



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE PALAU-SATOR SISTEMES DEL NUCLI DE FONTCLARA

Promotor:

AJUNTAMENT DE PALAU-SATOR

Redactor:

Núria Díez, arquitecta

PAU CD, SLP



INDEX

La present Modificació puntual del POUM de Palau-Sator està formada pels documents següents:

INDEX.....	1
I. ASPECTES GENERALS	3
1.1 Consideracions prèvies	3
1.2 Objecte	3
1.3 Iniciativa i redacció	3
1.4 Àmbit de l'actuació	3
1.5 Estat actual	4
1.6 Marc legalp	5
1.7 Pautes de procediment	5
II. MEMÒRIA INFORMATIVA	7
2.1 Antecedents.....	7
2.2 Estructura de la propietat.....	9
2.3 Planejament vigent.....	11
III. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ	15
3.1 Objectius específics de la present Mp-POUM	15
3.2 Descripció de la Modificació puntual del POUM	15
3.3 Risc d'inundabilitat	16
3.4 Resum numèric de les característiques de la present Mp-POUM	17
3.5 Justificació, oportunitat i conveniència de la iniciativa	18
3.6 Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació i agenda de l'actuació	20
3.7 Avaluació ambiental estratègica simplificada AAE	20
3.8 Memòria social	21
3.9 Avaluació de la mobilitat generada	21
3.10 Memòria de Gènere	22
IV. NORMATIVA VIGENT	25
V. NORMATIVA PROPOSTA.....	27
VI. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA. PLÀNOLS	29





I. ASPECTES GENERALS

1.1 Consideracions prèvies

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió del 26 de juliol de 2017 va adoptar l'acord d'aprovar definitivament el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palau-Sator (en endavant POUM). Aquest Pla és vigent des de la seva publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya el dia 29 de setembre de 2018.

El POUM incorpora la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries aprovada definitivament l'any 2009. La referida Modificació tenia per objecte la delimitació d'una unitat d'actuació situada al nord-est del nucli de Fontclara que ordenava un creixement residencial de baixa densitat. A més de les finques d'aprofitament privat es qualifiquen, entre altres, dos parcel·les com a sistema d'espais lliures i com sistema d'equipaments comunitaris, sense especificar l'ús.

Aquesta unitat d'actuació ja estava urbanitzada i parcialment edificada quan entra en vigor el POUM i el nou planejament la incorpora com a sòl urbà consolidat.

1.2 Objecte

L'objecte de la present Modificació és doble, per una banda assignar usos concrets a la finca qualificada com Sistema d'Equipament reserva o sense ús determinat (clau SE 7) provinent de l'anterior unitat d'actuació, i per l'altra, ajustar el límit d'aquesta parcel·la amb la veïna qualificada com a sistema d'espai lliure perquè s'adapti a la realitat física sense variar la superfície de les dues parcel·les destinades a sistemes.

1.3 Iniciativa i redacció

La iniciativa d'aquesta Modificació puntual del POUM és pública. Correspon a l'Ajuntament de Palau-Sator la promoció del present expedient, la redacció del qual és a càrrec de l'arquitecta Núria Díez Martínez - col·legiada núm. 20.601/6 del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya- de la societat professional PAU CD, SLP.

1.4 Àmbit de l'actuació

L'àmbit de l'actuació inclou dos parcel·les situades al carrer del Clos classificades com a sòl urbà i qualificades com a sistema d'espais lliures (clau SV1) i equipament reserva o sense ús determinat (clau SE7) del nucli de Fontclara.

La superfície de l'àmbit és de 5.155 m², que limiten a l'oest amb el carrer del Clos, al nord amb parcel·la unifamiliar aïllada, a l'est amb un còrrec afluent del marge dret de la riera Vella, i al sud amb finca classificada com a sòl no urbanitzable.



Àmbit sobre ortoimatge. Font ICC

1.5 Estat actual

Actualment en la finca qualificada com a sistema d'equipaments es troba edificada parcialment per un petit cobert situat en la part nord-est de la parcel·la. En el front amb el carrer del Clos hi ha una estació de bombejament d'aigües residuals (EBAR) que impulsa el col·lector fins l'EDAR de Pals.



EBAR i centres de transformació en el front vial, a l'esquerra al fons cobert



La parcel·la qualificada com a sistema d'espais lliures hi ha una zona tancada de jocs infantils i la resta està enjardinada.

En el front amb el vial sobre les dues parcel·les hi ha uns centres de transformació elèctrica que estaven inclosos en les obres d'urbanització de la unitat d'actuació.



Zona enjardinada amb jocs infantils

1.6 Marc legal

El marc legal per a la modificació de planejament general proposada és el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant LUC) i les seves modificacions; el Decret 305/2006, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU) i les seves modificacions, i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (en endavant RPLU).

Els articles 96 a 100 de la LUC estableixen la determinacions necessàries per procedir a una modificació de les figures de planejament urbanístic, en aquest cas del POUM de Palau-Sator.

Per altra part la modificació que es proposa no es troba en cap dels supòsits contemplats a l'article 97 de la LUC, sobre justificació de la modificació de les figures de planejament urbanístic que comporti fer-ne una valoració negativa.

1.7 Pautes de procediment

La present modificació puntual es tramita d'acord amb la regulació del Text refós de la Llei d'urbanisme (LUC) i del Reglament que la desenvolupa (RLU) que determina que l'aprovació inicial i provisional correspon a l'Ajuntament de Palau-Sator

L'article 98.2 de la LUC estableix que la Comissió de Territori de Catalunya aprova definitivament la modificació de les figures de planejament que alterin la zonificació o l'ús urbanístic dels sistemes d'espais lliures, zones verdes o equipaments esportius, amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent.



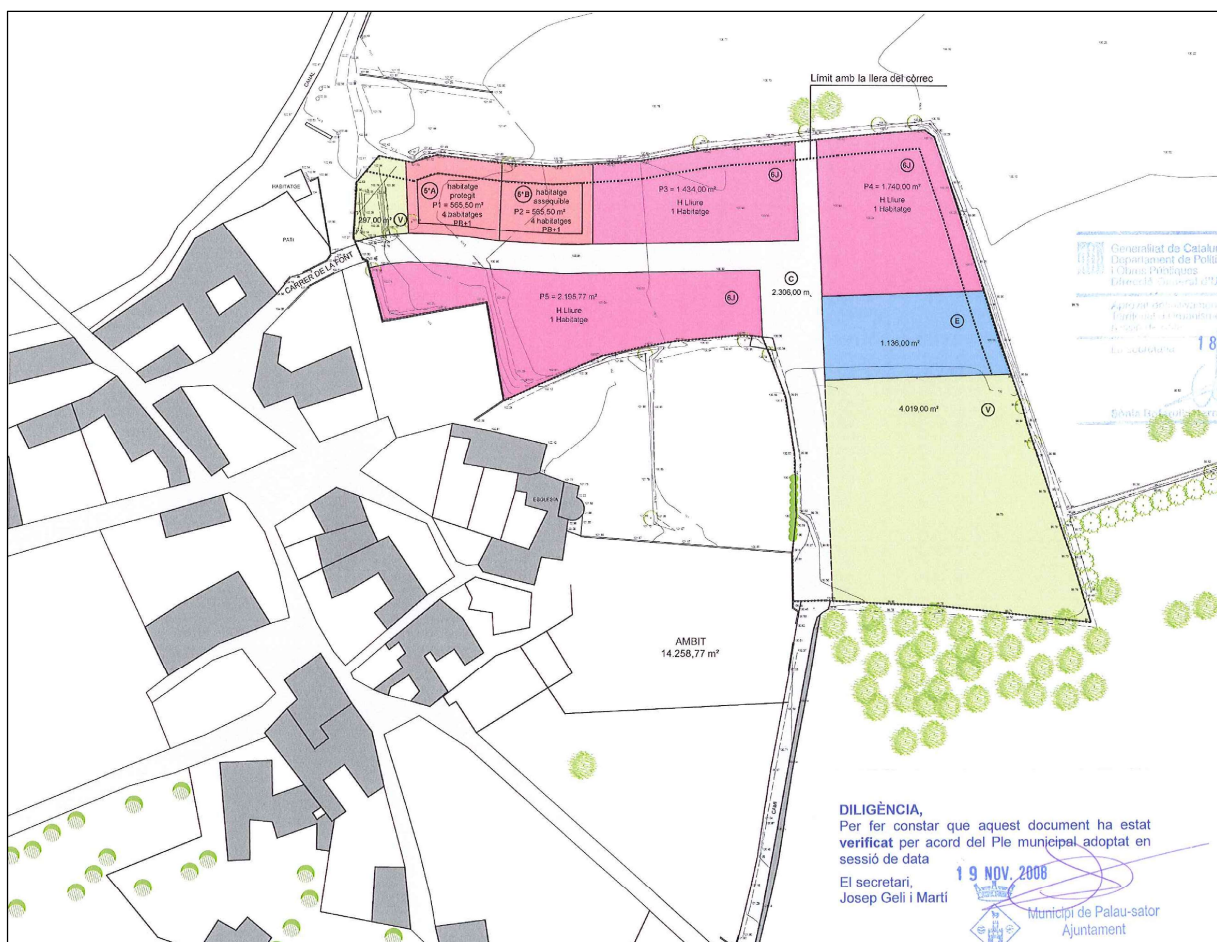
Si bé l'apartat 5 de l'article 98 exigeix d'aquesta tramitació a les modificacions que siguin ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori. En aquest cas, l'aprovació definitiva correspondrà a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.



II. MEMÒRIA INFORMATIVA

2.1 Antecedents

Modificació puntual de les Normes Subsidiàries al nucli de Fontclara va ser aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en les sessions de 28 de gener de 2009 i de 18 de juny de 2008 -DOGC 5337 de 12.3.2009-.



Modificació puntual de les Normes Subsidiàries que delimita la unitat d'actuació

Com s'ha exposat, aquesta modificació de l'anterior planejament general ordena un nou creixement residencial en el nucli de Fontclara, delimitant una unitat d'actuació per a la seva gestió.

En la banda est del carrer del Clos qualifica dos parcel·les una com a sistema d'espais lliures amb una superfície 4.019m² i l'altra com sistema d'equipaments comunitaris, sense especificar l'ús, amb una superfície 1.136 m².

La unitat d'actuació es desenvolupa els anys següents, iniciant-se les obres d'urbanització al voltant del 2011 i l'edificació privada un any després.

Quan s'inicia la tramitació de la revisió de les Normes Subsidiàries, les cessions de sistemes estan formalitzades, la urbanització està finalitzada i les parcel·les d'aprofitament privat parcialment edificades.



Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palau-Sator de 2018. El POUM vigent incorpora com a sòl urbà consolidat, sense incloure'l en cap àmbit de gestió, l'anterior unitat d'actuació atès que els propietaris havien complert amb els seus deures urbanístics.

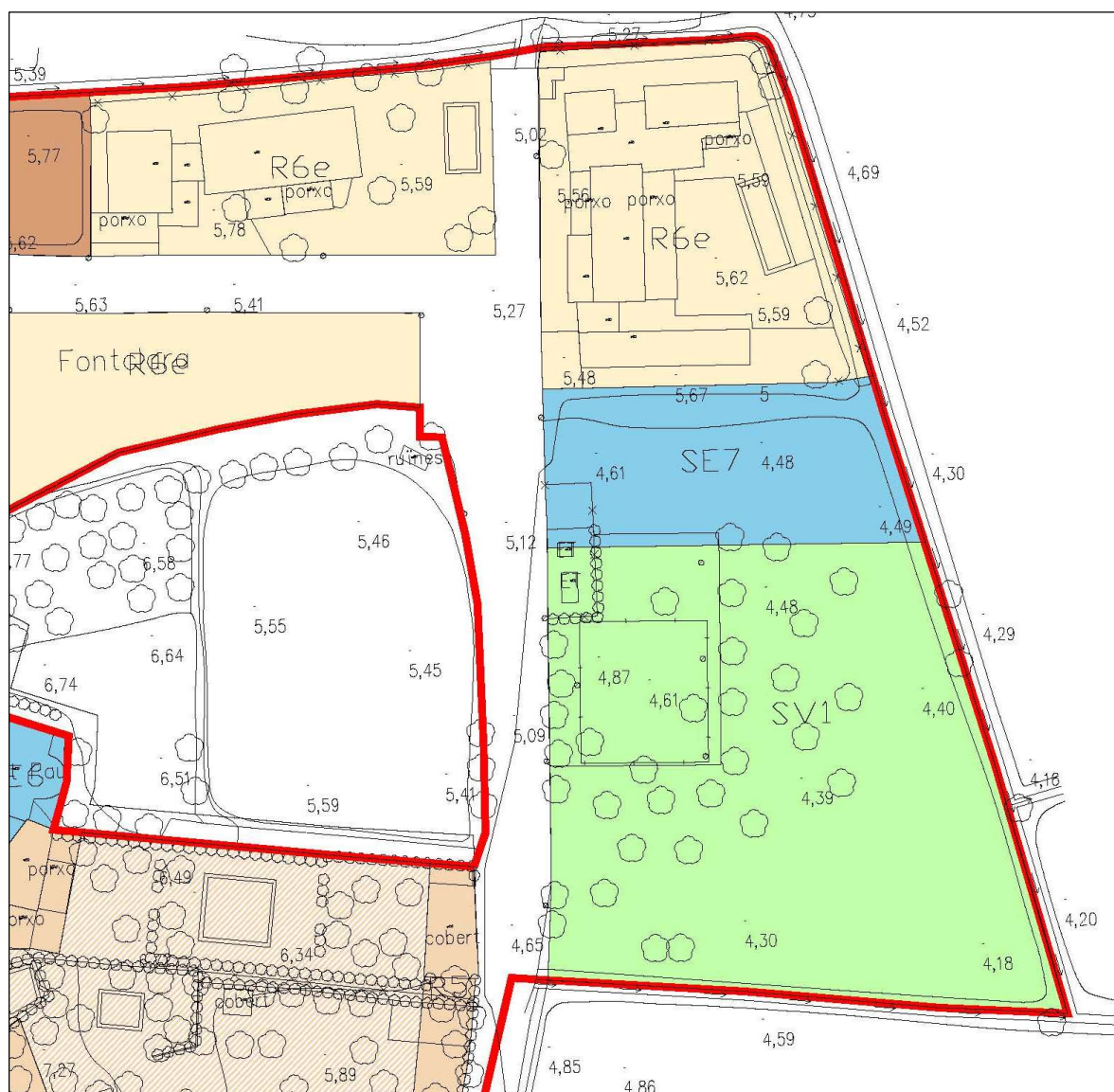
El POUM Manté íntegrament l'ordenació de la unitat d'actuació, reanomena les qualificacions segons la sistematització dels planejaments generals actuals i incorpora les determinacions urbanístiques de la Modificació puntual de les NNSS revisades.



Plànols d'ordenació del POUM vigent

Dintre de l'àmbit territorial de la present modificació, el POUM manté la qualificació de sistemes d'espais lliures amb la clau SV1, la d'equipaments comunitaris sense ús específic amb la clau SE7, les seves ubicacions i superfícies, així com incorpora la prescripció de l'Agència Catalana de l'Aigua emesa en la tramitació administrativa de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries que consisteix en delimitar una franja de terreny de 5 metres d'amplada confrontant amb el límit amb la llera del còrrer on no es pot edificar ni col·locar tancaments ni alterar el relleu natural.

Situació actual. En el moment que es redacta el POUM la cartografia que es disposava era de l'any 2010, anterior al desenvolupament de la unitat d'actuació. Traslladant l'ordenació a una cartografia actual es pot comprovar que els centres de transformació elèctrica es situen en part sobre els terrenys qualificats com a sistema d'espais lliures i en part com a sistema d'equipaments. Aquestes instal·lacions es van executar amb les obres d'urbanització de la unitat d'actuació.

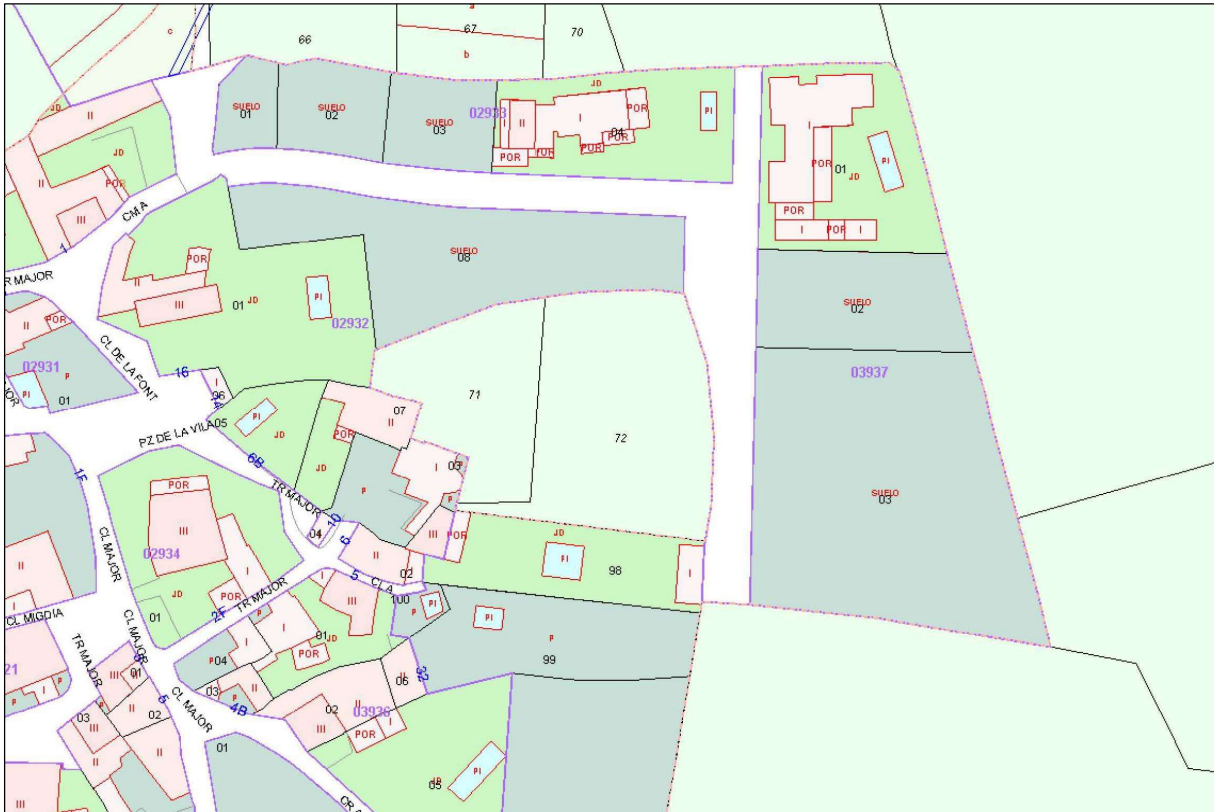


Ordenació del POUM sobre cartografia 2020

2.2 Estructura de la propietat.

L'àmbit de la modificació puntual inclou dues finques cadastrals que es correspon a les referències 0393702EG1409S0001IU que correspon a la finca qualificada com a sistema d'equipaments, i 0393703EG1409S0001JU qualificada com a sistema d'espais lliures.

Adreça	Dades cadastrals			
	Titular	Referència Cadastral	Sup. solar	Sup. Const
Carrer del Clos -Fontclara-	Ajuntament de Palau-Sator	0393702EG1409S0001IU	1.137	-
Carrer del Clos -Fontclara-	Ajuntament de Palau-Sator	0393703EG1409S0001JU	4.020	-



Les fitxes cadastrals són:

 GOBIERNO DE ESPAÑA VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE HACIENDA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO		CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE Referencia catastral: 0393702EG1409S0001IU	
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE Localización: CL A-FONTCLARA Suelo EQUIPAMENTS 17256 PALAU-SATOR [GIRONA] Clase: URBANO Uso principal: Suelo sin edif. Superficie construida: Año construcción:		PARCELA Superficie gráfica: 1.137 m2 Participación del inmueble: 100,00 % Tipo:	
			
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"			
Martes , 23 de Septiembre de 2025			



GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 0393703EG1409S0001JU

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL A-FONTCLARA Suelo ZONA VERDA
17256 PALAU-SATOR [GIRONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 4.020 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes, 23 de Septiembre de 2025

Les parcel·les registrals són:

Adreça	Dades registrals					
	Titular	Finca	Tomo	Llibre	Foli	Sup. solar
Carrer del Clos -Fontclara- SE	Ajuntament de Palau-Sator	1431	3253	43	213	1.136
Carrer del Clos -Fontclara- SV1	Ajuntament de Palau-Sator	1433	3253	43	215	4.019

2.3 Planejament vigent

A continuació es transcriu la normativa d'aplicació a les parcel·les incloses en la present Mp-POUM:

SECCIÓ 3 SISTEMES D'ESPais LLIURES PÚBLICS

Article 104 Definició del sistema d'espais lliures (Clau SV)

1. El sistema urbanístic d'espais lliures públics comprèn els parcs, les places, els jardins, les zones verdes i els espais d'esbarjo, el lleure i l'esport.
2. L'ordenació dels parcs, espais, i àrees del sistema d'espais lliure mitjançant els plans o projectes que es redactin per a cadascun dels seus elements, respectaran i posaran en valor els béns d'interès natural o cultural que hi hagin.
3. La concreció dels elements que integren aquest sistema ha de tenir en compte l'existència de restes arqueològiques d'interès declarat, d'acord amb el què estableix l'article 9.3 de la LU.



Article 105 Tipus d'espais lliures

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

- En sòl urbà : Parcs, jardins, places i passeigs urbans (Clau SV1)
- En sòl no urbanitzable : Espai lliure de protecció ambiental i paisatgístic (Clau SV2)

Article 106 Parcs, jardins, places i passeigs urbans (Clau SV1)

1. *Són els terrenys destinats a espais lliures d'edificació, com els parcs, jardins, places, passeigs o salons urbans.*
2. *L'ús fonamental dels espais lliures és el descans i l'esbarjo de la població. El seu destí implica la propietat pública que s'haurà d'obtenir d'acord amb allò que estableixi l'ordenació urbanística.*
3. *Els nous jardins i places hauran de complir:*
 - *No podran situar-se en terrenys amb pendent superior al 20%.*
 - *No podran situar-se en torrents, rieres, i franges de protecció de línies elèctriques d'alta o mitja tensió.*

Article 107 Usos dels parcs, jardins, places i passeigs urbans

1. *Ús dominant: lleure, passeig i joc.*
2. *Ús compatible: esportiu, restauració en la modalitat de bar, aparcament al servei del propi sistema, en proporció adequada a la seva superfície, i les ocupacions amb taules, cadires, para-sols, quioscs, jocs infantils, etc.*
3. *Són espais no edificables, i només s'hi admeten les construccions o instal·lacions vinculades al seu destí d'espai lliure sempre que no es superi l'alçada de planta baixa i el sostre edificat sigui inferior a 30m² i al 5% de la superfície de l'espai lliure.*
4. *En el subsol d'aquests sistemes no s'admet cap tipus d'usos.*
5. *L'àrea destinada a aparcament en superfície el pavimentarà amb paviments tous o en el seu cas paviments de formigó o llambordes de colors terrosos, es prohibeix expressament el paviment asfàltic negre.*
6. *Sobre els terrenys delimitats per a usos col·lectius, i sense alterar la seva condició de domini públic, l'Ajuntament podrà atorgar una concessió administrativa per a poder destinar-los a algun dels usos previstos en aquest article.*
7. *Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.*
8. *En aquells casos que no sigui possible una altre alternativa, l'Ajuntament podrà autoritzar, si ho considera convenient, accés rodat a finques privades a través de l'espai lliure. Els Serveis Tècnics Municipals determinaran com i per on es farà aquest accés.*

.../...

SECCIÓ 4 SISTEMES D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS

Article 109 Definició del sistema d'equipaments (Clau SE) i tipus

1. *Aquest POUM destina a equipaments comunitaris els terrenys que en els plànols corresponents s'identifiquen amb la clau SE, amb un segon dígit que identifica el tipus d'equipament segons la seva destinació; la lletra "a" determina la titularitat privada de determinats tipus d'equipament. El sistema d'equipaments comunitaris està constituït pels terrenys o espais destinats a ús públic o col·lectiu al servei de la població. Comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, etc, i els altres equipaments que siguin d'interès públic o social de titularitat pública o privada, també s'admet la gestió privada de l'equipament de titularitat pública.*
2. *Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:*



- **SE1 Docent:** Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria, com a llars d'infants, centres de primària, instituts d'ensenyament secundari, ensenyaments especials, centres universitaris, i altres.
 - **SE2 Sanitari** - Assistencial: hospitals, ambulatoris, centres d'assistència primària (CAP), residències socials, residències de persones grans, centres de dia, ...
 - **SE3 Administratiu / proveïment:** Centres administratius de les diferents institucions estatals, autonòmiques o local, escorxadors, mercats i altres centres de proveïment. En el cas que es preveïés dintre d'aquest tipus d'equipaments la implantació d'un equipament comercial, la seva localització s'haurà d'ajustar als criteris establerts a l'article 9 de Decret Llei 1/2009, i 114 de la Llei 9/2011, o aquella que els modifiqui o substitueixi.
 - **SE4 Cultural – Social:** cases de cultura, biblioteques i arxius, ludoteques, teatres, auditoris, museus, espais polivalents públics, centres cívics i socials, casals, centres d'esplai, ...
 - **SE5 Esportiu:** instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexes.
 - **SE6 Cementiri / Funerari:** tanatoris, cementiris, crematoris,...
 - **SE7 Reserva / Sense ús destinat.**
 - **SE8 Transport:** estacions d'autobusos i aparcaments vinculats,...
 - **SE9 Seguretat i defensa**
 - **SE10 Religios:** edificis o locals de concurrència pública, de titularitat pública o privada, reconeguts, declarats o certificats per l'església, la confessió o la comunitat religiosa respectiva reconeguda legalment d'acord amb la Llei Orgànica de Llibertat Religiosa, i destinat principalment i de manera permanent a l'exercici col·lectiu d'activitats de culte.
L'ús d'equipament o dotació religiosa, independentment de la titularitat de l'espai on s'ubiqui, mantindrà el seu caràcter col·lectiu o comunitari al servei directe dels ciutadans.
3. Els equipaments sense ús destinat se'ls assignarà un ús concret mitjançant l'aprovació d'un pla especial urbanístic.
4. Els equipaments existents o en execució anteriors a aquest Pla, quedaran destinats al tipus d'ús que se'ls assigna, sense perjudici de la seva possible transformació mitjançant un pla especial urbanístic.

Article 110 Paràmetres d'edificació generals.

1. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a les condicions ambientals, a la integració urbana dins el sector en què es localitzi i a les Normes legals que regulin la construcció de cadascun d'ells.
2. En sòl urbà, si aquest POUM no ho regula expressament, s'aplicarà amb caràcter general:
 - una edificabilitat neta màxima sobre el sòl públic edificable per aquests usos de $1m^2$ sostre/ m^2 sòl.
 - l'alçària reguladora màxima serà de 9 metres, el punt d'aplicació de l'ARM serà en funció del tipus d'ordenació de l'edificació.
 - el tipus d'ordenació de l'edificació, situada en relació amb el vial o amb la parcel·la, s'escollirà en funció del tipus d'ordenació de la resta de l'illa on es trobi ubicat, o si forma una única illa, segons el tipus d'edificació de les illes contigües.
3. En el cas que les necessitats de l'equipament no permeti ajustar-se a les disposicions anterior, s'elaborarà un pla especial urbanístic que definirà els usos i paràmetres d'edificació de les noves construccions i ampliacions que es vulguin executar.
4. En sectors de sòl urbà subjectes a la redacció d'un planejament derivat, el tipus d'ordenació i els paràmetres d'edificació serà definit pel pla derivat corresponent. En el cas que el planejament derivat no hagi establert els paràmetres d'ocupació, intensitat i alçada de l'edificació, es redactarà un Pla Especial que definirà els usos i paràmetres d'edificació,



5. *En sòl no urbanitzable les edificacions s'ordenaran segons el tipus d'edificació aïllada, i es tramitaran seguint el procediment administratiu regulat a l'article 48 de la LUC i l'article 57 del RLU.*
6. *S'estableix una zona de protecció de 50 metres a tot el voltant dels límits del cementiri dintre de la qual no es podrà permetre edificacions que no siguin destinades a la conservació del mateix. Es procurarà mantenir aquesta zona amb vegetació i arbrades. Si s'escau futures ampliacions, la zona de protecció s'ampliarà a igual distància dels nous límits.*

Article 111 Sistema de serveis tècnics i ambientals (Clau ST)

1. *El sistema d'equipaments de serveis tècnics designat amb la clau ST, comprèn els terrenys destinats a la dotació d'infraestructures, que poden ser gestionats en regim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, i altres possibles serveis de caràcter afí. Així mateix inclouran les instal·lacions ambientals com dipòsits controlats de residus, plantes de compostatge, etc.*
2. *L'administració fomentarà que els nous receptors de senyal de telefonia mòbil s'ubiquin preferentment en antenes ja existents i que les torres de suport d'antenes, els camins d'accés i les escomeses elèctriques, etc. siguin també compartides per les diferents operadores. Aquesta ubicació i ús compartit es produirà sempre i quan les operadores involucrades estiguin voluntàriament d'acord o una resolució ministerial així ho determini.*

En tots els casos s'adoptaran les mesures necessàries per minimitzar l'impacte visual i mediambiental.



Proposta 2: Assignació dels usos concrets de la parcel·la qualificada com a sistema

La parcel·la qualificada com a sistema d'equipaments comunitaris no té assignat un ús concret. L'Ajuntament de Palau-Sator vol instal·lar dos nous usos:

- en el cobert existent en la finca una àrea tancada de residus domèstics on s'ubicaran els contenidors per dipositar-hi separatament les diferents fraccions.
- la instal·lació d'uns carregadors per a vehicles elèctrics.

Per una altra banda, en la parcel·la actualment hi ha les instal·lacions de l'estació de bombejament d'aigües residuals (EBAR) que impulsa el col·lector fins l'EDAR de Pals i els centres de transformació elèctrica.

Davant d'aquests usos existents i futurs es proposa qualificar la parcel·la de Sistema de serveis tècnics i ambientals (clau ST) regulat per l'article 111 de les Normes Urbanístiques del POUM vigent.

L'article 110 de les NNSS regula de forma genèrica els paràmetres d'edificació en sòl urbà fixant una edificabilitat neta d' $1 \text{ m}^{2\text{st}}/\text{m}^{2\text{sòl}}$, una alçada reguladora màxima de 9 metres i el tipus d'ordenació en funció de les illes contigües.

Amb la finalitat d'aconseguir una millor integració amb la tipologia de l'entorn - Zona cases aïllades clau 6e- es fixen uns paràmetres urbanístics específics que són:

- Edificabilitat neta: $0,40 \text{ m}^{2\text{st}}/\text{m}^{2\text{sòl}}$
- Ocupació : 40%
- Nombre màxim de plantes : Planta baixa
- Alçada reguladora màxima : 3,50 metres o superior si es justifica per la funcionalitat de la instal·lació.
- Separacions mínimes: a parcel·les privades veïnes 3 metres i al fons de parcel·la 5 metres. No es fixa separació mínima als espais públics de vialitat i espais lliures.

3.3 Risc d'inundabilitat

La Modificació puntual de les anteriors Normes Subsidiàries que van delimitar i ordenar la unitat d'actuació d'on procedeixen les parcel·les destinades a sistemes objecte d'aquesta MP-POUM va ser informada en la seva tramitació administrativa per l'Agència Catalana de l'Aigua (en endavant ACA) atès que limitava pel nord i est amb el marge dret de la llera d'un còrrec afluent del marge dret de la riera Vella. L'informe emès per aquesta administració sectorial (Expedient UDPH2008002278) determinava entre altres la següent condició :

"Al llarg de tot el límit amb la llera del còrrec (300 metres de longitud) haurà de quedar lliure d'edificacions i/o tancaments, i conservant el relleu natural, la franja de terreny de 5 metres d'amplada confrontant a la zona de servitud del domini públic hidràulic, que estableix l'article 6.1a) del text refós de la Llei d'Aigües, aprovat per real decret legislatiu 1/2001 de 20 de juliol".

Aquesta condició s'assenyala gràficament en els plànols d'ordenació i s'incorpora a la normativa urbanística que regulava la unitat d'actuació.

En la tramitació del POUM vigent s'elabora el document "Actualització de l'Estudi d'inundabilitat del municipi de Palau-Sator" redactat per l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya el mes d'octubre de 2016. En aquest Estudi, que formava part del POUM vigent, es pot apreciar que a l'entorn del nucli urbà de Fonclara es detecten afectacions per als diferents períodes de retorn al seu extrem



nord-est. El flux d'aigua desbordat pel marge dret de la riera Nova discorre pels terrenys del marge fins a la llera de la riera Vella, el traçat de la qual limita amb el sòl urbà. La regulació d'usos i d'edificació es remetia a l'article 6.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006) que va ser derogat posteriorment. Aquest Estudi d'inundabilitat es va validar per l'ACA (Exp. UDPH2016000368-2n)

Les finques incloses a l'àmbit territorial d'aquesta modificació estan situades sobre terrenys afectat pel període de retorn de 500 anys pel desbordament de la riera Nova, amb uns calats d'inundació de l'ordre de 10 a 40 centímetres, essent la perillositat associada de moderada a lleu.

L'article 14bis apartat 2 del RD 849/1986, de 11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic, i les seves modificacions, determina pel sòl que a 30 de desembre de 2016 es trobi en situació bàsica de sòl urbanitzat, situació de l'àmbit de Mp-POUM, es podrà autoritzar la construcció de noves edificacions, tenint en compte en la mesura possible allò que estableix les lletres a) i b) de l'apartat 1, que a continuació es transcriuen:

a) Las instalaciones y edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando tras el correspondiente estudio, se certifique por las administraciones competentes en ordenación del territorio y urbanismo que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

Aquesta regulació s'inclourà en la normativa que regularà la parcel·la dels serveis tècnics.

3.4 Resum numèric de les característiques de la present Mp-POUM

Les superfícies dels diferents sistemes inclosos a l'àmbit territorial de la present Modificació puntual de POUM no varien:

Parcel·la cadastral	Titular	POUM vigent		Mp-POUM	
		Zona	Sup.	Zona	Sup.
0393702EG1409S0001IU	Ajuntament de Palau-Sator	Clau E7	1.136,00	Clau ST	1.136,00
0393703EG1409S0001JU	Ajuntament de Palau-Sator	Clau SV1	4.019,00	Clau SV1	4.019,00
Total àmbit MP-POUM			5.155,00		5.155,00



3.5 Justificació, oportunitat i conveniència de la iniciativa

3.5.1 Adequació al marc legal article 96 de la LUC

L'article 96 de la LUC relatiu a la Modificació de les figures del planejament urbanístic estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i, d'entre les particularitats següents:

- a. .../...
- b. *Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.*
- c. *Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.*
- d. .../...

Respecte a l'apartat b) es justifica a l'apartat 3.5.3 d'aquesta Memòria

Respecte a l'apartat c) la present modificació no suposa un increment del sostre edificable, ni la intensitat dels usos ni la transformació global dels usos establerts, per tant, no és d'aplicació els article 99 i 100 de la LUC.

3.5.2 Adequació al marc legal article 97 de la LUC

L'article 97 de la LUC determina:

1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:

a) *Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.*

b) *Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.*

c) *Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.*

d) *Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics.*



2 bis. En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:

a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals.

.../...

D'acord amb l'article 97.1 de la LUC la Memòria de la present Mp-POUM ha de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

La modificació afecta únicament a sistemes de titularitat pública i no a terrenys d'aprofitament o titularitat privada. L'objecte és ajustar els límits dels sistemes a la realitat física existent i assignar els usos d'una reserva d'equipament públic. La modificació és necessària per regularitzar les instal·lacions existents de forma que siguin coherents amb la seva qualificació i per una altra banda, poder utilitzar un equipament municipal que respongui a les necessitats actuals comunitàries del nucli de Fontclara.

Cal posar de manifest que la present modificació no s'inclou dintre dels supòsits de valoració negativa de la proposta recollits a l'article 97.2 atès que no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment; que l'ordenació proposada és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general i no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible; i finalment la proposta d'ordenació no comporta una actuació excepcional i hi ha una projecció adequada dels interessos públics perquè facilita la utilització d'un sòl públic.

Respecte a l'article 97.2bis, la proposta sí afecta al sistema d'espais lliures però es manté la superfície i la seva funcionalitat.

3.5.3 Adequació al marc legal article 98 de la LUC

L'article 98 regula la modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius. Els apartats que afecten la present Mp-POUM són:

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda.

2. La Comissió de Territori de Catalunya aprova definitivament la modificació de les figures de planejament a què fa referència l'apartat 1, amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent.



3. La Comissió de Territori de Catalunya, no obstant el que disposa l'apartat 2, en el cas que un terç del nombre legal de persones membres de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya ho sol·liciti, ha de sotmetre l'expedient de modificació a dictamen de la Comissió Jurídica Assessora. En aquest supòsit, la resolució definitiva de l'expedient correspon al Govern i només pot ésser aprovatòria si l'informe de la Comissió Jurídica Assessora és favorable.

4. La resolució definitiva de les modificacions a què fa referència l'apartat 1 s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de l'emissió del darrer informe. Si, un cop transcorregut aquest termini, no s'ha adoptat cap resolució expressa, s'entén que la modificació ha estat denegada.

5. La tramitació regulada per l'apartat 2 no s'aplica a les modificacions esmentades que siguin incloses en el procediment de revisió d'un pla d'ordenació urbanística municipal, ni tampoc als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori.

6. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 5 han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que es compleix el que estableix aquest article.

7. Quan la modificació de la figura de planejament a la que es refereix l'apartat 1 tingui per objecte la construcció d'un equipament docent o sanitari de titularitat pública, prèvia declaració d'interès general a l'efecte, no serà exigible el manteniment de la superfície i funcionalitat dels sòls destinats a equipaments esportius.

Respecte al sistema d'espais lliures la present Mp-POUM no modifica la seva superfície, manté la seva localització i no suposa una alteració de la seva funcionalitat, i per tant, es considera que és d'aplicació l'apartat 5 de l'article 98.

3.6 Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació i agenda de l'actuació

L'article 99 de la LUC determina que els documents de modificació del planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació global dels usos ja establerts, haurà d'incloure l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'operació vigent i el que resulta de la nova ordenació; així com la previsió en l'agenda de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució.

Com s'ha exposat la present Mp-POUM no s'inclou en els supòsits fixat per l'article 99 de la LUC i per tant, no procedeix a l'avaluació econòmica de l'operació ni la previsió en l'agenda de les actuacions.

Tampoc suposa cap modificació dels paràmetres que segons preveu l'article 53.d de la LUC han de ser objecte d'anàlisi en l'informe de sostenibilitat econòmica ISE.

3.7 Avaluació ambiental estratègica simplificada AAE

L'AAE té per objecte integrar els conceptes del desenvolupament urbanístic sostenible en el procés de presa de decisions d'aquells instruments de planejament urbanístic que poden tenir efectes significatius sobre el medi ambient i comporta un procediment administratiu específic que s'integra en la seva tramitació, per tal de garantir que les repercussions sobre el medi ambient d'aquests plans



siguin considerades i integrades adequadament, des de l'inici, durant tot el procés d'elaboració, tramitació i execució i desenvolupament.

La AAE és preceptiva en la tramitació de les següents modificacions de plans i programes:

- a) Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.
- b) Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.
- c) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.
- d) La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.
- e) Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.

La modificació de planejament general que es proposa no constitueix variacions fonamentals de les seves estratègies, directrius i propostes o la seva cronologia i no produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència. La modificació afecta a sòl classificat com a urbà consolidat sense incrementar la intensitat dels usos existents ni modificar-los.

3.8 Memòria social

D'acord amb l'article 69.3 del RLU la memòria social d'un planejament general i les revisions o modificacions que es tramitin és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge.

Atès les característiques de Mp-POUM que no té per finalitat la modificació de cap àmbit residencial es considera que no és preceptiva, en aquest cas, la redacció de l'esmentada memòria social.

3.9 Avaluació de la mobilitat generada

En aplicació de l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, la modificació puntual de POUM que es proposa no ha d'incloure, com a document independent, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada ja que no comporten nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, ni suposa projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular, ni de reforma o ampliació d'instal·lacions existents.



3.10 Memòria de Gènere

L'Estatut d'Autonomia de Catalunya regula al seu article 41 que *“els poders públics han de garantir la transversalitat en la incorporació de la perspectiva de gènere i de les dones en totes les polítiques públiques per a aconseguir la igualtat real i efectiva, i la paritat entre dones i homes”*.

L'article 15 de la Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes, recull que les Administracions públiques han d'integrar el principi d'igualtat i la perspectiva de gènere de forma activa, expressa i operativa, en l'adopció i execució de les seves disposicions normatives, en la definició i dotació de polítiques públiques en tots els àmbits i en el desenvolupament del conjunt de totes les activitats.

De manera concreta, en relació a les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat, l'article 53 de la Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, estableix:

Article 53. Planificació de les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat

1. Per a fer efectius els principis a què fa referència l'article 3, les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat han de:

a) Incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanístics, per a posar en igualtat de condicions, en el disseny i en la configuració dels espais urbans, les necessitats i les prioritats derivades del treball de mercat i del domèstic i de cura de persones, i també per a col·laborar a eliminar les desigualtats existents.

b) Promoure la participació ciutadana de les dones i de les associacions de defensa dels drets de les dones en els processos de disseny urbanístic, i fer-ne el corresponent retorn.

2. Les administracions públiques de Catalunya, per a complir les mesures a què fa referència l'apartat 1, han de garantir:

....

b) La planificació en els àmbits de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat basada en estudis amb estadístiques segregades per sexe, que permetin de detectar les desigualtats mesurables.

c) Els estudis d'impacte de gènere i les mesures correctores pertinents per a minimitzar els impactes diferencials en tota actuació urbanística, d'habitatge, de mobilitat o de medi ambient.

d) L'aplicació d'una política urbanística que tendeixi a crear ciutats compactes, mixtes i pròximes, que mantinguin la relació amb la natura, on es redueixi la presència i la prioritat del vehicle privat i s'introdueixin mesures per a millorar i densificar les àrees monofuncionals residencials. En aquest sentit, la política urbanística ha de preveure la descentralització de serveis, de manera que la construcció d'infraestructures i l'ordenació del sòl donin resposta a les necessitats de conciliació de la vida personal, familiar i laboral, disminuint els temps de desplaçament i garantint l'accessibilitat dels serveis en igualtat d'oportunitats.

e) Equipaments públics amb instal·lacions que facilitin els usos i cobreixin les necessitats de tothom. En aquest sentit, i en la mesura que sigui possible, cal habilitar zones per a l'atenció d'infants, especialment per a disposar de canviadors de bolquers, accessibles tant per a homes com per a dones.

.....



i) Una planificació de la mobilitat que doni prioritat als temps dels desplaçaments i que tingui en compte l'accessibilitat en els itineraris quotidians relacionats amb l'organització de la vida personal, associativa, familiar, domèstica i laboral.

Seguint les determinacions de les normes abans citades, les actuacions urbanístiques han de justificar el compliment dels principis que s'hi estableixen, avaluant l'impacte de l'acció urbanística en funció del gènere, en relació a les repercussions que una actuació pot tenir sobre les persones destinatàries, la seva afectació a activitats diàries, funcions i responsabilitats, oportunitats i drets efectius d'aquestes persones, que tenen diferents necessitats i interessos com a conseqüència dels rols que assumeixen tant en l'àmbit privat com en l'espai públic.

En aquest sentit, els vectors principals a analitzar des d'una perspectiva de gènere serien els referits a l'accessibilitat, la mobilitat, la seguretat i ús del teixit urbà.

Tenint en compte les característiques quantitatives de la present modificació puntual de la Mp-POUM, es posa de manifest que no s'afecten substancialment els vectors principals a analitzar pel que fa a l'impacte social i de gènere - accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà- ni s'alteren les seves condicions en relació a la situació prevista en el vigent POUM.





IV. NORMATIVA VIGENT

L'article 111 de les Normes Urbanístiques del POUM regula el sistema de serveis tècnics i ambientals (clau ST) que a continuació es transcriu:

Article 111 Sistema de serveis tècnics i ambientals (Clau ST)

1. El sistema d'equipaments de serveis tècnics designat amb la clau ST, comprèn els terrenys destinats a la dotació d'infraestructures, que poden ser gestionats en règim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, i altres possibles serveis de caràcter afí. Així mateix inclouran les instal·lacions ambientals com dipòsits controlats de residus, plantes de compostatge, etc.
2. L'administració fomentarà que els nous receptors de senyal de telefonia mòbil s'ubiquin preferentment en antenes ja existents i que les torres de suport d'antenes, els camins d'accés i les escomeses elèctriques, etc. siguin també compartides per les diferents operadores. Aquesta ubicació i ús compartit es produirà sempre i quan les operadores involucrades estiguin voluntàriament d'acord o una resolució ministerial així ho determini.

En tots els casos s'adoptaran les mesures necessàries per minimitzar l'impacte visual i mediambiental.





V. NORMATIVA PROPOSTA

Es proposa crear un nou apartat 3 de l'article 111 que reguli els paràmetres d'edificació de la parcel·la qualificada com a sistema de serveis tècnics i ambientals del nucli de Fontclara.

La proposta de regulació de l'article 111 és:

Article 111 Sistema de serveis tècnics i ambientals (Clau ST)

1. El sistema d'equipaments de serveis tècnics designat amb la clau ST, comprèn els terrenys destinats a la dotació d'infraestructures, que poden ser gestionats en regim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, i altres possibles serveis de caràcter afí. Així mateix inclouran les instal·lacions ambientals com dipòsits controlats de residus, plantes de compostatge, etc.
2. L'administració fomentarà que els nous receptors de senyal de telefonia mòbil s'ubiquin preferentment en antenes ja existents i que les torres de suport d'antenes, els camins d'accés i les escomeses elèctriques, etc. siguin també compartides per les diferents operadores. Aquesta ubicació i ús compartit es produirà sempre i quan les operadores involucrades estiguin voluntàriament d'acord o una resolució ministerial així ho determini.

En tots els casos s'adoptaran les mesures necessàries per minimitzar l'impacte visual i mediambiental.

3. El servei tècnic i ambiental situat al carrer del Clos del nucli de Fontclara es regula pels següents paràmetres d'edificació:
 - Edificabilitat neta: $0,40 \text{ m}^{2\text{st}}/\text{m}^{2\text{sòl}}$
 - Ocupació : 40%
 - Nombre màxim de plantes : Planta baixa
 - Alçada reguladora màxima : 3,50 metres o superior si es justifica per la funcionalitat de la instal·lació.
 - Separacions mínimes: a parcel·les privades veïnes 3 metres i al fons de parcel·la 5 metres. No es fixa separació mínima als espais públics de vialitat i espais lliures.
 - Les noves infraestructures i edificacions s'ajustaran a l'article 14bis apartat 2 del RD 849/1986, de 11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic, i les seves modificacions.
4. A les infraestructures existents vinculades a instal·lacions dels sistemes públics de sanejament en alta els serà d'aplicació les mesures de protecció previstes en l'article 56 bis del Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya o legislació sectorial que el modifiqui o substitueixi.





VI. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA. PLÀNOLS

Plànols informatius:

- I-01 Situació sobre ortoimatge
- I-02a POUM vigent. Ordenació del sòl urbà. Qualificació
- I-02b POUM vigent. Ordenació del sòl urbà. Ordenació de l'edificació
- I-03a POUM vigent sobre cartografia actualitzada. Ordenació del sòl urbà. Qualificació
- I-03b POUM vigent sobre cartografia actualitzada. Ordenació del sòl urbà. Ordenació de l'edificació

Plànols d'ordenació:

- O-01a POUM proposta. Ordenació del sòl urbà. Qualificació
- O-01b POUM proposta. Ordenació del sòl urbà. Ordenació de l'edificació







I.02a



POUM VIGENT. ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ
NUCLI DE FONTCLARA
QUALIFICACIÓ

QUALIFICACIONS	
	NUCLI ANTIC
	URBÀ TRADICIONAL
	ORDENACIÓ OBERTA
	CASES AGRUPADES
	CASES ALLADES
	HABITATGE PROTEGIT

SD. HABITATGE DOTACIONAL	
	HABITATGE DOTACIONAL
	SISTEMA HIDROGRÀFIC
	SISTEMA HIDRÀULIC (Zona fluvial)
	Art. 6 RUC
	Sistema hídric (DPI Q100)
	LEY DE AGUAS
	Zona de senyalatge d'aparcament
	CANAL DE REG

SE. SISTEMA D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS	
	SE1. DOCENT
	SE2. SANITARI-ASSISTENCIAL
	SE3. ADMINISTRATIU-PROVIMENT
	SE4. ESPORTIU
	SE5. FUNERARI / CEMENTIRI
	SE6. SENSE US ASSIGNAT
	SE7. TRANSPORT
	SE8. SEGURETAT I DEFENSA
	SE9. RELIGIOS
	SE10. SERVEIS TÈCNICS

SISTEMES URBANÍSTICS	
	SX1. SISTEMA VARI
	SX2. ÀREES D'APARCAMENT
	SX3. TRANSTÈR
	SX4. TRANSTÈR
	SX5. LÍNIA D'EDIFICACIÓ
	SX6. LÍNIA D'EDIFICACIÓ
	SX7. PARCS, JARDINS, PLACES
	SX8. PROTECCIÓ AMBIENTAL

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	
	SOL URBÀ (SU)
	SECTORS I ÀMBITS
	PLA DE MILLORA URBANA
	POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
	PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS
	LÍMIT DE TERME

EQUIP REDACTOR :
PAU-CD, SLP
NÚRIA DIEZ, arquitecta

OCTUBRE 2025

DINAM: ESCALA 1/1.000



POUM
MODIFICACIÓ PUNTUAL

Ajuntament del municipi de Palaus-salor
Sant Feliu de Boada, Fontdarra i Sant Juli de Boada

POUM VIGENT. ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ
NUCLI DE FONTCLARA
ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

QUALIFICACIONS	R1	NUCLI ANTIC
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		
94		
95		
96		
97		
98		
99		
100		

R2	URBÀ TRADICION
R4	ORDENACIÓ O
R5	CASES AGRUP
R6	CASES AÏLLAD
Rhp	HABITATGE PR

	PB	PLANTA BAIXA
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		
94		
95		
96		
97		
98		
99		
100		

PLANTA BAIXA I	PLANTA BAIXA I
PB+1PP	PB+2PP

SD. HABITATGE DOTACIONAL

SH. SISTEMA HIDROGRAFIC

PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

E-0 BÉNS PRECATALOGATS

ENTORN DE PROTECCIÓ	ACORDAMENTS ABOLICIONÍSTES
1.0	1.0

JACIMENT ARQUEOLÓGIC

E. SISTEMA D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS

SE2 SANITARI-ASSISTENCIAL

SE3 ADMINISTRATIVU-PROVEÏMENT

SE4 CULTURAL-SOCIAL
SE5 ESPORTIU

SE6	FUNERARI / CEMENTIRI
SE7	SENSE'US ASSIGNAT
SE8	TO TRANSPORT

SE8	TRANSPORT
SE9	SEGURETAT I DEFENSA
SE10	RELIGIÓ

ST SERVEIS TÈCNICS
SE I ST PODEN SER DE CARÀCTER PRIVAT (a)

SISTEMES URBANÍSTICS
X. SISTEMA VIARI

SXa ÀREES D'APARCAMENT
SXc TRÀNSIT RESTRICT

— r — — LÍNIA D'AFEC-

1. L'AKESIES DE

SV1 PARCS, JARDINS, PLACI
SV2 PROTECCIÓ AMBIENTAL

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

SÒL URBÀ (SU)

PLA DE MILLORA URBANA

POLÍGON ACTUACIÓ UR

EQUIP REDACTOR:
BAILLON SID

NÚRIA DíEZ, arquitec

