eulalia núm. 7 (parcel·la de referència cadastral núm. 7293203DG9679S0001RD), qualificada com a "sistema d'equipaments comunitaris sòcio-cultural-religiós" en planta baixa i "zona d'edificació agrupada, sòl edificable" en planta pis (clau E3(pb)/1.1(pp))

4.4.1. Situació actual

El planejament vigent, en el plànol *03.0 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable* (plànol núm. 2.2. *Planejament vigent – 03.0 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable E.1:1.000* del present document) classifica la referida parcel·la com a sòl urbà amb la qualificació de "sistema d'equipaments comunitaris sòcio-cultural-religiós" en planta baixa i "zona d'edificació agrupada, sòl edificable" en planta pis (clau E3(pb)/1.1(pp)).

4.4.2. Proposta

La present Modificació puntual, en el plànol núm.3.2 *Planejament modificat – 03.0 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable E.1:1.000 del present document*, proposa, d'una banda, per a la part de parcel·la actualment edificada la qualificació de "zona d'edificació agrupada social" (clau 1ph) i, d'altra banda, per a la part de parcel·la actualment no edificada, la qualificació de "zona d'edificació agrupada, sòl lliure d'edificació" (clau 1.0).

4.4.3. Explicació del contingut

D'una banda, el planejament vigent ha acabat centralitzant els equipaments comunitaris (clau E2 Sanitari-assistencial, E3 Sòcio-cultural-religiós, E4 Esportiu i E5 Administratiu) en una mateixa àrea ben comunicada, situada en l'accés al nucli urbà i ordenada amb un generós sistema de zones verdes (clau ZV) i una franja viària d'aparcament. Aquesta àrea centralitzada es suficient per a les necessitats del municipi i permet una millor gestió i racionalitat en l'ús dels equipaments descrits, fet que ha portat a desestimar la qualificació com a "sistema d'equipaments comunitaris sòcio-cultural-religiós" en planta baixa amb que el planejament vigent qualifica la finca de propietat municipal situada al carrer Nou de Santa Eulalia núm. 7.

D'altra banda, la present Modificació puntual núm.2 proposa la reordenació del Polígon d'actuació urbanística PAU 2 Llevant, on entre d'altres modificacions, substitueix la qualificació de "zona d'edificació agrupada social" (clau 1ph) per altres de promoció lliure. En aquest sentit, es proposa traslladar a la part de parcel·la actualment edificada de la finca de propietat municipal situada al carrer Nou de Santa Eulalia núm. 7 aquesta qualificació de "zona d'edificació agrupada social" (clau 1ph), que per les seves característiques és més idònia per al referit ús.

4.5. Àmbit 3 (sòl urbà): Les alineacions del carrer de les Comes i finques adjacents. Lledoner existent per a la seva catalogació.

4.5.1. Situació actual

El planejament vigent, en el plànol *03.0 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable* (plànol núm. 2.2. *Planejament vigent – 03.0 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable E.1:1.000* del present document) estableix les alineacions del carrer de les Comes sense indicar una cota o distància fixe de l'amplada de vial.

4.5.2. Proposta

La present Modificació puntual, en el plànol núm.3.2 *Planejament modificat – 03.0 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable E.1:1.000 del present document*), proposa ajustar les alineacions del carrer de les Comes a la situació actual d'alineació de tanques executades segons llicència pel que fa a l'alineació nord i fixar una amplada de vial de 7m per concretar la definició de l'afectació de sistema viari pel que fa a l'alineació sud. D'altra banda, es proposa catalogar el lledoner existent com a BCIL nivell 2, en coherència amb els lledoners així catalogats del carrer de Garrigàs i carrer del Nord.

4.5.3. Explicació del contingut

Actualment les 3 finques del carrer de les Comes situades a nord es troben amb la nova tanca executada i corresponent cessió de sistema viari en base al POUM vigent i en base a una futura amplada de vial de 7 metres. La proposta de modificació puntual pretén fixar aquesta amplada de 7 metres de vial en el planejament, en coherència a les llicències atorgades per a l'alineació nord, concretant, així l'afectació de la finca situada a sud.

Així mateix, l'existència d'un lledoner, situat dins la finca situada més a ponent de l'alineació nord i a límit amb la tanca, de les mateixes característiques que els dos lledoners del carrer Garrigàs i carrer del Nord, ens porta en la present modificació puntual a la seva catalogació com a BCIL nivell 2, en coherència amb els altres lledoners així catalogats.

4.6. Àmbit 4 (sòl urbà): El porxo que dona continuïtat al carrer Nou amb el carrer de Baix de Santa Eulàlia i els dos porxos del nucli de Palau que donen continuïtat als carrers de Ponent i de Figueres amb la plaça de la Constitució.

4.6.1. Situació actual

El planejament vigent, en el plànol *03.0 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable* (plànol núm. 2.2. *Planejament vigent – 03.0 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable E.1:1.000 del present document*) classifica els referits porxos com a sòl urbà amb la qualificació de "zona d'edificació agrupada, sòl edificable" (clau 1.1); mentre que la llegenda preveu la clau V/1 (sistema viari en planta baixa) per a aquesta tipologia.

4.6.2. Proposta

La present Modificació puntual, en el plànol núm.3.2 *Planejament modificat – 03.0 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable E.1:1.000 del present document*), proposa indicar la clau V/1 (sistema viari en planta baixa) sobre l'àmbit del referit porxo.

4.6.3. Explicació del contingut

S'aprofita la redacció de la present Modificació puntual per corregir l'errada material en el plànol d'ordenació del sòl urbà, en els referits porxos, mitjançant la indicació de la clau V/1 (sistema viari en planta baixa)

4.7. Àmbit 5 (sòl urbà): El Polígon d'actuació urbanística PAU 2 Llevant.

4.7.1. Situació actual

El planejament vigent, en el plànol *03.0 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable* (plànol núm. 2.2. *Planejament vigent - 03.0 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable E.1:1.000 del present document*) delimita el Polígon d'actuació urbanística PAU 2 Llevant a partir de les finques de referència cadastral 7391802DG9679S0001QD i 17126A004000420001ZO.

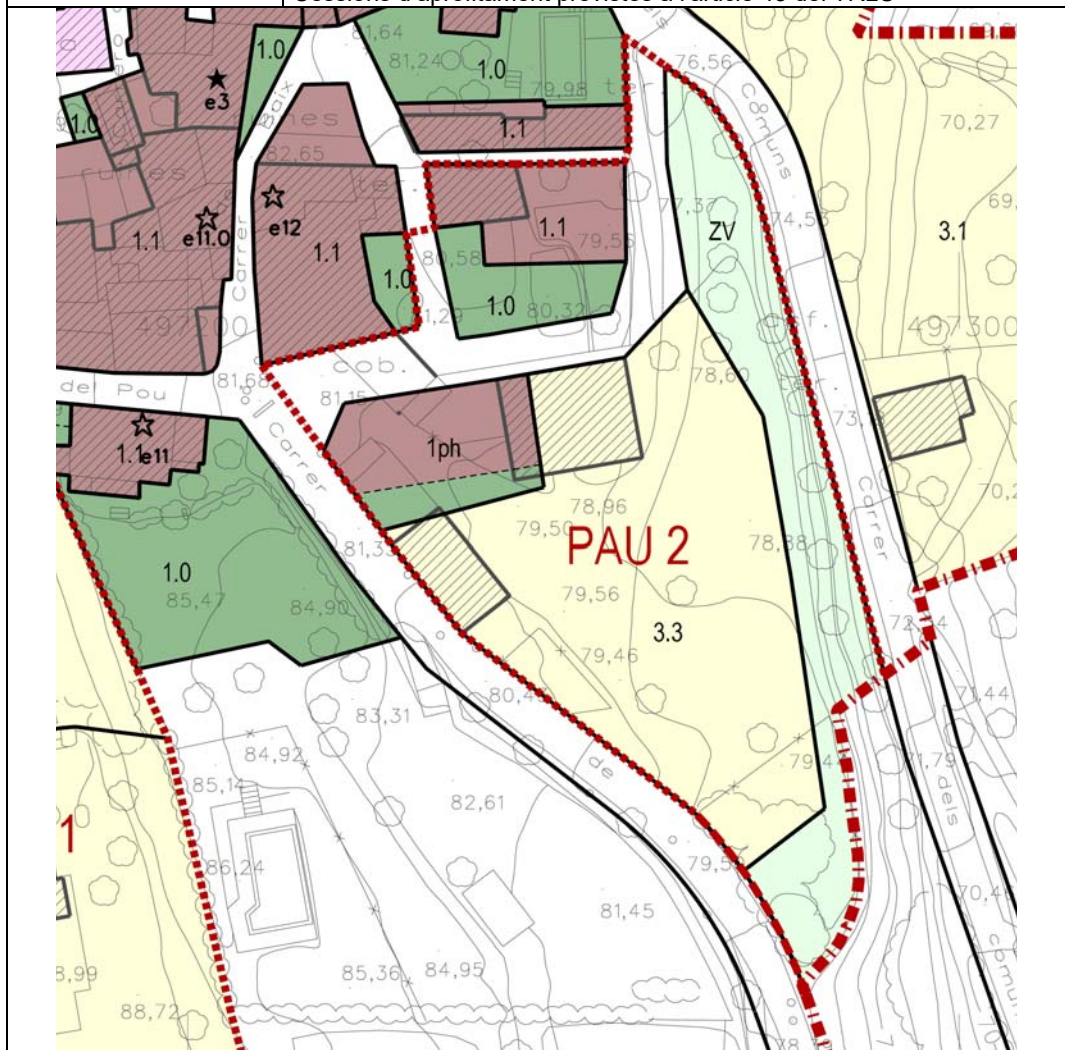
Les Normes urbanístiques, en el seu article 97 *Polígons d'actuació urbanística* detalla a la fitxa corresponent del PAU 2 les característiques, condicions i ordenació que afecten a ambdues finques, i en l'art 93 *Zona d'edificació agrupada social (clau 1ph) detalla el quadre de sostre edificable i nombre d'habitatges amb la clau 1ph*. La referida fitxa del PAU 2 (article 97) i el referit *quadre de sostre edificable de la clau 1ph* (article 93) es detallen a continuació:

Quadre de sostre edificable de la clau 1ph (article 93)

Sector	Total sostre		%HS	Total reserva		%HS			%HS			% HLL		
	hab	hab TOT		a57	Total HS	RG	Sostre RG	hab RG	RC	Sostre RC	hab RC	HLL	Sostre LL	hab LL
PAU 2	1.564 m ² st	10 ha	41%	640 m ² st	5 ha	27%	427 m ² st	3 ha	14%	213 m ² st	2 ha	70%	924 m ² st	5 ha
PAU 1	440 m ² st	2 ha										100%	440 m ² st	2 ha
TOTAL SU NC	2.004 m²	12 ha	32%	640 m²st	5 ha	21%	427 m²	3 ha	11%	213 m²st	2 ha	68%	1.364 m²st	7 ha

Fitxa del PAU 2 (article 97):

POUM VIGENT. SÒL URBÀ	
POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU 2 . LLEVANT	
Àmbit	4.720m ²
Característiques	Sòl urbà no consolidat
Us	Residencial i compatibles
Habitatges màxims	10 habitatges
Sostre màxim	1.564 m ² stc
Cessions	Vialitat: 614 m ² Espais lliures: 999 m ²
Aprofitament	Zona d'edificació agrupada, edificable, clau 1.1: 297 m ² Zona d'edificació agrupada, lliure privat, clau 1.0: 297 m ² Zona d'edificació agrupada social, clau 1hp: 320 m ² Zona d'edificació aïllada, clau 3: 2.193m ²
Sistema d'actuació	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
Objectius i criteris	Obertura d'un carrer que permeti l'enllaç del carrer del Pou amb el carrer dels comuns i la permeabilització de la banda de migdia del nucli de Santa Eulàlia. Obtenció d'una àrea destinada a espais lliures a la banda de llevant de la població.
Desenvolupament	Projecte de parcel·lació i d'urbanització
Compromisos	Aquest polígon incorpora la reserva total de sòl del municipi per a la implantació d'habitatges de social segons el previst a l'article 57 TRLU atesa la seva idoneïtat front les altres opcions formulades. Així es preveu la següent reserva en la finca qualificada com a 1hp. Habitatge social règim general: 427m ² stc, (3 unitats) Habitatge social règim concertat: 213 m ² stc, (2 unitats) Cessions d'aprofitament previstes a l'article 43 del TRLU



4.7.2. Proposta

La present Modificació puntual, en el plànol núm.3.2 *Planejament modificat – 03.0 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable E.1:1.000 del present document*), proposa modificar l'àmbit, ordenació, qualificació i condicions urbanístiques del Polígon d'actuació urbanística PAU 2 Llevant per tal de racionalitzar la seva gestió, tot fixant una major amplada de vial i una major superfície de sistema de zones verdes (clau ZV).

En les Normes urbanístiques es proposa la modificació de l'article 97 *Polígons d'actuació urbanística* a la fitxa corresponent del PAU 2 amb les característiques, condicions i ordenació proposades. Així mateix, s'incorpora l'article 96bis *Zona d'edificació a ordenar (clau 5)*, que regula els paràmetres urbanístics de la referida zona del PAU 2; i en coherència es modifica l'art 93 *Zona d'edificació agrupada social (clau 1ph)*

Per a l'article 96bis *Zona d'edificació a ordenar (clau 5)*, per a la referida fitxa del PAU 2 (article 97) i per al referit art 93 *Zona d'edificació agrupada social (clau 1ph)*, es proposen els redactats següents:

Article 96 bis Zona d'edificació a ordenar (clau 5)

1. Definició

Correspon a àrees incloses en un PAU on, prèviament a l'atorgament de llicència, cal aprovar un projecte de parcel·lació i d'ordenació de volums que s'ajusti als paràmetres d'edificabilitat i ocupació fixats en el PAU.

2. Ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació entre mitgeres i d'edificació aïllada en parcel·les.

3. Paràmetres reguladors

Per a l'ordenació d'edificació entre mitgeres es fixen els següents paràmetres:

	Clau 5 (entre mitgeres)
Parcel·la mínima	200 m ²
Façana mínima	7 m
Plantes	B+1
Alçada reguladora	6,5 m
Fondària edificable	15 m
Reculades i alineacions	Carrer del Pou: 0 m Carrer de Baix: 3 m Espai verd (ZV): 3m
Densitat	1h/p
Reserva d'aparcament	1 plaça/ habitatge (*)

Per a l'ordenació d'edificació aïllada en parcel·les es fixen els següents paràmetres:

	Clau 5 (edificació aïllada)
Parcel·la mínima	500 m ²
Façana mínima	15 m
Plantes	B+1
Alçada reguladora	6,4 m
Reculades i alineacions	Carrer del Pou: 0 m Carrer de Baix: 3 m Espai verd (ZV): 3m
Densitat	1h/p
Reserva d'aparcament	2 places/ habitatge (*)

(*)Cada plaça d'aparcament tindrà les dimensions mínimes de 2,80 x 5,00 metres.

4. Altres paràmetres

Podran construir-se edificacions auxiliars sempre que computin quant a edificabilitat neta i a ocupació màxima, fixades per a cada subzona, amb les següents limitacions: alçada màxima total, 3 m; ocupació màxima, el 5 % de la superfície lliure d'edificació de la parcel·la, respectant les separacions als límits d'aquesta.

Les piscines tenen consideració d'edificació auxiliar que no computa com a edificabilitat ni ocupació. Han de respectar una separació de 1 metre a veïns.

5. Condicions d'ús. Els usos permesos són:

Habitatge unifamiliar	D	Indústria	I	Agrícola	I
Habitatge plurifamiliar	I	Magatzem	I	Pecuari	I
Comerç al detall	I	Reparació de vehicles	I	Forestal	I
Centre comercial	I	Garatge-aparcament	C	Activitats extractives	I

Recinte comercial	I	Estació de servei	I	Càmping i caravàning	I
Parc comercial	I	Educatiu	I	Serveis mediambientals	I
Gran establiment	I	Sanitari-assistencial	I	Allotjament rural	I
Oficines i serveis	C	Esportiu	I		
Hoteler	I	Cultural	I		
Restauració	I	Associatiu	I		
Recreatiu	I	Religiós	i		

<i>ús dominant</i>	<i>D</i>	<i>Ús compatible</i>	<i>C</i>	<i>ús incompatible</i>	<i>I</i>
<i>Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu</i>					

6. Condicions formals

La composició prendrà com a referència models locals i utilitzarà materials, colors i característics de l'entorn on es troben, sense la necessitat de caure en pintoresquismes anacrònics.

El cromatisme de les noves construccions mantindrà els colors tradicionals del municipi com són els de la gamma dels terrossos: ocre, mangres, sienes. Queda expressament prohibit el color blanc i el gris. Annex a aquest document s'incorpora una carta de colors indicadors dels criteris indicats.

Pel que fa a les plaques solars i instal·lacions de captació d'energies renovables, es disposaran paral·leles al pendent de la coberta malgrat la disminució de la seva eficàcia, i tampoc podran sobresortir més de 50 cm dels esmentats plans. S'exceptua d'aquestes condicions en el cas que les plaques es disposin dins terrasses que els permeti no ser aparents a l'exterior de la volumetria de l'edifici. Opció preferent és la localització de les instal·lacions en l'espai lliure d'edificació.

L'espai lliure de parcel·la s'haurà d'enjardinar, permetent-se l'ocupació per a piscines. Només es permetrà la formació de rampes d'accés a plantes soterrani quan restin ocultes integrades amb l'edificació o integrades a la topografia natural de la finca.

7. Tanques

Les tanques que fan front a espais públics se subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que es fixen en els plànols normatius.

Aquests tancaments tindran una part opaca no superior a 1 metre de la rasant del vial en cada punt. Es podrà arribar fins a 2,00 m d'alçada mitjançant un tractament calat exclusivament amb materials tipus filat metàl·lic, fusta, ferro o amb vegetació.

Els tancaments entre partions mantindran aquestes condicions. L'alçada en aquests casos es mesurarà des de la cota natural del terreny.

Plantes soterrani

Només s'admeten plantes soterrani quan aquestes no generin accessos aparents des de la via pública. En els casos de finques en pendent, sí que és admissible que es mostri l'accés a la planta soterrani quan aquesta es plantegi dins l'adaptació de l'arquitectura a la topografia de la finca. Els usos admissibles es limitaran als complementaris diferents de l'habitatge.

Fitxa del PAU 2 (article 97):

FITXA 2 . POUM MODIFICAT POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU 2 . LLEVANT	
Ambit	4.117 m ²
Característiques	Sòl urbà no consolidat
Us	Residencial i compatibles
Habitatges màxims	7 habitatges
Sostre màxim	1.380 m ² stc
Cessions	Sistema viari: 762 m ² Espais lliures: 1109 m ²
Aprofitament	Zona d'edificació a ordenar, clau 5: 2200 m ² Zona d'edificació agrupada, lliure privat, clau 1.0: 46 m ²
Sistema d'actuació	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
Objectius i criteris	Obertura d'un carrer arbrat de 8m d'amplada (calçada 7m + 1m arbrat) que permeti l'enllaç del carrer del Pou amb el carrer dels Comuns. Obtenció d'una àrea destinada a espais lliures a la banda de llevant de la població. Comportarà un camí en el límit de ponent i un arbrat d'espècie autòctona.
Desenvolupament	Projecte de reparcel·lació i d'urbanització
Cessió amb aprofitament urbanístic	Cessions amb aprofitament previstes a l'article 43 del TRLU

Article 93. Zona d'edificació agrupada social (clau 1ph)

1. Definició

Aquesta zonificació específica correspon a la dotació d'habitatges de protecció que formula el POUM d'acord amb els requeriments del TRLU.

La zonificació es planteja com una subzona de la zona d'edificació agrupada clau 1 per la coincidència de les característiques formals i de localització del sòl previst per a la implantació d'aquest habitatge social.

2. Paràmetres reguladors

Els paràmetres reguladors i característiques les edificacions a construir venen detallats amb precisió en l'article anterior.

El sostre edificable corresponent i el nombre d'habitatges són els que detalla el següent quadre:

Sector / Parcel·la	Sostre hab	habitatges	% HS	HS	% HLL	HLL
PAU 1 Finca c/Nou, 7	440 m2st 174m2st	2 1	100%	1	100%	2
Total						

4.7.3. Explicació del contingut

El Polígon d'actuació urbanística PAU 2 Llevant es delimita a partir de les finques de referència cadastral 7391802DG9679S0001QD i 17126A004000420001ZO situades a nord i sud respectivament, i té per objectius, d'una banda, l'obertura d'un carrer que permeti l'enllaç del carrer del Pou amb el carrer dels Comuns i la permeabilització de la banda de migdia del nucli de Santa Eulàlia; i d'altra banda, l'obtenció d'una àrea destinada a espais lliures a la banda de llevant de la població.

No obstant això, hi ha una sèrie de factors que no afavoreixen la promoció d'aquest polígon, entre els que cal indicar l'obertura d'un carrer que parteix la finca de referència cadastral 7391802DG9679S0001QD separant l'habitatge existent del seu jardí. Analitzat aquest carrer, s'observa la seva innecessarietat, ja que la connexió del carrer Nou amb el carrer del Pou queda garantida pel carrer de Baix.

D'altra banda, la finca de referència cadastral 7391802DG9679S0001QD, disposa de tots els serveis per ser sol urbà consolidat i no precisa la seva inclusió dins del polígon.

A partir d'aquestes premisses i amb l'objectiu de facilitar la gestió del referit PAU 2 es proposa:

- Modificar l'àmbit del PAU 2 alliberant pràcticament la totalitat de la superfície de la finca de referència cadastral 7391802DG9679S0001QD del polígon i suprimint el vial que actualment l'afecta, tot sotraguen l'edificabilitat que el PAU 2 li atorga actualment. Fets que han de facilitar la gestió del referit PAU 2.
- Modificar l'ordenació amb el traçat d'un carrer més ample i regular, fixant una secció de 8 metres, i amb la disposició més generosa del sistema de zones verdes (clau ZV), fixant una franja constant de 8 metres d'amplada paral·lela al carrer dels Comuns i una àrea planera més gran per permetre l'ús propi de parc urbà accedint dels del carrer de Baix.
- Modificar la qualificació proposant una ordenació més lliure amb la incorporació de la *Zona d'edificació a ordenar (clau 5)*, que pot optar per l'ordenació d'edificació entre mitgeres (clau 5 entre mitgeres) o per l'ordenació d'edificació aïllada en parcel·les (clau 5 edificació aïllada), regulant-se a l'article 96bis, que s'incorpora en la present modificació.
- Deixar sense efecte en el PAU 2 la *Zona d'edificació agrupada social (clau 1ph)*, atesa l'escassa complexitat urbanística del municipi de Palau de Santa Eulàlia, que només distingeix entre sol urbà i sol no urbanitzable (article 57.3.a del Decret legislatiu 1/2010). No obstant això, tal com s'ha indicat en el punt 4.7. Àmbit 4 (sol urbà), en la present modificació puntual es proposa la qualificació de "zona d'edificació agrupada social" (clau 1ph) per a la finca de propietat municipal situada al carrer Nou de Santa Eulàlia núm. 7.

4.7.4. Justificació dels estàndards urbanístics del PAU 2 Llevant

De l'ordenació del PAU 2 en el planejament vigent en resulten les superfícies d'àmbit, sistema, zona, densitat i edificabilitat següents:

Àmbit	4.720,00 m2
Sistema viari (V3)	614,00 m2
Sistema de zones verdes (ZV)	999,00 m2
Zona d'edificació (1.1, 1.0, 1ph, 3)	3.107,00 m2
Densitat	10 habitatges
Edificabilitat	1.564,00 m2 st

De l'ordenació del PAU 2 en el planejament proposat en resulten les superfícies d'àmbit, sistema, zona, densitat i edificabilitat següents:

Àmbit	4.117,00 m2
Sistema viari (V3)	762,00 m2
Sistema de zones verdes (ZV)	1.109,00 m2
Zona d'edificació (5,1.0)	2.246,00 m2
Densitat	7 habitatges
Edificabilitat	1.564,00 m2 st

Conclusions:

- L'àmbit del PAU 2, en alliberar pràcticament la totalitat de la superfície de la finca de referència cadastral 7391802DG9679S0001QD, disminueix la seva superfície en 603 m2.
- El sistema viari (V3) augmenta la seva superfície en 148 m2.
- El sistema de zones verdes (ZV) augmenta la seva superfície en 110 m2.
- La zona d'edificació disminueix la seva superfície en 861 m2.
- La densitat disminueix en 3 habitatges.
- L'edificabilitat es manté en 1.564,00 m2 st.

Per tant, pel que fa al PAU 2, la modificació puntual no suposa increment de l'edificabilitat ni disminució de la superfície de sistemes.

- 4.8. Àmbit 6 (sòl urbà): La zona d'edificació agrupada, sòl edificable (clau 1.1), la zona d'edificació alineada (clau 2) i la zona d'edificació aïllada (clau 3)

4.8.1. Situació actual

Les Normes urbanístiques del planejament vigent, en els seus articles *92 Zona d'edificació agrupada, sòl edificable (clau 1.1)*, *94 Zona d'edificació alineada (clau 2)* i *95 Zona d'edificació aïllada (clau 3)*, *fixen el nombre de places d'aparcament per habitatge (1 o 2 en funció de la zona) i les seves dimensions mínimes (2,50x5,00 metres)* El redactat dels referits articles 92, 94 i 95 és el següent:

Article 92 Zona d'edificació agrupada, sòl edificable (clau 1.1)

1. Definició

Comprèn aquella àrea que conforma els nuclis primitius de Santa Eulàlia i Palau i que, pel seu interès històric-arquitectònic o per la qualitat ambiental dels seus edificis, jardins i espais annexos, conformen elements definitoris del recinte original i són objecte de conservació i especial protecció.

2. Condicions d'ordenació i conservació

- El tipus d'ordenació correspon al d'edificació segons alineacions de vial, excepte en alguns casos excepcionals en què l'edificació té el caràcter d'aïllada.
 - Les zones subjectes a aquesta qualificació seran en general objecte de conservació i manteniment, ja siguin d'edificació, de jardineria, o bé elements annexes.
 - Les obres permeses en les edificacions són:
 - Consolidació estructural de murs resistents i sistemes de forjats o voltes.
 - Reformes interiors de millora de les condicions de la façana i de l'aspecte exterior de l'edifici.
 - Manteniment (conservació i reparació) i restauració de la façana i de l'aspecte exterior de l'edifici.
 - Reformes integrals o grans rehabilitacions, ampliacions de l'edificació o noves construccions dins els gàlils fixats per la normativa de la zona.
 - Només es concedirà llicència d'enderroc total o parcial quan l'edifici es trobi en estat ruïnós o quan, havent-se arribat a un grau de deteriorament significatiu, l'ajuntament no consideri oportú instar el propietari, per tal que aquest porti a terme les obres necessàries per a la seva rehabilitació, degut a la baixa qualitat arquitectònica de l'edificació o al seu baix grau de conservació.
 - En tot cas, no es concedirà llicència d'enderroc sense la tramitació simultània de la llicència per a la nova obra, per a la qual es fixarà un termini d'execució.
 - La declaració de ruïna que afecti un edifici d'aquesta zona comportarà l'obligació, per part del propietari, de procedir a la substitució de l'edificació d'acord amb les condicions de l'apartat anterior, en el termini fixat per l'ajuntament.
 - En els casos en què es produeixin el supòsit contemplat en l'apartat anterior, en el cas de solars buits assenyalats edificables expressament en els plànols d'ordenació i en els d'una baixa qualitat arquitectònica de l'edifici existent, es podrà edificar, sempre que es respectin les condicions ambientals i arquitectòniques existents i es respectin les volumetries i alçades establertes en els plànols d'ordenació.
3. En tot cas, les noves intervencions se subjectaran a les condicions i paràmetres definits als següents paràmetres reguladors:

Plantes	Existent (**)
Alçada reguladora	Existent (**)
Ocupació	100% del grafiat
Fondària edificable i alineacions	Gràfiques (***)
Densitat	1hab/150m ² sc (****)
Reserva d'aparcament	1 plaça/ habitatge (*****)

(**) L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes correspon a planta baixa i pis, amb un total de 6,40m, llevat que l'edificació consolidada prevegi una altura superior, en quin cas el nombre de plantes i alçada serà l'existent.

En el cas de substitució de l'edificació o reordenació de la volumetria, es prendrà com alçada de la cornisa l'alçada mitjana de les cornises existents en el tram de carrer comprès entre les dues vies transversals en què se situa la nova edificació, sense que entrin en aquest còmput les façanes dels solars no edificats o edificats en planta baixa. Per establir aquesta mitjana es dividirà la suma dels productes de cada longitud de

façana per la seva alçada, per la suma de les longituds de façana. Per sobre d'aquesta alçada només es permet la coberta de l'edifici i els elements tècnics. Aquesta alçada no podrà superar mai el doble de l'amplada del carrer que serà considerada com a màxima en qualsevol cas.

Tant la planta baixa com les plantes pis tindran l'alçada necessària entre forjats perquè la línia de cornisa de l'edifici i les línies de forjat de les diverses plantes s'ajustin, sense confondre's, als edificis contigus existents en el front d'ordenació. En el cas de no existir referències clares i suficients per a determinar aquestes, l'alçada lliure mínima de planta baixa serà de 2,70 metres i la lliure mínima de les plantes pis serà de 2,70 metres.

Es permetrà reajustar l'alçada reguladora màxima i les alçades entre plantes fins a un 5%, per tal d'aconseguir una millor integració de l'edificació, tot mantenint la unitat de tancaments existents amb els adjacents, l'interès dels quals així ho aconselli. Aquest ajust no podrà donar lloc a l'aparició de noves plantes.

En els casos en què es produeixi una demolició prèvia a l'edificació, l'alçada i el número de plantes serà la de l'edificació original, o la definida per la pròpia lògica constructiva, real o documentada, sempre dins el gàlib màxim fixats, i en les reformes integrals o grans rehabilitacions i ampliacions de l'edificació també dins el gàlib màxim fixats per aquesta normativa.

No s'admeten les plantes soterrani visibles o accessibles directament des de la via pública.

En qualsevol cas, la regulació paramètrica de la nova edificació, existent o reformada, ha de permetre assolir als nous habitatges les condicions objectives d'habitabilitat que fixa la normativa vigent.

(***) La documentació gràfica detalla les alineacions de les edificacions mitjançant dues tipologies. Una alineació amb ratlla contínua, de caràcter vinculant, que fixa la màxima ocupació de l'edificació, i una alineació amb ratlla discontinua que estableix una envoltent flexible front les alineacions i qualificacions veïnes que podrà ser ajustada en el propi projecte edificatori havent-se de justificar en qualsevol cas el manteniment dels aprofitaments màxims atorgats pel planejament.

(****) En aquest còmput no s'inclou la superfície destinada a aparcament o altres usos diferents de l'habitatge.

(*****) Quan ho permeti les característiques de les edificacions, caldrà reservar una plaça d'aparcament per cada habitatge de dimensions mínimes 2,50 x 5,00 metres.

4. Condicions d'ús. S'admeten els usos següents:

Habitatge unifamiliar	D	Indústria	I	Agrícola	I
Habitatge plurifamiliar	D	Magatzem	I	Pecuari	I
Comerç al detall	C	Reparació de vehicles	I	Forestal	I
Centre comercial	I	Garatge-aparcament	C	Activitats extractives	I
Recinte comercial	I	Estació de servei	I	Càmping i caravàning	I
Parc comercial	I	Educatiu	C	Serveis mediambientals	I
Gran establiment	I	Sanitari-assistencial	C	Allotjament rural	C
Oficines i serveis	C	Esportiu	C		
Hoteler	C	Cultural	C		
Restauració	C	Associatiu	C		
Recreatiu	C	Religiós	C		

<i>ús dominant</i>	<i>D</i>	<i>Ús compatible</i>	<i>C</i>	<i>ús incompatible</i>	<i>I</i>
<i>Definició d'usos segons article B.1c de l'annex normatiu</i>					

5. Condicions formals:

Tipologia i composició

Les edificacions es projectaran conservant la tipologia i les pautes compositives existents, i mantenint els ritmes justificats emprats en les edificacions contigües i pròximes, tant pel que fa a la proporció com pel que fa a la forma i les dimensions de les obertures, als materials d'acabat i al seu cromatisme.

S'hauran de mantenir el predomini tradicional de les proporcions verticals sobre les horitzontals a les obertures, i dels plens sobre els buits a les façanes de l'edifici.

Cossos i elements sortints

Se seguiran les pautes de l'edificació existent en cada cas, prohibint-se la construcció d'elements nous, excepte en els casos de rehabilitació o de reconstrucció dels originals.

En qualsevol cas, pel que fa als cossos sortints, només s'admetran els oberts, que hauran d'estar separats com a mínim 60 cm de l'eix de la paret mitgera, quan el vial tingui més de 4 metres d'amplada.

Els balcons hauran de complir les següents determinacions: no podran sobresortir de la línia de façana més d'un 5 % de l'amplada del carrer, sense excedir mai els 30 cm, la seva llosa tindrà un gruix màxim de 12 cm, la barana serà obligatòriament de ferro i estarà composta per barrots verticals de 10 mm de gruix.

Els elements sortints a la planta baixa no podran volar més de 5 cm sobre l'amplada de la via. El vol màxim dels ràfecs sobre la via pública serà de 40 cm. Es prohibeixen els ràfecs formats amb forjats volats. El cantell aparent màxim del volat serà de 15 cm.

Cobertes

Es mantindran les existents o, en el seu defecte, les definides a partir de la pròpia lògica constructiva, real o documentada.

Les teulades seran de teula àrab vella, de color natural, amb un pendent màxim del 30 % de dos vessants, excepte en els edificis amb façana a més de dos carrers, en els quals podrà ser de més de dos vessants. No s'hi admetran mansardes, obertures ni terrats atrinxerats.

La cornisa o ràfec guardarà la horizontalitat a les façanes. El canal de recollida d'aigües i els baixants seran de zinc o de ferro galvanitzat, però no de plàstic. La part de tub de planta baixa serà obligatòriament de ferro.

No s'admeten els terrats ni les cobertes planes donant a la via pública, excepte en el cas que formin part de l'edificació original. En aquest cas, s'acabaran amb peces ceràmiques o de gres de color de terra cuita.

Per sobre de la coberta només podran sobresortir elements de telecomunicació, conductes de fums o de ventilació, que es resoldran unificadament, seguint les pautes de l'edificació existent o, en el seu defecte, mitjançant volums simples. Aquests conductes o xemeneies es coronaran amb remats d'obra o metàl·lics, també de línies simples i sense formalitzacions pintoresques (tipus acabat amb teules, etc...)

6. Pel que fa a les plaques solars i instal·lacions de captació d'energies renovables, només seran admissible quan es disposin dins terrasses i espais interiors que els permeti no ser aparents a l'exterior de la volumetria de l'edifici.

Parets mitgeres

Les parets mitgeres, o les parts de parets mitgeres que quedin en descobert, es tractaran amb materials i acabats de façana sense perjudici del respecte a les servituds derivades de les possibilitats d'edificació en el solar veí. Es prohibeixen els acabats en envà pluvial vist, les plaques de fibrociment o similars i els enlluïts i revestiments superficials de mal comportament a la intempèrie.

Materials i acabats

S'utilitzaran els materials, acabats i sistemes constructius propis de les edificacions originals o, en cas de no existir, de les existents.

Es prohibeixen els següents materials i mètodes constructius: Aplacats de marbre i de granet, plafons de plàstic, pissarra, ceràmica vidriada, caixes de persiana vistes o marcades en façana, entregues de forjat vistes, gelosies prefabricades ceràmiques, de bloc i vidre. baixants i canals de recollida d'aigua de PVC

Els materials, elements i mètodes constructius a emprar són els que segueixen:

b.1) Acabats de façana:

Estucats llisos o amb esgrafats, arrebossats amb dibuix o sense, deixats amb carreus de pedra del país.

Tractament unitari a tota la façana, excepte a la planta baixa, on es pot utilitzar com a únic material el carreu de pedra o el formigó buixardat.

El repicat d'arrebossats es permet únicament per deixar vistos els paredats de carreu o de pedra carejada, en els casals i edificis de tipus medieval.

Baranes de ferro de dibuixos senzills, pintades de color negre.

Fusteria de fusta natural pintada o vernissada, o metàl·lica, amb persianes de llibret o de corda.

Pedra natural als paviments de les plantes baixes que comuniquin directament amb l'exterior, com els cancells, vestíbuls, etc...

b.2) Colors de façana:

Colors tradicionals del municipi com són els de la gamma dels terrossos: ocres, mangres, sienes. Queda expressament prohibit el color blanc i el gris. Annex a aquest document s'incorpora una carta de colors indicadors dels criteris indicats.

Cal tenir especial cura en la valoració de la diferenciació entre motllures, guardapols i altres elements sortints del pla de façana, especialment en la cornisa de remat.

La resta d'elements de façana, com fusteria, barrots, reixes, persianes, canalons i baixants, s'ha de complementar adequadament al color de la mateixa.

Tanques

Les tanques seguiran les pautes de les originals o, en cas de no existir referències clares i suficients, les de les existents, tant pel que fa a l'alçada com pel que fa als materials i acabats.

Cartells

Es col·locaran amb preferència dins les línies que formen els buits i obertures arquitectònics. Els rètols s'hauran d'escriure amb lletres soltes de motllo, proporcionades, impreses sobre bases planes o vidre, metacrilat incolor transparent o bases planes de llautó, coure, bronze, fusta, ferro o alumini pintats. Es prohibeix fixar cartells sobre materials de plàstic blanc i lletres impreses a sobre.

Plantes soterrani

Només s'admeten plantes soterrani quan aquestes no generin accessos aparents des de la via pública. Els usos admissibles es limitaran als complementaris diferents de l'habitatge.

Article 94 Zona d'edificació alineada (clau 2)

1. Definició

Comprèn aquelles zones on l'edificació es preveu amb edificis entre mitgeres que formen una alineació paral·lela al vial des del qual s'accedeix o en agrupacions definides pel planejament.

2. Ordenació

El tipus d'edificació és en filera amb un espai lliure anterior i/o posterior a la parcel·la i la seva edificabilitat és la resultant de l'aplicació dels paràmetres d'alçada i de fondària edificables definits en l'apartat següent:

3. Paràmetres reguladors:

		2
Parcel·la mínima		400 m ²
Façana mínima		20 m
Plantes		B+1
Alçada reguladora		6,5 m
Fondària edificable		Gràfiques
Reculades i alineacions		Gràfiques
Densitat		1hab/250m ² sc
Reserva d'aparcament		1 plaça/ habitatge (*)

(*)Caldrà reservar una plaça d'aparcament per cada habitatge de dimensions mínimes 2,50x5,00 metres. Es permet una planta soterrani quan es planteja amb un únic accés comú. No es permet així quan es planteja amb accessos individuals.

4. Condicions d'ús. Els usos permesos en aquesta zona són:

Habitatge unifamiliar	D	Indústria	I	Agrícola	I
Habitatge plurifamiliar	C	Magatzem	I	Pecuari	I
Comerç al detall	C	Indústria	I	Forestal	I
Centre comercial	I	Garatge-aparcament	C	Activitats extractives	I
Recinte comercial	I	Estació de servei	I	Càmping i caravàning	I
Parc comercial	I	Educatiu	C	Serveis mediambientals	I
Gran establiment	I	Sanitari-assistencial	C	Allotjament rural	I
Oficines i serveis	C	Esportiu	I		
Hoteler	C	Cultural	C		

Restauració	C	Associatiu	C	
Recreatiu		Religiós	C	

<i>ús dominant</i>	<i>D</i>	<i>Ús compatible</i>	<i>C</i>	<i>ús incompatible</i>	<i>I</i>
<i>Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu</i>					

5. Condicions formals

Composició i cromatismes

La composició prendrà com a referència models locals i utilitzarà materials, colors i característics de l'entorn on es troben, sense la necessitat de caure en pintoresquismes anacrònics. Els espais lliures de parcel·la s'hauran d'enjardinar. No s'admeten les edificacions auxiliars fora del gàlib d'ocupació previst. Només es permetrà la formació de rampes d'accés a plantes soterrani quan restin integrades amb l'edificació i quedin ocultes a l'espai exterior.

El cromatisme de les noves construccions mantindrà els colors tradicionals del municipi com són els de la gamma dels terrossos: ocres, mangres, sienes. Queda expressament prohibit el color blanc i el gris. Annex a aquest document s'incorpora una carta de colors indicadors dels criteris indicats.

Pel que fa a les plaques solars i instal·lacions de captació d'energies renovables, es disposaran paral·leles al pendent de la coberta malgrat la disminució de la seva eficàcia, i tampoc podran sobresortir més de 50 cm dels esmentats plans. S'exceptua d'aquestes condicions el cas que les plaques es disposin dins terrasses que els permeti no ser aparents a l'exterior de la volumetria de l'edifici.

Cossos i elements sortints

En qualsevol cas, pel que fa als cossos sortints, només s'admetran els oberts, que hauran d'estar separats com a mínim 60 cm de l'eix de la paret mitgera.

Quan donin a vial, els balcons hauran de complir les següents determinacions: no podran sobresortir de la línia de façana més d'un 10% de l'amplada del carrer, sense excedir mai els 40 cm, la seva llosa tindrà un gruix màxim de 12 cm, la barana serà obligatòriament de ferro i estarà composta per barrots verticals de 10 mm de gruix.

Els elements sortints a la planta baixa no podran volar més de 5 cm sobre l'amplada de la via. El vol màxim dels ràfecs sobre la via pública serà de 40 cm. Es prohibeixen els ràfecs formats amb forjats volats. El cantell aparent màxim del volat serà de 15 cm.

6. Tanques

Tindran una part opaca no superior a 1 metre des de la rasant definitiva del jardí. Es podrà arribar a fins a 2 metres d'alçada amb un tractament calat realitzat amb elements metàl·lics o de fusta i vegetació. Els tancaments a la resta de partions de la mateixa zona mantindran aquestes mateixes condicions. Es prohibeixen les gelosies ceràmiques.

Les parets mitgeres o les que quedin al descobert es tractaran amb materials i acabats de façana.

Plantes soterrani

Només s'admeten plantes soterrani quan aquestes no generin accessos aparents des de la via pública. Els usos admissibles es limitaran als complementaris diferents de l'habitatge.

Article 95 Zona d'edificació aïllada (clau 3)

1. Definició

Correspon a les àrees caracteritzades per la disposició aïllada de l'edificació respecte a la parcel·la, amb un alt percentatge d'espais lliures privats i una baixa densitat d'habitatges.

2. Ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada en parcel·les planeres o en pendent, la majoria ja edificades.

3. Paràmetres reguladors

Clau	Parcel·la mínima	Façana mínima	Alçada reguladora	Sostre màxim	Ocupació màxima	Densitat	Alineacions (*)
3.1	1000m ²	30m	6,4m B+1	300 m ²	20 %	1 h/p	3 / 3 / 3 (**)

3.2	existent	existent	6,4m B+1	1000 m ²	15%	existent	5 / 5 / 5 (**)
3.3	500m ²	15m	6,4m B+1	220 m ²	30%	1h/p	0 / 3 / 3 (**)
3.4	existent	existent	6,4m B+1	600 m ²	40%	2h/p	5 / 5 / 5 (**)(***)
3.5	definida pe pla	definida pe pla	6,4m B+1	300 m ²	20 %	1 h/p	3 / 3 / 3

(*) c / v / f = separació de l'edificació a carrer / veïns / fons

(**) Quan la parcel·la presenti un pendent superior al 15%, l'edificació o part d'ella podrà alinear-se vial per tal de facilitar la seva implantació sobre la finca alterant al mínim la seva topografia.

(***) En el cas de projecte unitari s'admet l'aparellament d'edificacions sempre que la composició formal dels dos habitatges no es resolgui amb composicions simètriques o clonades.

4. Altres paràmetres

Caldrà reservar dos places d'aparcament per cada habitatge de dimensions mínimes 2,50x5,00 metres.

Podran construir-se edificacions auxiliars sempre que computin quant a edificabilitat neta i a ocupació màxima, fixades per a cada subzona, amb les següents limitacions: alçada màxima total, 3 m; ocupació màxima, el 5 % de la superfície lliure d'edificació de la parcel·la, respectant les separacions als límits d'aquesta.

Les piscines tenen consideració d'edificació auxiliar que no computa com a edificabilitat ni ocupació. Han de respectar una separació de 1 metre a veïns.

5. Condicions d'ús. Els usos permesos són:

Habitatge unifamiliar	D	Indústria	I	Agrícola	I
Habitatge plurifamiliar	I*	Magatzem	I	Pecuari	I
Comerç al detall	I	Reparació de vehicles	I	Forestal	I
Centre comercial	I	Garatge-aparcament	C	Activitats extractives	I
Recinte comercial	I	Estació de servei	I	Càmping i caravàning	I
Parc comercial	I	Educatiu	I	Serveis mediambientals	I
Gran establiment	I	Sanitari-assistencial	I	Allotjament rural	I
Oficines i serveis	C	Esportiu	I		
Hoteler	I	Cultural	I		
Restauració	I	Associatiu	I		
Recreatiu	I	Religiós	I		

ús dominant	D	Ús compatible	C	ús incompatible	I
Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu					

(*) L'ús plurifamiliar és admissible en les parcel·les així constituïdes prèviament a l'aprovació inicial d'aquesta normativa.

6. Condicions formals

La composició prendrà com a referència models locals i utilitzarà materials, colors i característics de l'entorn on es troben, sense la necessitat de caure en pintoresquismes anacrònics.

El cromatisme de les noves construccions mantindrà els colors tradicionals del municipi com són els de la gamma dels terrossos: ocres, mangres, sienes. Queda expressament prohibit el color blanc i el gris. Annex a aquest document s'incorpora una carta de colors indicadors dels criteris indicats.

Pel que fa a les plaques solars i instal·lacions de captació d'energies renovables, es disposaran paral·leles al pendent de la coberta malgrat la disminució de la seva eficàcia, i tampoc podran sobresortir més de 50 cm dels esmentats plans. S'exceptua d'aquestes condicions en el cas que les plaques es disposin dins terrasses que els permeti no ser aparents a l'exterior de la volumetria de l'edifici. Opció preferent és la localització de les instal·lacions en l'espai lliure d'edificació.

L'espai lliure de parcel·la s'haurà d'enjardinar, permetent-se l'ocupació per a piscines. Només es permetrà la formació de rampes d'accés a plantes soterrani quan restin ocultes integrades amb l'edificació o integrades a la topografia natural de la finca.

7. Tanques

Les tanques que fan front a espais públics se subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que es fixen en els plànols normatius.

Aquests tancaments tindran una part opaca no superior a 1 metre de la rasant del vial en cada punt. Es podrà arribar fins a 2,00 m d'alçada mitjançant un tractament calat exclusivament amb materials tipus filat metàl·lic, fusta, ferro o amb vegetació.

Els tancaments entre partions mantindran aquestes condicions. L'alçada en aquests casos es mesurarà des de la cota natural del terreny.

Plantes soterrani

Només s'admeten plantes soterrani quan aquestes no generin accessos aparents des de la via pública. En els casos de finques en pendent, sí que és admissible que es mostri l'accés a la planta soterrani quan aquesta es plantegi dins l'adaptació de l'arquitectura a la topografia de la finca. Els usos admissibles es limitaran als complementaris diferents de l'habitatge.

4.8.2. Proposta

En la present Modificació puntual es proposa la modificació en les Normes urbanístiques dels articles 92 Zona d'edificació agrupada, sòl edificable (clau 1.1), 94 Zona d'edificació alineada (clau 2) i 95 Zona d'edificació aïllada (clau 3), fixant en 2 el nombre de places d'aparcament per habitatge i fixant en 2,80x5,00 metres les seves dimensions mínimes. El redactat proposat per als referits articles 92, 94 i 95 és el següent:

Article 92 Zona d'edificació agrupada, sòl edificable (clau 1.1)

1. Definició

Comprèn aquella àrea que conforma els nuclis primitius de Santa Eulàlia i Palau i que, pel seu interès històric-arquitectònic o per la qualitat ambiental dels seus edificis, jardins i espais annexos, conformen elements definitoris del recinte original i són objecte de conservació i especial protecció.

2. Condicions d'ordenació i conservació

- El tipus d'ordenació correspon al d'edificació segons alineacions de vial, excepte en alguns casos excepcionals en què l'edificació té el caràcter d'aïllada.
 - Les zones subjectes a aquesta qualificació seran en general objecte de conservació i manteniment, ja siguin d'edificació, de jardineria, o bé elements annexes.
 - Les obres permeses en les edificacions són:
 - Consolidació estructural de murs resistents i sistemes de forjats o voltes.
 - Reformes interiors de millora de les condicions de la façana i de l'aspecte exterior de l'edifici.
 - Manteniment (conservació i reparació) i restauració de la façana i de l'aspecte exterior de l'edifici.
 - Reformes integrals o grans rehabilitacions, ampliacions de l'edificació o noves construccions dins els gàlbers fixats per la normativa de la zona.
 - Només es concedirà llicència d'enderroc total o parcial quan l'edifici es trobi en estat ruïnós o quan, havent-se arribat a un grau de deteriorament significatiu, l'ajuntament no consideri oportú instar el propietari, per tal que aquest porti a terme les obres necessàries per a la seva rehabilitació, degut a la baixa qualitat arquitectònica de l'edificació o al seu baix grau de conservació.
 - En tot cas, no es concedirà llicència d'enderroc sense la tramitació simultània de la llicència per a la nova obra, per a la qual es fixarà un termini d'execució.
 - La declaració de ruïna que afecti un edifici d'aquesta zona comportarà l'obligació, per part del propietari, de procedir a la substitució de l'edificació d'acord amb les condicions de l'apartat anterior, en el termini fixat per l'ajuntament.
 - En els casos en què es produeixin el supòsit contemplat en l'apartat anterior, en el cas de solars buits assenyalats edificables expressament en els plànols d'ordenació i en els d'una baixa qualitat arquitectònica de l'edifici existent, es podrà edificar, sempre que es respectin les condicions ambientals i arquitectòniques existents i es respectin les volumetries i alçades establertes en els plànols d'ordenació.
3. En tot cas, les noves intervencions se subjectaran a les condicions i paràmetres definits als següents paràmetres reguladors:

Plantes	Existent (**)
Alçada reguladora	Existent (**)
Ocupació	100% del grafiat

Fondària edificable i alineacions	Gràfiques (***)
Densitat	1hab/150m ² sc (****)
Reserva d'aparcament	2 places/ habitatge (*****)

(**) L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes correspon a planta baixa i pis, amb un total de 6,40m, llevat que l'edificació consolidada prevegi una altura superior, en quin cas el nombre de plantes i alçada serà l'existent.

En el cas de substitució de l'edificació o reordenació de la volumetria, es prendrà com alçada de la cornisa l'alçada mitjana de les cornises existents en el tram de carrer comprès entre les dues vies transversals en què se situa la nova edificació, sense que entrin en aquest còmput les façanes dels solars no edificats o edificats en planta baixa. Per establir aquesta mitjana es dividirà la suma dels productes de cada longitud de façana per la seva alçada, per la suma de les longituds de façana. Per sobre d'aquesta alçada només es permet la coberta de l'edifici i els elements tècnics. Aquesta alçada no podrà superar mai el doble de l'amplada del carrer que serà considerada com a màxima en qualsevol cas.

Tant la planta baixa com les plantes pis tindran l'alçada necessària entre forjats perquè la línia de cornisa de l'edifici i les línies de forjat de les diverses plantes s'ajustin, sense confondre's, als edificis contigus existents en el front d'ordenació. En el cas de no existir referències clares i suficients per a determinar aquestes, l'alçada lliure mínima de planta baixa serà de 2,70 metres i la lliure mínima de les plantes pis serà de 2,70 metres.

Es permetrà reajustar l'alçada reguladora màxima i les alçades entre plantes fins a un 5%, per tal d'aconseguir una millor integració de l'edificació, tot mantenint la unitat de tancaments existents amb els adjacents, l'interès dels quals així ho aconselli. Aquest ajust no podrà donar lloc a l'aparició de noves plantes.

En els casos en què es produeixi una demolició prèvia a l'edificació, l'alçada i el número de plantes serà la de l'edificació original, o la definida per la pròpia lògica constructiva, real o documentada, sempre dins el gèlibr màxim fixats, i en les reformes integrals o grans rehabilitacions i ampliacions de l'edificació també dins el gèlibr màxim fixats per aquesta normativa.

No s'admeten les plantes soterrani visibles o accessibles directament des de la via pública.

En qualsevol cas, la regulació paramètrica de la nova edificació, existent o reformada, ha de permetre assolir als nous habitatges les condicions objectives d'habitabilitat que fixa la normativa vigent.

(***) La documentació gràfica detalla les alineacions de les edificacions mitjançant dues tipologies. Una alineació amb ratlla contínua, de caràcter vinculant, que fixa la màxima ocupació de l'edificació, i una alineació amb ratlla discontinua que estableix una envoltant flexible front les alineacions i qualificacions veïnes que podrà ser ajustada en el propi projecte edificatori havent-se de justificar en qualsevol cas el manteniment dels aprofitaments màxims atorgats pel planejament.

(****) En aquest còmput no s'inclou la superfície destinada a aparcament o altres usos diferents de l'habitatge.

(*****) Quan ho permeti les característiques de les edificacions, caldrà reservar dues places d'aparcament per cada habitatge de dimensions mínimes 2,80 x 5,00 metres.

4. Condicions d'ús. S'admeten els usos següents:

Habitatge unifamiliar	D	Indústria	I	Agrícola	I
Habitatge plurifamiliar	D	Magatzem	I	Pecuari	I
Comerç al detall	C	Reparació de vehicles	I	Forestal	I
Centre comercial	I	Garatge-aparcament	C	Activitats extractives	I
Recinte comercial	I	Estació de servei	I	Càmping i caravàning	I
Parc comercial	I	Educatiu	C	Serveis mediambientals	I
Gran establiment	I	Sanitari-assistencial	C	Allotjament rural	C
Oficines i serveis	C	Esportiu	C		
Hoteler	C	Cultural	C		
Restauració	C	Associatiu	C		
Recreatiu	C	Religiós	C		

ús dominant	D	Ús compatible	C	ús incompatible	I
Definició d'usos segons article B.1c de l'annex normatiu					

5. Condicions formals:

Tipologia i composició

Les edificacions es projectaran conservant la tipologia i les pautes compositives existents, i mantenint els ritmes justificats emprats en les edificacions contigües i pròximes, tant pel que fa a la proporció com pel que fa a la forma i les dimensions de les obertures, als materials d'acabat i al seu cromatisme.

S'hauran de mantenir el predomini tradicional de les proporcions verticals sobre les horitzontals a les obertures, i dels plens sobre els buits a les façanes de l'edifici.

Cossos i elements sortints

Se seguiran les pautes de l'edificació existent en cada cas, prohibint-se la construcció d'elements nous, excepte en els casos de rehabilitació o de reconstrucció dels originals.

En qualsevol cas, pel que fa als cossos sortints, només s'admetran els oberts, que hauran d'estar separats com a mínim 60 cm de l'eix de la paret mitgera, quan el vial tingui més de 4 metres d'amplada.

Els balcons hauran de complir les següents determinacions: no podran sobresortir de la línia de façana més d'un 5 % de l'amplada del carrer, sense excedir mai els 30 cm, la seva llosa tindrà un gruix màxim de 12 cm, la barana serà obligatòriament de ferro i estarà composta per barrots verticals de 10 mm de gruix.

Els elements sortints a la planta baixa no podran volar més de 5 cm sobre l'amplada de la via. El vol màxim dels ràfecs sobre la via pública serà de 40 cm. Es prohibeixen els ràfecs formats amb forjats volats. El cantell aparent màxim del volat serà de 15 cm.

Cobertes

Es mantindran les existents o, en el seu defecte, les definides a partir de la pròpia lògica constructiva, real o documentada.

Les teulades seran de teula àrab vella, de color natural, amb un pendent màxim del 30 % de dos vessants, excepte en els edificis amb façana a més de dos carrers, en els quals podrà ser de més de dos vessants. No s'hi admetran mansardes, obertures ni terrats atrinxerats.

La cornisa o ràfec guardarà la horitzontalitat a les façanes. El canal de recollida d'aigües i els baixants seran de zinc o de ferro galvanitzat, però no de plàstic. La part de tub de planta baixa serà obligatòriament de ferro.

No s'admeten els terrats ni les cobertes planes donant a la via pública, excepte en el cas que formin part de l'edificació original. En aquest cas, s'acabaran amb peces ceràmiques o de gres de color de terra cuita.

Per sobre de la coberta només podran sobresortir elements de telecomunicació, conductes de fums o de ventilació, que es resoldran unificadament, seguint les pautes de l'edificació existent o, en el seu defecte, mitjançant volums simples. Aquests conductes o xemeneies es coronaran amb remats d'obra o metàl·lics, també de línies simples i sense formalitzacions pintoresques (tipus acabat amb teules, etc...)

6. Pel que fa a les plaques solars i instal·lacions de captació d'energies renovables, només seran admissible quan es disposin dins terrasses i espais interiors que els permeti no ser aparents a l'exterior de la volumetria de l'edifici.

Parets mitgeres

Les parets mitgeres, o les parts de parets mitgeres que quedin en descobert, es tractaran amb materials i acabats de façana sense perjudici del respecte a les servituds derivades de les possibilitats d'edificació en el solar veí. Es prohibeixen els acabats en envà pluvial vist, les plaques de fibrociment o similars i els enlluïts i revestiments superficials de mal comportament a la intempèrie.

Materials i acabats

S'utilitzaran els materials, acabats i sistemes constructius propis de les edificacions originals o, en cas de no existir, de les existents.

Es prohibeixen els següents materials i mètodes constructius: Aplacats de marbre i de granet, plafons de plàstic, pissarra, ceràmica vidriada, caixes de persiana vistes o marcades en façana, entregues de forjat vistes, gelosies prefabricades ceràmiques, de bloc i vidre. baixants i canals de recollida d'aigua de PVC

Els materials, elements i mètodes constructius a emprar són els que segueixen:

b.1) Acabats de façana:

Estucats llisos o amb esgrafiats, arrebossats amb dibuix o sense, deixats amb carreus de pedra del país.

Tractament unitari a tota la façana, excepte a la planta baixa, on es pot utilitzar com a únic material el carreu de pedra o el formigó buixardat.

El repicat d'arrebossats es permet únicament per deixar vistos els paredats de carreu o de pedra carejada, en els casals i edificis de tipus medieval.

Baranes de ferro de dibuixos senzills, pintades de color negre.

Fusteria de fusta natural pintada o vernissada, o metàl·lica, amb persianes de llibret o de corda.

Pedra natural als paviments de les plantes baixes que comuniquin directament amb l'exterior, com els cancells, vestíbuls, etc...

b.2) Colors de façana:

Colors tradicionals del municipi com són els de la gamma dels terrossos: ocres, mangres, sienes. Queda expressament prohibit el color blanc i el gris. Annex a aquest document s'incorpora una carta de colors indicadors dels criteris indicats.

Cal tenir especial cura en la valoració de la diferenciació entre motlures, guardapols i altres elements sortints del pla de façana, especialment en la cornisa de remat.

La resta d'elements de façana, com fusteria, barrots, reixes, persianes, canalons i baixants, s'ha de complementar adequadament al color de la mateixa.

Tanques

Les tanques seguiran les pautes de les originals o, en cas de no existir referències clares i suficients, les de les existents, tant pel que fa a l'alçada com pel que fa als materials i acabats.

Cartells

Es col·locaran amb preferència dins les línies que formen els buits i obertures arquitectònics. Els rètols s'hauran d'escriure amb lletres soltes de motllo, proporcionades, impreses sobre bases planes o vidre, metacrilat incolor transparent o bases planes de llautó, coure, bronze, fusta, ferro o alumini pintats. Es prohibeix fixar cartells sobre materials de plàstic blanc i lletres impreses a sobre.

Plantes soterrani

Només s'admeten plantes soterrani quan aquestes no generin accessos aparents des de la via pública. Els usos admissibles es limitaran als complementaris diferents de l'habitatge.

Article 94 Zona d'edificació alineada (clau 2)

1. Definició

Comprèn aquelles zones on l'edificació es preveu amb edificis entre mitgeres que formen una alineació paral·lela al vial des del qual s'accedeix o en agrupacions definides pel planejament.

2. Ordenació

El tipus d'edificació és en filera amb un espai lliure anterior i/o posterior a la parcel·la i la seva edificabilitat és la resultant de l'aplicació dels paràmetres d'alçada i de fondària edificables definits en l'apartat següent:

3. Paràmetres reguladors:

	2
Parcel·la mínima	400 m ²
Façana mínima	20 m
Plantes	B+1
Alçada reguladora	6,5 m
Fondària edificable	Gràfiques
Reculades i alineacions	Gràfiques
Densitat	1hab/250m ² sc
Reserva d'aparcament	2 places/ habitatge (*)

(*)Caldrà reservar dues places d'aparcament per cada habitatge de dimensions mínimes 2,80x5,00 metres. Es permet una planta soterrani quan es plantegi amb un únic accés comú. No es permet així quan es plantegi amb accessos individuals.

4. Condicions d'ús. Els usos permesos en aquesta zona són:

Habitatge unifamiliar	D	Indústria	I	Agrícola	I
Habitatge plurifamiliar	C	Magatzem	I	Pecuari	I
Comerç al detall	C	Indústria	I	Forestal	I
Centre comercial	I	Garatge-aparcament	C	Activitats extractives	I
Recinte comercial	I	Estació de servei	I	Càmping i caravàning	I
Parc comercial	I	Educatiu	C	Serveis mediambientals	I
Gran establiment	I	Sanitari-assistencial	C	Allotjament rural	I
Oficines i serveis	C	Esportiu	I		
Hoteler	C	Cultural	C		
Restauració	C	Associatiu	C		
Recreatiu		Religiós	C		

<i>ús dominant</i>	<i>D</i>	<i>Ús compatible</i>	<i>C</i>	<i>ús incompatible</i>	<i>I</i>
<i>Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu</i>					

5. Condicions formals

Composició i cromatismes

La composició prendrà com a referència models locals i utilitzarà materials, colors i característics de l'entorn on es troben, sense la necessitat de caure en pintoresquismes anacrònics. Els espais lliures de parcel·la s'hauran d'enjardinar. No s'admeten les edificacions auxiliars fora del gàlib d'ocupació previst. Només es permetrà la formació de rampes d'accés a plantes soterrani quan restin integrades amb l'edificació i quedin ocultes a l'espai exterior.

El cromatisme de les noves construccions mantindrà els colors tradicionals del municipi com són els de la gamma dels terrossos: ocres, mangres, sienes. Queda expressament prohibit el color blanc i el gris. Annex a aquest document s'incorpora una carta de colors indicadors dels criteris indicats.

Pel que fa a les plaques solars i instal·lacions de captació d'energies renovables, es disposaran paral·leles al pendent de la coberta malgrat la disminució de la seva eficàcia, i tampoc podran sobresortir més de 50 cm dels esmentats plans. S'exceptua d'aquestes condicions el cas que les plaques es disposin dins terrasses que els permeti no ser aparents a l'exterior de la volumetria de l'edifici.

Cossos i elements sortints

En qualsevol cas, pel que fa als cossos sortints, només s'admetran els oberts, que hauran d'estar separats com a mínim 60 cm de l'eix de la paret mitgera.

Quan donin a vial, els balcons hauran de complir les següents determinacions: no podran sobresortir de la línia de façana més d'un 10% de l'amplada del carrer, sense excedir mai els 40 cm, la seva llosa tindrà un gruix màxim de 12 cm, la barana serà obligatòriament de ferro i estarà composta per barrots verticals de 10 mm de gruix.

Els elements sortints a la planta baixa no podran volar més de 5 cm sobre l'amplada de la via. El vol màxim dels ràfecs sobre la via pública serà de 40 cm. Es prohibeixen els ràfecs formats amb forjats volats. El cantell aparent màxim del volat serà de 15 cm.

6. Tanques

Tindran una part opaca no superior a 1 metre des de la rasant definitiva del jardí. Es podrà arribar a fins a 2 metres d'alçada amb un tractament calat realitzat amb elements metàl·lics o de fusta i vegetació. Els tancaments a la resta de partions de la mateixa zona mantindran aquestes mateixes condicions. Es prohibeixen les gelosies ceràmiques.

Les parets mitgeres o les que quedin al descobert es tractaran amb materials i acabats de façana.

Plantes soterrani

Només s'admeten plantes soterrani quan aquestes no generin accessos aparents des de la via pública. Els usos admissibles es limitaran als complementaris diferents de l'habitatge.

Article 95 Zona d'edificació aïllada (clau 3)

1. Definició

Correspon a les àrees caracteritzades per la disposició aïllada de l'edificació respecte a la parcel·la, amb un alt percentatge d'espais lliures privats i una baixa densitat d'habitatges.

2. Ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada en parcel·les planeres o en pendent, la majoria ja edificades.

3. Paràmetres reguladors

Clau	Parcel·la mínima	Façana mínima	Alçada reguladora	Sostre màxim	Ocupació màxima	Densitat	Alineacions (*)
3.1	1000m ²	30m	6,4m B+1	300 m ²	20 %	1 h/p	3 / 3 / 3 (**)
3.2	existent	existent	6,4m B+1	1000 m ²	15%	existent	5 / 5 / 5 (**)
3.3	500m ²	15m	6,4m B+1	220 m ²	30%	1h/p	0 / 3 / 3 (**)
3.4	existent	existent	6,4m B+1	600 m ²	40%	2h/p	5 / 5 / 5 (**)(***)
3.5	definida per pla	definida per pla	6,4m B+1	300 m ²	20 %	1 h/p	3 / 3 / 3

(*) c / v / f = separació de l'edificació a carrer / veïns / fons

(**) Quan la parcel·la presenti un pendent superior al 15%, l'edificació o part d'ella podrà alinear-se vial per tal de facilitar la seva implantació sobre la finca alterant al mínim la seva topografia.

(***) En el cas de projecte unitari s'admet l'aparellament d'edificacions sempre que la composició formal dels dos habitatges no es resolgui amb composicions simètriques o clonades.

4. Altres paràmetres

Caldrà reservar dues places d'aparcament per cada habitatge de dimensions mínimes 2,80x5,00 metres.

Podran construir-se edificacions auxiliars sempre que computin quant a edificabilitat neta i a ocupació màxima, fixades per a cada subzona, amb les següents limitacions: alçada màxima total, 3 m; ocupació màxima, el 5 % de la superfície lliure d'edificació de la parcel·la, respectant les separacions als límits d'aquesta.

Les piscines tenen consideració d'edificació auxiliar que no computa com a edificabilitat ni ocupació. Han de respectar una separació de 1 metre a veïns.

5. Condicions d'ús. Els usos permesos són:

Habitatge unifamiliar	D	Indústria	I	Agrícola	I
Habitatge plurifamiliar	I*	Magatzem	I	Pecuari	I
Comerç al detall	I	Reparació de vehicles	I	Forestal	I
Centre comercial	I	Garatge-aparcament	C	Activitats extractives	I
Recinte comercial	I	Estació de servei	I	Càmping i caravàning	I
Parc comercial	I	Educatiu	I	Serveis mediambientals	I
Gran establiment	I	Sanitari-assistencial	I	Allotjament rural	I
Oficines i serveis	C	Esportiu	I		
Hoteler	I	Cultural	I		
Restauració	I	Associatiu	I		
Recreatiu	I	Religiós	I		

ús dominant	D	Ús compatible	C	ús incompatible	I
Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu					

(*) L'ús plurifamiliar és admissible en les parcel·les així constituïdes prèviament a l'aprovació inicial d'aquesta normativa.

6. Condicions formals

La composició prendrà com a referència models locals i utilitzarà materials, colors i característics de l'entorn on es troben, sense la necessitat de caure en pintoresquismes anacrònics.

El cromatisme de les noves construccions mantindrà els colors tradicionals del municipi com són els de la gamma dels terrossos: ocres, mangres, sienes. Queda expressament prohibit el color blanc i el gris. Annex a aquest document s'incorpora una carta de colors indicadors dels criteris indicats.

Pel que fa a les plaques solars i instal·lacions de captació d'energies renovables, es disposaran paral·leles al pendent de la coberta malgrat la disminució de la seva eficàcia, i tampoc podran sobresortir més de 50 cm dels esmentats plans. S'exceptua d'aquestes condicions en el cas que les plaques es disposin dins terrasses que els permeti no ser aparents a l'exterior de la volumetria de l'edifici. Opció preferent és la localització de les instal·lacions en l'espai lliure d'edificació.

L'espai lliure de parcel·la s'haurà d'enjardinar, permetent-se l'ocupació per a piscines. Només es permetrà la formació de rampes d'accés a plantes soterrani quan restin ocultes integrades amb l'edificació o integrades a la topografia natural de la finca.

7. Tanques

Les tanques que fan front a espais públics se subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que es fixen en els plànols normatius.

Aquests tancaments tindran una part opaca no superior a 1 metre de la rasant del vial en cada punt. Es podrà arribar fins a 2,00 m d'alçada mitjançant un tractament calat exclusivament amb materials tipus filat metàl·lic, fusta, ferro o amb vegetació.

Els tancaments entre partions mantindran aquestes condicions. L'alçada en aquests casos es mesurarà des de la cota natural del terreny.

Plantes soterrani

Només s'admeten plantes soterrani quan aquestes no generin accessos aparents des de la via pública. En els casos de finques en pendent, sí que és admissible que es mostri l'accés a la planta soterrani quan aquesta es plantegi dins l'adaptació de l'arquitectura a la topografia de la finca. Els usos admissibles es limitaran als complementaris diferents de l'habitatge.

5. JUSTIFICACIÓ DEL MANTENIMENT DELS ESTÀNDARDS URBANÍSTICS

Per a l'àmbit 7 (PAU 2 Llevant) les modificacions d'estàndards urbanístics es justifiquen en el punt 4.7.4. *Justificació dels estàndards urbanístics del PAU 2 Llevant*, on es mostra que la modificació puntual no suposa increment de l'edificabilitat ni disminució de la superfície de sistemes.

A la resta d'àmbits es considera que no es modifiquen l'edificabilitat ni la superfície de sistemes, per tant, com a conclusió, la modificació puntual no suposa increment de l'edificabilitat ni disminució de la superfície de sistemes.

II. NORMES URBANÍSTIQUES

La present Modificació puntual incorpora, a les Normes urbanístiques del POUM, l'article 96bis *Zona d'edificació a ordenar (clau 5)*, i modifica l'article 92 *Zona d'edificació agrupada, sòl edificable (clau 1.1)*, Article 93. *Zona d'edificació agrupada social (clau 1ph)*, l'article 94 *Zona d'edificació alineada (clau 2)*, l'article 95 *Zona d'edificació aïllada (clau 3)*, l'article 97. *Polígons d'actuació urbanística* i l'article 118. *Particularitats de les construccions ramaderes*. El redactat dels referits articles és el següent:

Article 92 Zona d'edificació agrupada, sòl edificable (clau 1.1)

1. Definició

Comprèn aquella àrea que conforma els nuclis primitius de Santa Eulàlia i Palau i que, pel seu interès històric-arquitectònic o per la qualitat ambiental dels seus edificis, jardins i espais annexos, conformen elements definitoris del recinte original i són objecte de conservació i especial protecció.

2. Condicions d'ordenació i conservació

- a) El tipus d'ordenació correspon al d'edificació segons alineacions de vial, excepte en alguns casos excepcionals en què l'edificació té el caràcter d'aïllada.
 - b) Les zones subjectes a aquesta qualificació seran en general objecte de conservació i manteniment, ja siguin d'edificació, de jardineria, o bé elements annexes.
 - c) Les obres permeses en les edificacions són:
 - Consolidació estructural de murs resistents i sistemes de forjats o voltes.
 - Reformes interiors de millora de les condicions de la façana i de l'aspecte exterior de l'edifici.
 - Manteniment (conservació i reparació) i restauració de la façana i de l'aspecte exterior de l'edifici.
 - Reformes integrals o grans rehabilitacions, ampliacions de l'edificació o noves construccions dins els gàlils fixats per la normativa de la zona.
 - d) Només es concedirà llicència d'enderroc total o parcial quan l'edifici es trobi en estat ruïnós o quan, havent-se arribat a un grau de deteriorament significatiu, l'ajuntament no consideri oportú instar el propietari, per tal que aquest porti a terme les obres necessàries per a la seva rehabilitació, degut a la baixa qualitat arquitectònica de l'edificació o al seu baix grau de conservació.
 - e) En tot cas, no es concedirà llicència d'enderroc sense la tramitació simultània de la llicència per a la nova obra, per a la qual es fixarà un termini d'execució.
 - f) La declaració de ruïna que afecti un edifici d'aquesta zona comportarà l'obligació, per part del propietari, de procedir a la substitució de l'edificació d'acord amb les condicions de l'apartat anterior, en el termini fixat per l'ajuntament.
 - g) En els casos en què es produeixin el supòsit contemplat en l'apartat anterior, en el cas de solars buits assenyalats edificables expressament en els plànols d'ordenació i en els d'una baixa qualitat arquitectònica de l'edifici existent, es podrà edificar, sempre que es respectin les condicions ambientals i arquitectòniques existents i es respectin les volumetries i alçades establertes en els plànols d'ordenació.
3. En tot cas, les noves intervencions se subjectaran a les condicions i paràmetres definits als següents paràmetres reguladors:

Plantes	Existent (**)
Alçada reguladora	Existent (**)
Ocupació	100% del grafiat
Fondària edificable i alineacions	Gràfiques (***)
Densitat	1hab/150m ² sc (****)
Reserva d'aparcament	2 places/ habitatge (*****)

(**) L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes correspon a planta baixa i pis, amb un total de 6,40m, llevat que l'edificació consolidada prevegi una altura superior, en quin cas el nombre de plantes i alçada serà l'existent.

En el cas de substitució de l'edificació o reordenació de la volumetria, es prendrà com alçada de la cornisa l'alçada mitjana de les cornises existents en el tram de carrer comprès entre les dues vies transversals en què se situa la nova edificació, sense que entrin en aquest còmput les façanes dels solars no edificats o edificats en planta baixa. Per establir aquesta mitjana es dividirà la suma dels productes de cada longitud de façana per la seva alçada, per la suma de les longituds de façana. Per sobre d'aquesta alçada només es

permet la coberta de l'edifici i els elements tècnics. Aquesta alçada no podrà superar mai el doble de l'amplada del carrer que serà considerada com a màxima en qualsevol cas.

Tant la planta baixa com les plantes pis tindran l'alçada necessària entre forjats perquè la línia de cornisa de l'edifici i les línies de forjat de les diverses plantes s'ajustin, sense confondre's, als edificis contigus existents en el front d'ordenació. En el cas de no existir referències clares i suficients per a determinar aquestes, l'alçada lliure mínima de planta baixa serà de 2,70 metres i la lliure mínima de les plantes pis serà de 2,70 metres.

Es permetrà reajustar l'alçada reguladora màxima i les alçades entre plantes fins a un 5%, per tal d'aconseguir una millor integració de l'edificació, tot mantenint la unitat de tancaments existents amb els adjacents, l'interès dels quals així ho aconselli. Aquest ajust no podrà donar lloc a l'aparició de noves plantes.

En els casos en què es produeixi una demolició prèvia a l'edificació, l'alçada i el número de plantes serà la de l'edificació original, o la definida per la pròpia lògica constructiva, real o documentada, sempre dins el gàlibr màxim fixats, i en les reformes integrals o grans rehabilitacions i ampliacions de l'edificació també dins el gàlibr màxim fixats per aquesta normativa.

No s'admeten les plantes soterrani visibles o accessibles directament des de la via pública.

En qualsevol cas, la regulació paramètrica de la nova edificació, existent o reformada, ha de permetre assolir als nous habitatges les condicions objectives d'habitabilitat que fixa la normativa vigent.

(***) La documentació gràfica detalla les alineacions de les edificacions mitjançant dues tipologies. Una alineació amb ratlla contínua, de caràcter vinculant, que fixa la màxima ocupació de l'edificació, i una alineació amb ratlla discontinua que estableix una envoltent flexible front les alineacions i qualificacions veïnes que podrà ser ajustada en el propi projecte edificatori havent-se de justificar en qualsevol cas el manteniment dels aprofitaments màxims atorgats pel planejament.

(****) En aquest còmput no s'inclou la superfície destinada a aparcament o altres usos diferents de l'habitatge.

(*****) Quan ho permeti les característiques de les edificacions, caldrà reservar dues places d'aparcament per cada habitatge de dimensions mínimes 2,80 x 5,00 metres.

4. Condicions d'ús. S'admeten els usos següents:

Habitatge unifamiliar	D	Indústria	I	Agrícola	I
Habitatge plurifamiliar	D	Magatzem	I	Pecuari	I
Comerç al detall	C	Reparació de vehicles	I	Forestal	I
Centre comercial	I	Garatge-aparcament	C	Activitats extractives	I
Recinte comercial	I	Estació de servei	I	Càmping i caravàning	I
Parc comercial	I	Educatiu	C	Serveis mediambientals	I
Gran establiment	I	Sanitari-assistencial	C	Allotjament rural	C
Oficines i serveis	C	Esportiu	C		
Hoteler	C	Cultural	C		
Restauració	C	Associatiu	C		
Recreatiu	C	Religiós	C		

<i>ús dominant</i>	<i>D</i>	<i>Ús compatible</i>	<i>C</i>	<i>ús incompatible</i>	<i>I</i>
<i>Definició d'usos segons article B.1c de l'annex normatiu</i>					

5. Condicions formals:

Tipologia i composició

Les edificacions es projectaran conservant la tipologia i les pautes compositives existents, i mantenint els ritmes justificats emprats en les edificacions contigües i pròximes, tant pel que fa a la proporció com pel que fa a la forma i les dimensions de les obertures, als materials d'acabat i al seu cromatisme.

S'hauran de mantenir el predomini tradicional de les proporcions verticals sobre les horitzontals a les obertures, i dels plens sobre els buits a les façanes de l'edifici.

Cossos i elements sortints

Se seguiran les pautes de l'edificació existent en cada cas, prohibint-se la construcció d'elements nous, excepte en els casos de rehabilitació o de reconstrucció dels originals.

En qualsevol cas, pel que fa als cossos sortints, només s'admetran els oberts, que hauran d'estar separats com a mínim 60 cm de l'eix de la paret mitgera, quan el vial tingui més de 4 metres d'amplada.

Els balcons hauran de complir les següents determinacions: no podran sobresortir de la línia de façana més d'un 5 % de l'amplada del carrer, sense excedir mai els 30 cm, la seva llosa tindrà un gruix màxim de 12 cm, la barana serà obligatòriament de ferro i estarà composta per barrots verticals de 10 mm de gruix.

Els elements sortints a la planta baixa no podran volar més de 5 cm sobre l'amplada de la via. El vol màxim dels ràfecs sobre la via pública serà de 40 cm. Es prohibeixen els ràfecs formats amb forjats volats. El cantell aparent màxim del volat serà de 15 cm.

Cobertes

Es mantindran les existents o, en el seu defecte, les definides a partir de la pròpia lògica constructiva, real o documentada.

Les teulades seran de teula àrab vella, de color natural, amb un pendent màxim del 30 % de dos vessants, excepte en els edificis amb façana a més de dos carrers, en els quals podrà ser de més de dos vessants. No s'hi admetran mansardes, obertures ni terrats atrinxerats.

La cornisa o ràfec guardarà la horizontalitat a les façanes. El canal de recollida d'aigües i els baixants seran de zinc o de ferro galvanitzat, però no de plàstic. La part de tub de planta baixa serà obligatòriament de ferro.

No s'admeten els terrats ni les cobertes planes donant a la via pública, excepte en el cas que formin part de l'edificació original. En aquest cas, s'acabaran amb peces ceràmiques o de gres de color de terra cuita.

Per sobre de la coberta només podran sobresortir elements de telecomunicació, conductes de fums o de ventilació, que es resoldran unificadament, seguint les pautes de l'edificació existent o, en el seu defecte, mitjançant volums simples. Aquests conductes o xemeneies es coronaran amb remats d'obra o metàl·lics, també de línies simples i sense formalitzacions pintoresques (tipus acabat amb teules, etc...)

6. Pel que fa a les plaques solars i instal·lacions de captació d'energies renovables, només seran admissible quan es disposin dins terrasses i espais interiors que els permeti no ser aparents a l'exterior de la volumetria de l'edifici.

Parets mitgeres

Les parets mitgeres, o les parts de parets mitgeres que quedin en descobert, es tractaran amb materials i acabats de façana sense perjudici del respecte a les servituds derivades de les possibilitats d'edificació en el solar veí. Es prohibeixen els acabats en envà pluvial vist, les plaques de fibrociment o similars i els enlluïts i revestiments superficials de mal comportament a la intempèrie.

Materials i acabats

S'utilitzaran els materials, acabats i sistemes constructius propis de les edificacions originals o, en cas de no existir, de les existents.

Es prohibeixen els següents materials i mètodes constructius: Aplacats de marbre i de granet, plafons de plàstic, pissarra, ceràmica vidriada, caixes de persiana vistes o marcades en façana, entregues de forjat vistes, gelosies prefabricades ceràmiques, de bloc i vidre. baixants i canals de recollida d'aigua de PVC

Els materials, elements i mètodes constructius a emprar són els que segueixen:

b.1) Acabats de façana:

Estucats llisos o amb esgrafats, arrebossats amb dibuix o sense, deixats amb carreus de pedra del país.

Tractament unitari a tota la façana, excepte a la planta baixa, on es pot utilitzar com a únic material el carreu de pedra o el formigó buixardat.

El repicat d'arrebossats es permet únicament per deixar vistos els paredats de carreu o de pedra carejada, en els casals i edificis de tipus medieval.

Baranes de ferro de dibuixos senzills, pintades de color negre.

Fusteria de fusta natural pintada o vernissada, o metàl·lica, amb persianes de llibret o de corda.

Pedra natural als paviments de les plantes baixes que comuniquin directament amb l'exterior, com els cancells, vestíbuls, etc...

b.2) Colors de façana:

Colors tradicionals del municipi com són els de la gamma dels terrossos: ocres, mangres, sienes. Queda expressament prohibit el color blanc i el gris. Annex a aquest document s'incorpora una carta de colors indicadors dels criteris indicats.

Cal tenir especial cura en la valoració de la diferenciació entre motllures, guardapols i altres elements sortints del pla de façana, especialment en la cornisa de remat.

La resta d'elements de façana, com fusteria, barrots, reixes, persianes, canalons i baixants, s'ha de complementar adequadament al color de la mateixa.

Tanques

Les tanques seguiran les pautes de les originals o, en cas de no existir referències clares i suficients, les de les existents, tant pel que fa a l'alçada com pel que fa als materials i acabats.

Cartells

Es col·locaran amb preferència dins les línies que formen els buits i obertures arquitectònics. Els rètols s'hauran d'escriure amb lletres soltes de motllo, proporcionades, impreses sobre bases planes o vidre, metacrilat incolor transparent o bases planes de llautó, coure, bronze, fusta, ferro o alumini pintats. Es prohibeix fixar cartells sobre materials de plàstic blanc i lletres impreses a sobre.

Plantes soterrani

Només s'admeten plantes soterrani quan aquestes no generin accessos aparents des de la via pública. Els usos admissibles es limitaran als complementaris diferents de l'habitatge.

Article 93. Zona d'edificació agrupada social (clau 1ph)

8. Definició

Aquesta zonificació específica correspon a la dotació d'habitatges de protecció que formula el POUM d'acord amb els requeriments del TRLU.

La zonificació es planteja com una subzona de la zona d'edificació agrupada clau 1 per la coincidència de les característiques formals i de localització del sòl previst per a la implantació d'aquest habitatge social.

9. Paràmetres reguladors

Els paràmetres reguladors i característiques les edificacions a construir venen detallats amb precisió en l'article anterior.

El sostre edificable corresponent i el nombre d'habitatges són els que detalla el següent quadre:

Sector / Parcel·la	Sostre hab	habitatges	% HS	HS	% HLL	HLL
PAU 1 Finca c/Nou, 7	440 m2st 174m2st	2 1	100%	1	100%	2
Total						

Article 94 Zona d'edificació alineada (clau 2)

1. Definició

Comprèn aquelles zones on l'edificació es preveu amb edificis entre mitgeres que formen una alineació paral·lela al vial des del qual s'accedeix o en agrupacions definides pel planejament.

2. Ordenació

El tipus d'edificació és en filera amb un espai lliure anterior i/o posterior a la parcel·la i la seva edificabilitat és la resultant de l'aplicació dels paràmetres d'alçada i de fondària edificables definits en l'apartat següent:

3. Paràmetres reguladors:

	2
Parcel·la mínima	400 m ²
Façana mínima	20 m
Plantes	B+1
Alçada reguladora	6,5 m
Fondària edificable	Gràfiques
Reculades i alineacions	Gràfiques
Densitat	1hab/250m ² sc
Reserva d'aparcament	2 places/ habitatge (*)

(*)Caldrà reservar dues places d'aparcament per cada habitatge de dimensions mínimes 2,80x5,00 metres. Es permet una planta soterrani quan es planteja amb un únic accés comú. No es permet així quan es planteja amb accessos individuals.

4. Condicions d'ús. Els usos permesos en aquesta zona són:

Habitatge unifamiliar	D	Indústria	I	Agrícola	I
Habitatge plurifamiliar	C	Magatzem	I	Pecuari	I
Comerç al detall	C	Indústria	I	Forestal	I
Centre comercial	I	Garatge-aparcament	C	Activitats extractives	I
Recinte comercial	I	Estació de servei	I	Càmping i caravàning	I
Parc comercial	I	Educatiu	C	Serveis mediambientals	I
Gran establiment	I	Sanitari-assistencial	C	Allotjament rural	I
Oficines i serveis	C	Esportiu	I		
Hoteler	C	Cultural	C		
Restauració	C	Associatiu	C		
Recreatiu		Religiós	C		

<i>ús dominant</i>	<i>D</i>	<i>Ús compatible</i>	<i>C</i>	<i>ús incompatible</i>	<i>I</i>
<i>Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu</i>					

5. Condicions formals

Composició i cromatismes

La composició prendrà com a referència models locals i utilitzarà materials, colors i característics de l'entorn on es troben, sense la necessitat de caure en pintoresquismes anacrònics. Els espais lliures de parcel·la s'hauran d'enjardinar. No s'admeten les edificacions auxiliars fora del gàlib d'ocupació previst. Només es permetrà la formació de rampes d'accés a plantes soterrani quan restin integrades amb l'edificació i quedin ocultes a l'espai exterior.

El cromatisme de les noves construccions mantindrà els colors tradicionals del municipi com són els de la gamma dels terrossos: ocres, mangres, sienes. Queda expressament prohibit el color blanc i el gris. Annex a aquest document s'incorpora una carta de colors indicadors dels criteris indicats.

Pel que fa a les plaques solars i instal·lacions de captació d'energies renovables, es disposaran paral·leles al pendent de la coberta malgrat la disminució de la seva eficàcia, i tampoc podran sobresortir més de 50 cm dels esmentats plans. S'exceptua d'aquestes condicions el cas que les plaques es disposin dins terrasses que els permeti no ser aparents a l'exterior de la volumetria de l'edifici.

Cossos i elements sortints

En qualsevol cas, pel que fa als cossos sortints, només s'admetran els oberts, que hauran d'estar separats com a mínim 60 cm de l'eix de la paret mitgera.

Quan donin a vial, els balcons hauran de complir les següents determinacions: no podran sobresortir de la línia de façana més d'un 10% de l'amplada del carrer, sense excedir mai els 40 cm, la seva llosa tindrà un gruix màxim de 12 cm, la barana serà obligatòriament de ferro i estarà composta per barrots verticals de 10 mm de gruix.

Els elements sortints a la planta baixa no podran volar més de 5 cm sobre l'amplada de la via. El vol màxim dels ràfecs sobre la via pública serà de 40 cm. Es prohibeixen els ràfecs formats amb forjats volats. El cantell aparent màxim del volat serà de 15 cm.

6. Tanques

Tindran una part opaca no superior a 1 metre des de la rasant definitiva del jardí. Es podrà arribar a fins a 2 metres d'alçada amb un tractament calat realitzat amb elements metàl·lics o de fusta i vegetació. Els tancaments a la resta de parts de la mateixa zona mantindran aquestes mateixes condicions. Es prohibeixen les gelosies ceràmiques.

Les parets mitgeres o les que quedin al descobert es tractaran amb materials i acabats de façana.

Plantes soterrani

Només s'admeten plantes soterrani quan aquestes no generin accessos aparents des de la via pública. Els usos admissibles es limitaran als complementaris diferents de l'habitatge.

Article 95 Zona d'edificació aïllada (clau 3)

1. Definició

Correspon a les àrees caracteritzades per la disposició aïllada de l'edificació respecte a la parcel·la, amb un alt percentatge d'espais lliures privats i una baixa densitat d'habitatges.

2. Ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada en parcel·les planeres o en pendent, la majoria ja edificades.

3. Paràmetres reguladors

Clau	Parcel·la mínima	Façana mínima	Alçada reguladora	Sostre màxim	Ocupació màxima	Densitat	Alineacions (*)
3.1	1000m ²	30m	6,4m B+1	300 m ²	20 %	1 h/p	3 / 3 / 3 (**)
3.2	existent	existent	6,4m B+1	1000 m ²	15%	existent	5 / 5 / 5 (**)
3.3	500m ²	15m	6,4m B+1	220 m ²	30%	1h/p	0 / 3 / 3 (**)
3.4	existent	existent	6,4m B+1	600 m ²	40%	2h/p	5 / 5 / 5 (**)(***)
3.5	definida per pla	definida per pla	6,4m B+1	300 m ²	20 %	1 h/p	3 / 3 / 3

(*) c / v / f = separació de l'edificació a carrer / veïns / fons

(**) Quan la parcel·la presenti un pendent superior al 15%, l'edificació o part d'ella podrà alinear-se vial per tal de facilitar la seva implantació sobre la finca alterant al mínim la seva topografia.

(***) En el cas de projecte unitari s'admet l'aparellament d'edificacions sempre que la composició formal dels dos habitatges no es resolgui amb composicions simètriques o clonades.

4. Altres paràmetres

Caldrà reservar dues places d'aparcament per cada habitatge de dimensions mínimes 2,80x5,00 metres.

Podran construir-se edificacions auxiliars sempre que computin quant a edificabilitat neta i a ocupació màxima, fixades per a cada subzona, amb les següents limitacions: alçada màxima total, 3 m; ocupació màxima, el 5 % de la superfície lliure d'edificació de la parcel·la, respectant les separacions als límits d'aquesta.

Les piscines tenen consideració d'edificació auxiliar que no computa com a edificabilitat ni ocupació. Han de respectar una separació de 1 metre a veïns.

5. Condicions d'ús. Els usos permesos són:

Habitatge unifamiliar	D	Indústria	I	Agrícola	I
Habitatge plurifamiliar	I*	Magatzem	I	Pecuari	I
Comerç al detall	I	Reparació de vehicles	I	Forestal	I
Centre comercial	I	Garatge-aparcament	C	Activitats extractives	I
Recinte comercial	I	Estació de servei	I	Càmping i caravàning	I
Parc comercial	I	Educatiu	I	Serveis mediambientals	I
Gran establiment	I	Sanitari-assistencial	I	Allotjament rural	I
Oficines i serveis	C	Esportiu	I		
Hoteler	I	Cultural	I		
Restauració	I	Associatiu	I		
Recreatiu	I	Religiós	I		

ús dominant	D	Ús compatible	C	ús incompatible	I
Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu					

(*) L'ús plurifamiliar és admissible en les parcel·les així constituïdes prèviament a l'aprovació inicial d'aquesta normativa.

6. Condicions formals

La composició prendrà com a referència models locals i utilitzarà materials, colors i característics de l'entorn on es troben, sense la necessitat de caure en pintoresquismes anacrònics.

El cromatisme de les noves construccions mantindrà els colors tradicionals del municipi com són els de la gamma dels terrossos: ocre, mangres, sienes. Queda expressament prohibit el color blanc i el gris. Annex a aquest document s'incorpora una carta de colors indicadors dels criteris indicats.

Pel que fa a les plaques solars i instal·lacions de captació d'energies renovables, es disposaran paral·leles al pendent de la coberta malgrat la disminució de la seva eficàcia, i tampoc podran sobresortir més de 50 cm dels esmentats plans. S'exceptua d'aquestes condicions en el cas que les plaques es disposin dins terrasses que els permeti no ser aparents a l'exterior de la volumetria de l'edifici. Opció preferent és la localització de les instal·lacions en l'espai lliure d'edificació.

L'espai lliure de parcel·la s'haurà d'enjardinar, permetent-se l'ocupació per a piscines. Només es permetrà la formació de rampes d'accés a plantes soterrani quan restin ocultes integrades amb l'edificació o integrades a la topografia natural de la finca.

7. Tanques

Les tanques que fan front a espais públics se subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que es fixen en els plànols normatius.

Aquests tancaments tindran una part opaca no superior a 1 metre de la rasant del vial en cada punt. Es podrà arribar fins a 2,00 m d'alçada mitjançant un tractament calat exclusivament amb materials tipus filat metàl·lic, fusta, ferro o amb vegetació.

Els tancaments entre partions mantindran aquestes condicions. L'alçada en aquests casos es mesurarà des de la cota natural del terreny.

Plantes soterrani

Només s'admeten plantes soterrani quan aquestes no generin accessos aparents des de la via pública. En els casos de finques en pendent, sí que és admissible que es mostri l'accés a la planta soterrani quan aquesta es plantegi dins l'adaptació de l'arquitectura a la topografia de la finca. Els usos admissibles es limitaran als complementaris diferents de l'habitatge.

Article 96 bis Zona d'edificació a ordenar (clau 5)

8. Definició

Correspon a àrees incloses en un PAU on, prèviament a l'atorgament de llicència, cal aprovar un projecte de parcel·lació i d'ordenació de volums que s'ajusti als paràmetres d'edificabilitat i ocupació fixats en el PAU.

9. Ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació entre mitgeres i d'edificació aïllada en parcel·les.

10. Paràmetres reguladors

Per a l'ordenació d'edificació entre mitgeres es fixen els següents paràmetres:

	Clau 5 (entre mitgeres)
Parcel·la mínima	200 m ²
Façana mínima	7 m
Plantes	B+1
Alçada reguladora	6,5 m
Fondària edificable	15 m
Reculades i alineacions	Carrer del Pou: 0 m Carrer de Baix: 3 m Espai verd (ZV): 3m
Densitat	1h/p
Reserva d'aparcament	1 plaça/ habitatge (*)

Per a l'ordenació d'edificació aïllada en parcel·les es fixen els següents paràmetres:

	Clau 5 (edificació aïllada)
Parcel·la mínima	500 m ²
Façana mínima	15 m
Plantes	B+1
Alçada reguladora	6,4 m
Reculades i alineacions	Carrer del Pou: 0 m Carrer de Baix: 3 m Espai verd (ZV): 3m
Densitat	1h/p
Reserva d'aparcament	2 places/ habitatge (*)

(*)Cada plaça d'aparcament tindrà les dimensions mínimes de 2,80 x 5,00 metres.

11. Altres paràmetres

Podran construir-se edificacions auxiliars sempre que computin quant a edificabilitat neta i a ocupació màxima, fixades per a cada subzona, amb les següents limitacions: alçada màxima total, 3 m; ocupació màxima, el 5 % de la superfície lliure d'edificació de la parcel·la, respectant les separacions als límits d'aquesta.

Les piscines tenen consideració d'edificació auxiliar que no computa com a edificabilitat ni ocupació. Han de respectar una separació de 1 metre a veïns.

12. Condicions d'ús. Els usos permesos són:

Habitatge unifamiliar	D	Indústria	I	Agrícola	I
Habitatge plurifamiliar	I	Magatzem	I	Pecuari	I
Comerç al detall	I	Reparació de vehicles	I	Forestal	I
Centre comercial	I	Garatge-aparcament	C	Activitats extractives	I
Recinte comercial	I	Estació de servei	I	Càmping i caravàning	I
Parc comercial	I	Educatiu	I	Serveis mediambientals	I
Gran establiment	I	Sanitari-assistencial	I	Allotjament rural	I
Oficines i serveis	C	Esportiu	I		
Hoteler	I	Cultural	I		
Restauració	I	Associatiu	I		
Recreatiu	I	Religiós	I		

<i>ús dominant</i>	<i>D</i>	<i>Ús compatible</i>	<i>C</i>	<i>ús incompatible</i>	<i>I</i>
<i>Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu</i>					

13. Condicions formals

La composició prendrà com a referència models locals i utilitzarà materials, colors i característics de l'entorn on es troben, sense la necessitat de caure en pintoresquismes anacrònics.

El cromatisme de les noves construccions mantindrà els colors tradicionals del municipi com són els de la gamma dels terrossos: ocres, mangres, sienes. Queda expressament prohibit el color blanc i el gris. Annex a aquest document s'incorpora una carta de colors indicadors dels criteris indicats.

Pel que fa a les plaques solars i instal·lacions de captació d'energies renovables, es disposaran paral·leles al pendent de la coberta malgrat la disminució de la seva eficàcia, i tampoc podran sobresortir més de 50 cm dels esmentats plans. S'exceptua d'aquestes condicions en el cas que les plaques es disposin dins terrasses que els permeti no ser aparents a l'exterior de la volumetria de l'edifici. Opció preferent és la localització de les instal·lacions en l'espai lliure d'edificació.

L'espai lliure de parcel·la s'haurà d'enjardinar, permetent-se l'ocupació per a piscines. Només es permetrà la formació de rampes d'accés a plantes soterrani quan restin ocultes integrades amb l'edificació o integrades a la topografia natural de la finca.

14. Tanques

Les tanques que fan front a espais públics se subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que es fixen en els plànols normatius.

Aquests tancaments tindran una part opaca no superior a 1 metre de la rasant del vial en cada punt. Es podrà arribar fins a 2,00 m d'alçada mitjançant un tractament calat exclusivament amb materials tipus filat metàl·lic, fusta, ferro o amb vegetació.

Els tancaments entre partions mantindran aquestes condicions. L'alçada en aquests casos es mesurarà des de la cota natural del terreny.

Plantes soterrani

Només s'admeten plantes soterrani quan aquestes no generin accessos aparents des de la via pública. En els casos de finques en pendent, sí que és admissible que es mostri l'accés a la planta soterrani quan aquesta es plantegi dins l'adaptació de l'arquitectura a la topografia de la finca. Els usos admissibles es limitaran als complementaris diferents de l'habitatge.

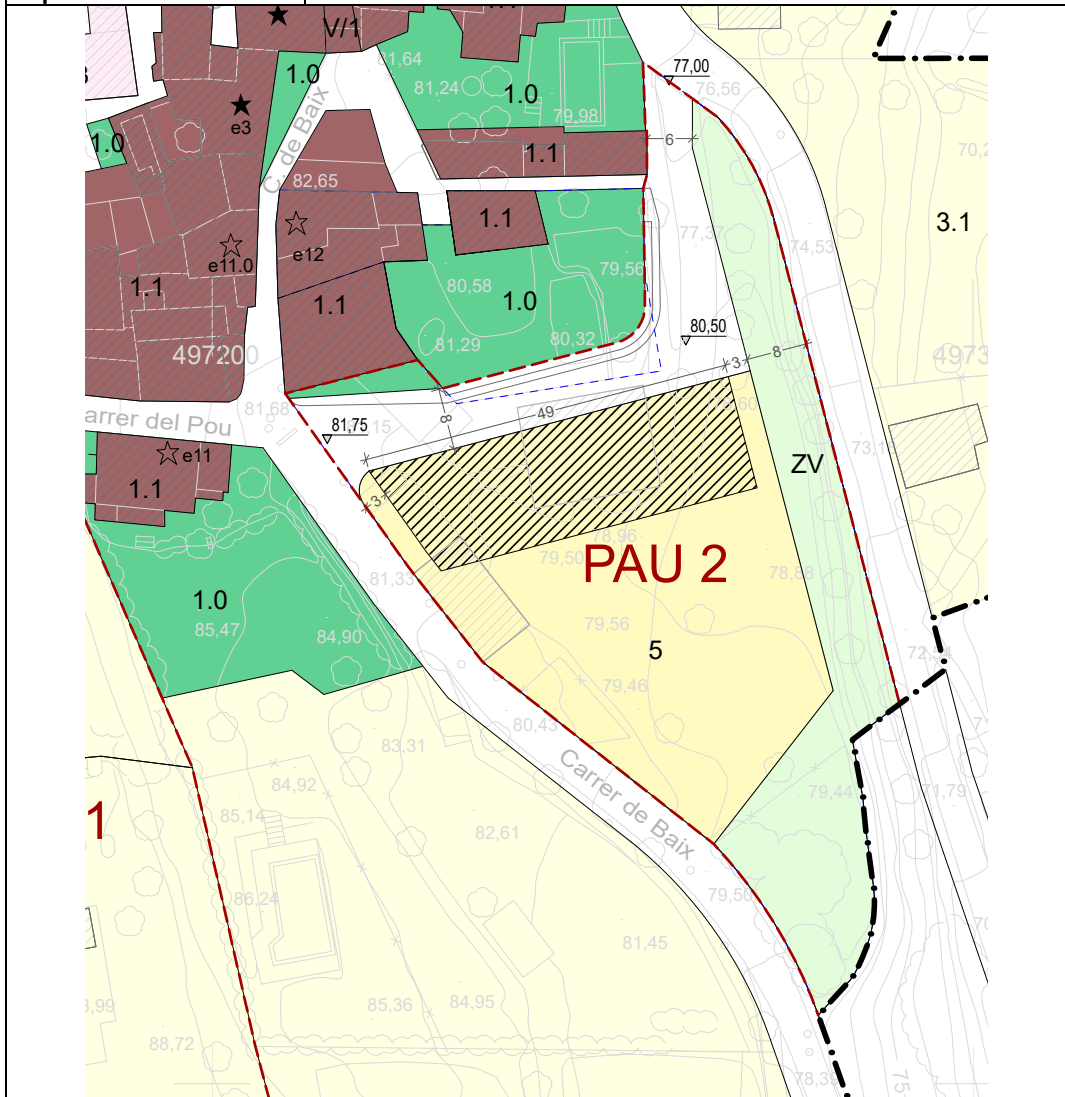
Article 97 Polígons d'actuació urbanística

1. Per a les àrees de sòl urbà on es preveu una intervenció sobre els teixits consolidats o bé amb la voluntat de completar aquests espais ja sigui amb nous sistemes o aprofitament urbanístics, amb deficiències d'accessibilitat i del nivell d'urbanització, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal fixa els àmbits de desenvolupament que han de permetre una distribució equitativa de drets i càrregues.
2. Es podent distingir les actuacions aïllades, la finalitat de les quals és la millora del nivell d'equipaments i serveis del municipi o d'espais lliures i que es preveuen executar pel sistema d'expropiació atès que no és possible la compensació amb aprofitament urbanístic.
3. També poden distingir les actuacions en sòl urbà consolidat on l'objectiu és la redistribució de volums o ordenacions d'aprofitaments ja consolidats pel planejament vigent que no demana de noves obres d'urbanització bàsica.
4. La configuració volumètrica definitiva de l'aprofitament previst podrà ajustar-se d'acord amb el previst per la TRLU i el seu reglament en el tràmit de la llicència municipal d'obres sempre que aquesta volumetria s'ajusti als paràmetres fixats pel planejament general, i d'acord amb el procediment reglamentat.
5. El següent quadre i les fitxes que l'acompanyen detallen les característiques de cadascun dels PAU delimitats per aquest POUM amb l'ordenació detallada que ha de respectar-se el seu desenvolupament a través de la seva gestió urbanística integrada o aïllada i la seva urbanització.

Sector	Ús	Àmbit	Total sostre hab	hab TOT
PAU 2	Residencial	4.117 m ²	1.380 m ² st	7 hab
PAU 1	Residencial	4.576 m ²	440 m ² st	2 hab
TOTAL SU NO CONSOLIDAT		8.693 m ²	1.820 m ²	9 hab

SOL URBÀ.	
POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU 1. MIGDIA	
Àmbit	4.576 m ²
Característiques	Sòl urbà no consolidat
Us	Residencial unifamiliar
Màxim habitatges	2 habitatges
Sostre màxim	440 m ² stc
Cessions	Vialitat: 422 m ²
Sòl aprofitament	Zona d'edificació aïllada, clau 3: 4.154 m ²
Sistema d'actuació	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
Objectius i criteris	Obtenció d'una àrea destinada a vialitat a l'entrada de la població que ha de facilitar la circulació i accés a la població.
Desenvolupament	Projecte de reparcel·lació i d'urbanització
Compromisos	<p>Les reserves per a habitatges social previstes a l'article 57 TRLU corresponents a aquest polígon es troben incorporades a les obligacions del PAU 02, amb l'objectiu de poder oferir una parcel·la adequada a aquesta finalitat, circumstància que no és possible formalitzar en aquest polígon 1 ateses les característiques de la parcel·lació prevista.</p> <p>Aquest polígon defineix dos parcel·les unifamiliars de característiques vinculants que tenen consideració de parcel·les mínimes i que responen a l'estructura parcel·laria existent.</p> <p>És condició del desplegament del polígon i edificació de les parcel·les la protecció dels lledoners que donen front al carrer del Pou.</p> <p>Cessions d'aprofitament previstes a l'article 43 del TRLU</p>

SÒL URBÀ POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU 2 . LLEVANT	
Àmbit	4.117 m ²
Característiques	Sòl urbà no consolidat
Us	Residencial i compatibles
Habitatges màxims	7 habitatges
Sostre màxim	1.380 m ² stc
Cessions	Sistema viari: 762 m ² Espais lliures: 1109 m ²
Aprofitament	Zona d'edificació a ordenar, clau 5: 2200 m ² Zona d'edificació agrupada, lliure privat, clau 1.0: 46 m ²
Sistema d'actuació	Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica
Objectius i criteris	Obertura d'un carrer arbrat de 8m d'amplada (calçada 7m + 1m arbrat) que permeti l'enllaç del carrer del Pou amb el carrer dels Comuns. Obtenció d'una àrea destinada a espais lliures a la banda de llevant de la població. Comportarà un camí en el límit de ponent i un arbrat d'espècie autòctona.
Desenvolupament	Projecte de reparcel·lació i d'urbanització
Cessió amb aprofitament urbanístic	Cessions amb aprofitament previstes a l'article 43 del TRLU



Article 118. Particularitats de les construccions ramaderes

1. Les edificacions agropecuàries destinades a ús ramader del municipi han de respectar les normatives de caràcter sectorial vigents amb les limitacions de caràcter municipal que estableix aquest article i les limitacions específiques per a cadascuna de les zones delimitades.

2. A continuació es detallen les normatives aplicables de caràcter sectorials reguladores de les explotacions i a la gestió de fems i purins que seran d'aplicació sense perjudici de les que les podessin substituir o complementar:

a) Decret 136/20009, d'1 de setembre d'aprovació del programa d'actuació aplicable a les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats que procedeixin de fonts agràries i de gestió de les dejeccions ramaderes.

b) Decret 50/2005, de 29 de març pel qual es desplega la Llei 4/2004, d'1 de juliol, reguladora del procés d'adequació de les activitats existents a la Llei 3/1998, de 27 de febrer, i de modificació del Decret 220/2001 de gestió de dejeccions ramaderes.

c) Llei 20/2009, de prevenció i control ambiental de les activitats.

d) Decret 324/2000, de 3 de març que estableix les normes bàsiques d'ordenació de les explotacions porcines

e) Decret 61/1994, de 22 de febrer, sobre la regulació de les explotacions ramaderes.

f) Ordre de 7 d'abril de 1994, pel qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, cunícules i bovines.

g) Reial decret 1084/2005, de 16 de setembre, d'ordenació de l'avicultura de carn.

h) Reial decret 804/2011, de 10 de juny, pel qual es regula l'ordenació zootècnica, sanitària i de benestar animal de les explotacions equines i s'estableix el pla sanitari equí.

i) Reial decret 1547/2004, de 25 de juny, pel qual s'estableixen normes d'ordenació de les explotacions cunícules.

3. Les limitacions i determinacions d'abast municipal sobre les activitats i edificacions agropecuàries es detallen en els següents apartats:

a) Superfície de sòl vinculada a l'explotació i bases de dejecció

La superfície mínima de sòl de la finca on s'emplaci l'edificació serà de 10.000m². La superfície mínima d'altres finques vinculades a l'activitat serà de 45.000m². En aquest cas, la superfície pot procedir de la comptabilització de diferents finques vinculades mitjançant anotació registral.

La regulació de les distàncies de dejeccions ramaderes es realitza d'acord amb els decrets 50/2005 i 136/2009. També hauran de donar compliment als següents aspectes:

- Les finques vinculades a l'activitat ramadera necessàries per a la justificació de superfícies per a l'abocament de purins o per altres condicions del tràmit de legalització de l'activitat emplaçades dins el terme municipal de Palau de Santa Eulàlia, hauran de situar-se a una distància mínima de 1.000 metres dels nuclis habitats de Santa Eulàlia, de Palau de Santa Eulàlia i d'Estanyet, i de manera general dels àmbits de sòl urbà o urbanitzable dins del municipi i municipis limítrofs, i a una distància màxima de 4km respecte l'explotació.

Així mateix, aquestes finques hauran de mantenir una distància mínima de 500 metres a l'àmbit delimitat pel Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (PTPCG) com a sòl de protecció especial.

El dipòsit de dejeccions s'ha de produir dins el municipi en un 60% com a mínim.

- No s'autoritzaran les explotacions ramaderes que tinguin les pròpies bases d'emmagatzematge de purins o fems i demés instal·lacions necessàries per a una correcta gestió ambiental en una localització geogràfica que no conservi la integritat territorial de l'explotació ramadera.

b) Superfície i característiques de les construccions

El sostre construït màxim de l'explotació ramadera serà de 1.500m², que pot construir-se en diferents edificis. Cada edifici tindrà una longitud màxima de 75m i una amplada de 10m. La separació entre edificis serà de 10m.

Les construccions seran de planta baixa, alçària màxima de 5,00 metres al carener respecte de la cota natural del terreny, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.

La distància de les construccions al límit de les parcel·les veïnes serà la mateixa que la seva alçada.

Les façanes hauran de comptar amb arrebossat i pintat excepte quan el material base dels tancaments estigui preparat per anar vist. Els colors seran foscos i de la gamma terrosa, integrats a l'entorn, i les cobertes, també de color terrós de teula o planxa d'alumini de de color fosc, no podran ser de xapa galvanitzada o similar.

c) Criteris ambientals de localització de de les explotacions

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 i protegides de les visuals del nucli urbà que no requereixin de l'obertura de nous camins.

De forma general, es procurarà la plantació arbòria al llarg de les edificacions de les explotacions ramaderes, d'una classe característica de la zona, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud, a l'objecte de camuflar o matisar l'impacte visual de la construcció.

d) Separacions i distàncies de localització de les explotacions

Les explotacions hauran de mantenir les distàncies següents: 25 metres a camins, recs i rieres; 100 metres a masos i veïns; 1.000m dels nuclis habitats de Santa Eulàlia, de Palau de Santa Eulàlia i d'Estanyet, i de manera general dels àmbits de sòl urbà o urbanitzable dins del municipi i municipis limítrofs; 200 metres a carreteres nacionals, comarcals o locals comptabilitzats des de l'eix de la carretera; 1000 metres entre granges ubicades dins del municipi i municipis limítrofs.

Així mateix, les explotacions hauran de mantenir una distància mínima de 500 metres a l'àmbit delimitat pel Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (PTPCG) com a sòl de protecció especial.

e) Granges existents.

e1) Granges existents. Ampliacions i canvis d'orientació

Per a les edificacions existents degudament legalitzades que s'ajusten a les disposicions del planejament, s'admet 5% de creixement anual fins a un màxim de 1.800m² de sostre. Aquesta ampliació no superarà el 20% de la superfície actualment legalitzada.

e2) Granges existents amb volum disconforme. Trasllat d'explotació existent en el nucli urbà.

Per a les edificacions existents en sòl no urbanitzable degudament legalitzades que han quedat com a volum disconforme en relació a la normativa del planejament, s'admet el 25% màxim de creixement. Aquesta ampliació s'aplicarà sobre les edificacions ramaderes i auxiliars conjuntament.

Es permet la substitució dels caps de porcí existents en la relació de 2 caps de porcí per 1 de vedell, sense perjudici del compliment de la superfície construïda màxima permesa.

L'eficàcia de les disposicions d'aquest apartat e2) ve condicionada al trasllat i clausura de l'explotació ramadera existent en el nucli urbà.

f) Les activitats ramaderes existents que estiguin degudament legalitzades en el moment d'entrada en vigor d'aquest POUM i a les que estiguin en tràmit de legalització, no els són d'aplicació les determinacions sobre l'emplaçament i les distàncies fixades en aquest article.

g) Les explotacions ramaderes existents que no tinguin legalitzada l'activitat caldrà que regularitzin la seva situació en el termini de cinc anys a partir de l'aprovació definitiva del present POUM i els seran d'aplicació les determinacions dels apartats a, b, c, d, e, f.

h) En el cas que aquestes explotacions vulguin modificar les seves característiques actuals caldrà que la nova proposta s'ajusti a la regulació normativa corresponent. Qualsevol actuació que se sol·liciti estarà condicionada a l'adopció simultània de les mesures correctores que els imposi l'autoritat competent i aquesta normativa. No podran continuar desenvolupant l'activitat ramadera sense regularitzar en cas que s'efectuï la seva venda, cessió o transmissió patrimonial.

La legalització o autorització de qualsevol construcció ramadera requereix informe previ favorable de l'ACA. El projecte haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals, el seu destí final i la prevenció de la contaminació dels aqüífers mitjançant regulació i control.

L'adaptació de les explotacions a la legislació de benestar animal podrà autoritzar-se sense ser considerada com a ampliació de la instal·lació existent sempre que no hi hagi augment de la seva capacitat.

L'adaptació de les explotacions a la legislació de benestar animal podrà autoritzar-se sota la competència municipal sempre que l'adaptació no suposi cap augment de la capacitat de l'explotació.

III. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Per a l'àmbit 7 (PAU 2 Llevant) les modificacions d'estàndards urbanístics es justifiquen en el punt 4.7.4. *Justificació dels estàndards urbanístics del PAU 2 Llevant*, on es mostra que la modificació puntual manté l'edificabilitat, augmentant sensiblement les superfícies de sistema viari i de zones verdes. Aquest augment es considera assumible, en atenció a la simplificació de la gestió i a la racionalització de la proposta.

A la resta d'àmbits no es modifiquen l'edificabilitat, densitat ni la superfície de sistemes, per tant, com a conclusió, la modificació puntual no suposa increment de l'edificabilitat ni disminució de la superfície de sistemes. Tampoc comporta l'adquisició de cap superfície de terreny ni cap obra ni despesa d'urbanització tant pública com privada.

Per tant, pel que fa al rendiment econòmic relatiu entre l'ordenació vigent i l'ordenació proposada, no hi ha cap modificació en la rendibilitat de l'operació.

Palau de Santa Eulàlia, novembre de 2018