

ÍNDEX

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ
 - 1.1. INTRODUCCIÓ
 - 1.2. DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL
 - 1.3. FORMACIÓ I EVOLUCIÓ DEL NUCLI ANTIC
 - 1.4. PARCEL·LARI
 - 1.5. EL TEIXIT EDIFICAT
 - 1.6. LA XARXA VIÀRIA, ELS ESPAIS LLIURES I ELS EQUIPAMENTS
 - 1.7. EL PATRIMONI
 - 1.8. EL PLANEJAMENT VIGENT
 - 1.9. CONCLUSIONS
2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ
 - 2.1. EL MARC URBÀ
 - 2.2. L'AMBIENT URBÀ
3. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER
4. NORMES URBANÍSTIQUES
 - TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS
 - TÍTOL II. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I USOS
 - TÍTOL III. REGULACIÓ DELS SISTEMES
 - TÍTOL IV. REGULACIÓ DE LA ZONA

PLÀNOLS INFORMACIÓ

- | | |
|------|---------------------------------|
| I-1 | ÀMBIT I SITUACIÓ |
| I-2 | MIDA DE LA PARCEL·LA |
| I-3 | TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA |
| I-4 | ESTAT DE L'EDIFICACIÓ |
| I-5 | USOS EN PLANTA BAIXA |
| I-6 | EL TEIXIT EDIFICAT - ALÇADES |
| I-7 | DISTORSIONS VOLUMÈTRIQUES |
| I-8 | PLANEJAMENT VIGENT |
| I-9 | ELEMENTS DEL P.E. DEL PATRIMONI |
| I-10 | PATRIMONI PÚBLIC |

PLÀNOLS ORDENACIÓ

- | | |
|-------|---|
| O-1 | ORDENACIÓ DETALLADA. Qualificació, desenvolupament i gestió |
| O-2.1 | FAÇANES ILLES 11.09.6 i 11.09.2 |
| O-2.2 | FAÇANES ILLES 11.09.5 i 10.10.9 |
| O-2.3 | FAÇANES ILLES 11.09.7 i 11.09.8 |
| O-2.4 | FAÇANES ILLA 10.09.6 |
| O-2.5 | FAÇANES ILLA 12.08.3 |
| O-2.6 | FAÇANES ILLES 11.08.3, 10.08.5 i 11.08.2 |
| O-2.7 | FAÇANES ILLA 10.09.9 |
| O-3 | ORDENACIÓ INDICATIVA DEL VIARI I ELS ESPAIS PÚBLICS |
| O-4 | ORDENACIÓ INDICATIVA DE CIRCULACIÓ |

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1. INTRODUCCIÓ

Les Normes Subsidiàries de Planejament de Llagostera, aprovades el 13 de desembre de 1983, estableixen que “per la protecció i conservació de l'actual nucli antic de Llagostera es redactarà el corresponent Pla Especial per l'ordenació i conservació del conjunt i la seva estructura física”. Així doncs, en base a l'anterior i mantenint bàsicament l'esperit de les determinacions que allà es disposen, es redacta el present pla amb la finalitat d'instrumentalitzar una política de conservació del patrimoni, reafirmada per la paral·lela redacció del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic, i de desenvolupament de les activitats econòmiques que afavoreixen, en definitiva unes millors condicions de vida del barri.

La comissió de Govern de l'Ajuntament de Llagostera en sessió del dia 3 d'abril de 2001 aprovà el Plec de Clàusules econòmiques i administratives per a l'adjudicació del contracte de consultoria i assistència tècnica per a la redacció del Pla Especial de Reforma del Nucli Antic i de Protecció del Patrimoni Arquitectònic del municipi de Llagostera. El contracte respectiu es signà el 21 de juny del mateix any. Per a una millor eficiència s'han redactat per separat els dos documents de planejament.

El dia 25 d'abril de 2002 es va aprovar inicialment el Pla Especial del Nucli Antic. Es va sotmetre a informació pública fins el 31 de juliol, és a dir durant un termini superior a 2 mesos en el qual es varen presentar tres al·legacions. El dia 21 de juny de 2002 va entrar en vigor la Llei 2/2002 quedant derogat el Decret Legislatiu 1/1990. El present document s'ha formulat adaptant-se a la Llei d'Urbanisme 2/2002 i atenent els resultats de la informació pública.

La formulació dels principis, objectius i solucions generals que es recullen en aquest document és el resultat d'una reflexió urbanística feta a partir de la proposta realitzada en el concurs.

Els objectius específics del Pla Especial són :

- Conduir i normalitzar la iniciativa, tant privada com pública, d'intervenció i ús del nucli antic.
- Propiciar i fomentar la rehabilitació en l'àmbit del barri antic.

La redacció del pla especial està justificada per la consideració del nucli antic de Llagostera com a integrants del conjunt monumental format per l'església de Sant Feliu i les restes de les fortificacions del poble. El barri i el conjunt monumental, d'indubtable interès per ells mateixos, estan situats en la part nord-oest de la ciutat, en la confluència de les carreteres de Girona a Sant Feliu de Guíxols, C-250, i de Llagostera a Caldes de Malavella, GI-674. Al damunt del turó de Llagostera i de 156,7 m d'alçada, domina la plana i configura la imatge de la ciutat que es té des d'aquella. L'església amb el seu campanar i el castell defineixen el punt més alt d'aquesta elevació.

El mètode de treball seguit per la realització dels treballs d'anàlisi i reconeixement s'ha adequat en cada capítol a les possibilitats i existència d'informació pròpia de l'ajuntament, recolzat amb el treball de camp de comprovació i obtenció de noves dades necessàries per completar l'anàlisi.

Les diferents fonts d'informació utilitzades han estat: el cadastre per les dades sobre l'estructura de la propietat i parcel·lari, el padró d'habitants per dades sobre població resident, l'oficina tècnica municipal, l'Arxiu Històric Municipal i els llibres Llagostera de Dolors Grau, Les muralles de Llagostera de J. Cantó i A. Mascort i els exemplars de la revista Crònica.

La metodologia utilitzada en aquest estudi està basada en:

- Treball de camp.
- Estudi de les activitats, equipaments i serveis.
- Reconeixement de les tipologies edificatòries.
- Estudi del parcel·lari.
- Estudi i reconeixement de l'estat actual de les edificacions.

- Reconeixement del patrimoni artístic.
- Anàlisi del planejament vigent.

1.2. DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL

El present Pla especial es redacta d'acord a les dues legislacions aplicables:

- Llei del patrimoni cultural català 9/1993, de 30 de setembre.
- Llei d'urbanisme 2/2002, de 14 de març.

Pel que respecta a la Llei del Patrimoni cultural, el Pla desenvolupa les determinacions de l'article 33.2, pel que respecta al règim de "protecció" del bé d'interès nacional de les fortificacions i el castell. Pel que respecta a la legislació urbanística, definida per la Llei 2/2002, el Pla desenvolupa les determinacions de l'article 67, de desenvolupament de les determinacions contingudes en el planejament urbanístic general per a la recuperació i millora del paisatge urbà.

Tanmateix, en allò que no reguli aquest Pla especial, s'estarà al que les Normes Subsidiàries senyalin pel mateix. Tots els elements inclosos en el catàleg que es troben dins l'àmbit d'aquest Pla Especial s'estaran pel que fa a la regulació més particular en allò que decreti el Pla especial de protecció del patrimoni.

Les Normes Subsidiàries de Llagostera deixen obert l'àmbit del Pla Especial amb l'objectiu que es concreti en el moment de redacció del document en funció dels criteris de protecció.

En aquest sentit l'article 60 de les Normes Subsidiàries diu:

- *L'àmbit del Pla especial podrà ser superior a la zona que aquestes normes qualifiquen com a tal (zona 6 – casc antic) si les circumstàncies de protecció i oportunitat així ho aconsellen.*

La delimitació de l'àmbit del Pla Especial es deu a tres intencions:

- Una que neix del propi sentit d'ordenació territorial lligat a la seva operativitat.
- Abastar no sols l'antic recinte murallat dels segles XIV i XV, sinó ampliar-lo amb els seus rabals.
- Considerar el carrer en tota la seva secció contemplant els dos fronts de façana.

Aquest document es complementa amb el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic (PEPPA) en l'objectiu de protegir el patrimoni històric-arquitectònic de Llagostera.

El PEPPA inclou, proper al recinte emmurallat, una pluralitat d'elements que formen uns grups singulars lligats al creixement de la ciutat antiga:

- El grup format en el carrer Sant Pere de Can Palé, la casa amb el núm. 33 i el Museu Vilà.
- El conjunt del carrer Girona entre el carrer Sant Josep i el carrer Ramal
- El conjunt del carrer Santiago Rusiñol entre el carrer Bonaire i el carrer Consellers.

Amb l'objectiu de donar un tractament unitari l'àmbit comprèn no únicament les parcel·les externes amb façana al front emmurallat sinó que inclou les illes senceres. De manera que malgrat la delimitació d'aquest Pla Especial arribi fins a l'eix dels carrers Girona, Santiago Rusinyol i Sant Pere, es dona, amb les determinacions del PEPPA, una regulació conjunta i unitària a ambdós fronts dels carrers en aquests grups singulars.

En el mateix sentit s'incorporen, a l'àmbit, les parcel·les amb front a la part final del carrer Olivereta.

Així la part de la ciutat que es regula està limitada: al nord per la Baixada de Caldes, les parcel·les amb façana a la part final del carrer Olivereta i pel carrer del Fred; al nord-est pel carrer Sant Pere; al sud pels carrers Santiago Rusiñol i el carrer Sant Felip Neri i Girona, i a sud-oest pel carrer de Girona.

La superfície total de l'àmbit que s'ha definit per al planejament especial és de 33.700m².

1.3. FORMACIÓ I EVOLUCIÓ DEL NUCLI ANTIC

Es situa en un lloc de gran visibilitat dominant una plana que abans fou un estany. El seu origen va lligat al de la fortalesa, el qual pot ser alguna antiga agrupació d'habitatges ibers, romans o visigòtics. Les primers notícies d'aquesta són de l'any 885. Fins al segle XII fou propietat dels comtes de Barcelona, que el recuperaren el 1323, per tornar-lo a cedir aquest cop als Montcada. Al segle XV passa dels Montcada als Cruïlles. L'edifici adquirí protagonisme en el decurs de la contesa remença. Com a castell preparat per armes de foc es mantingué al llarg dels segles XVI-XVII. Es creu que l'enderroc definitiu del recinte sobirà es produí el 1657, per l'exèrcit francès.

Fins a segle XVII el nucli urbà restà a l'interior del recinte murallat. Al segle XVIII i un cop obertes les muralles, es comença a construir primer en el perímetre de la muralla: carrers Olivareta, Fred, Santa Anna, amb les edificacions adossades als llenços de la muralla; i posteriorment en els camins de sortida del nucli: baixada de Caldes, carrers Alt de Girona i Major. La primera meitat del segle XIX es produí un creixement espectacular que es concentrà al voltant del que aleshores eren les vies de sortida als veïnats i poblacions veïnes. Carrer Concepció en el camí a Sant Llorenç. Carrers Sant Feliu, Maragall, Rusiñol, Sant Felip Neri, Girona i Barcelona en el camí reial de Sant Feliu de Guíxols a Barcelona.

El nucli antic s'assenta en el turó de Llagostera, amb un desnivell entre la plaça del Castell i el carrer Girona de 30,78 m. La seva definició física està dominada en la seva part superior per l'església de Sant Feliu amb el seu campanar i les restes del castell, ocupades per l'Ajuntament. Els vessants d'aquest turó estan resseguits pels vestigis de les fortificacions. Aquestes pertanyen a un poderós conjunt fortificat dels segles XIV-XV, amb dos o tres recintes murallats i varies torres, de les que encara subsisteixen tres. En alguns llocs, els llenços de les muralles es corresponen amb els interiors d'illa.

La morfologia del nucli antic correspon a una estructura concèntrica de bancals amb la plaça del Castell en el seu centre. Els carrers circulars, les places irregulars i els antics llenços de la muralla donen forma al seu espai edificat.

1.4. PARCEL·LARI

L'anàlisi de la dimensió i la forma del parcel·lari dona indicadors sobre el grau d'esmicolament de la propietat i sobre la tipologia d'habitatge que es deriva a partir del parcel·lari existent. Les dades que es reflecteixen en el plànol I-2 mida de la parcel·la, són d'elaboració pròpia a partir de la informació cadastral.

La dimensió del parcel·lari s'ha analitzat classificant les parcel·les en cinc grups:

- menors de 60 m ²	38	} 117 = 85%
- entre 60 i 125 m ²	38	
- entre 125 i 250 m ²	41	
- entre 250 i 475 m ²	15	
- superiors a 850 m ²	5	
	<hr/> 137	

La localització de les parcel·les més petites coincideix amb l'antic recinte murallat, herència de l'atapeïment degut a l'aprofitament del sòl resguardat en el seu interior i dels primers assentaments en l'exterior, adossats als llenços de la muralla. Les parcel·les de mida mitjana (entre 250 i 475 m²) es situen de manera majoritària a l'illa limitada pels carrers Girona, baixada de Caldes i Olivareta. Les parcel·les més grans pertanyen totes a l'illa limitada pels carrers Sant Pere, Rusiñol i Santa Anna.

1.5. EL TEIXIT EDIFICAT

L'arquitectura que configura el nucli antic de Llagostera abasta quasi tota la diversitat de tipologies edificatòries existents. Aquesta multiplicat de tipologies no es correspon a cap estructura espacial

concreta. L'heterogeneïtat del teixit edificat es fa evident al plànol I-3 tipologia edificatòria. En aquest hem resumit en set les tipologies edificatòries possibles.

CLASSIFICACIÓ DELS TIPUS EDIFICATORIS DEL NUCLI ANTIC

1. Casal

Casa gran unifamiliar construïda en els segles XVI, XVII, XVIII i XIX. Caracteritzades per la seva notable dimensió en comparació a la resta d'edificacions residencials de l'època. L'estructura funcional interior es recolza la majoria de les vegades en l'escala que agafa una posició dominant, fins al punt que apareix remarcada en el volum general de l'edifici, sobresortint del teulat on forma una torre-badalot decorada amb els mateixos elements que la façana.

2. Casa de cos

Inclou edificis en filera amb planta baixa destinada a l'activitat productiva i plantes superiors a l'habitatge. Construïdes en parcel·les molt estretes i d'escassa profunditat. Es correspon amb la casa artesanal tradicional i la façana s'ordena amb un sol eix d'obertures, normalment balcons amb brancals.

La casa construïda en un cos era l'habitatge unifamiliar propi de l'alta edat mitjana. Aquesta casa de carrer no era inicialment molt diferent del mas. A la part baixa solia tenir els estables, i la part superior era pròpiament l'habitable.

La planta d'aquestes construccions era rectangular i, de manera excepcional, quadrada. Ordinàriament, la casa de cos era coberta amb teulada a dues vessants, tot i que en algun cas una de les dues podia esdevenir terrat accessible.

L'entrada a la casa es feia per un gran portal que acostumava a tenir la forma d'arc de mig punt entre els segles XV i el XVIII, mentre que als segles XVIII i XIX podien ser d'arc rebaixat amb pedra o totxo, adovellat amb pedra, amb totxo o amb una biga de roure. La planta baixa incorporava l'entrada, i en el cas que els propietaris es dediquessin a les activitats agràries, hi havia l'estable. Si eren artesans, hi instal·laven l'obra d'art. A la part posterior podia haver-hi un pati o eixida, que sovint era anomenat hort, generalment amb un petit cobert al fons de la finca que podia servir de pallissa.

Al primer pis hi havia la sala, la cuina i les habitacions. En alguna casa, de manera excepcional, hi havia una altra planta que ocupava l'espai sota la teulada i que servia com a golfes, com a dipòsit dels fruits o graner. A la planta pis hi havia finestres més amples, i en algunes cases de categoria fins i tot podia haver-hi un petit terrat cobert.

Aquestes cases acostumaven a créixer en alçària més que no pas en amplada. El que sí podia variar era la distribució interior, com per exemple la planta baixa, que podia reduir-se en construir-hi una habitació, la cuina, cellers o quadres.

3. Casa de renda

Inclou els edificis de caràcter residencial amb un o més habitatges per planta, generalment en règim de lloguer, amb les obertures ordenades amb un clar sistema d'eixos, predominant el balcó per sobre la finestra. Les parcel·les oscil·len des de 3 m fins a 12 m i estan edificades mitjançant murs de càrrega i patis interiors de ventilació. Majoritàriament pertanyen al segle XIX i principis del XX.

4. Casa entre mitgeres

Casa unifamiliar construïda majoritàriament després de l'any 1900. Moltes d'elles tenen els seus orígens en la casa de cos però que ha estat intensament reformada o de nova construcció. Altres són habitatges de nova construcció, entre mitgeres, amb el garatge a la planta baixa i una o dues plantes destinades a habitatge. Les parcel·les solen ser d'escassa profunditat o amb un petit pati.

5. Bloc

Edifici plurifamiliar d'habitatges, construïts en el segle XX, majoritàriament a partir de l'any 1940.

6. Magatzem

Local destinat a dipositar matèries, productes o mercaderies per guardar-les o vendre-les. També inclou indústries, edificis destinats de manera exclusiva al comerç i aparcament.

En el plànol I-4 Estat de l'edificació, s'ha senyalat gràficament l'estat de conservació de les edificacions principals. La referència de l'estat és l'edificació i no la finca. En algun cas s'han considerat a part les diferents edificacions d'una mateixa parcel·la, sobre tot si aquesta tenia una superfície gran i estava molt diferenciat el grau de conservació de les seves edificacions. Les que estan en mal estat (18) coincideixen amb les que també estan buides. La resta d'edificacions tenen un estat bastant acceptable, ja sigui perquè són de nova creació o perquè s'han mantingut en bones condicions. No existeix una zona del barri que concentri un major nombre de edificacions en mal estat que una altra. Per contra, els patis d'illa i les construccions auxiliars i les tanques, són les edificacions que presenten un grau de manca de conservació més alt.

Des del seu origen, el nucli antic fou el centre de l'activitat del poble de Llagostera. L'espectacular creixement econòmic de la segona meitat del segle XIX es concretà en la construcció de l'eixample Romeu. Així s'inicià el desplaçament del centre d'activitat cap a aquesta zona del municipi, i s'inicià la davallada del nucli antic.

La situació actual de l'activitat es reflecteix en el plànol I-5 Usos en planta baixa. Tal com es pot apreciar l'activitat comercial ha desaparegut totalment del barri. De les 137 parcel·les que té la zona objecte de l'estudi, sols resten quatre comerços, situats en el perímetre del barri i al costat més proper de l'eixample, i dues activitats les quals convindria emplaçar en un polígon industrial.

En el plànol I-6 Alçades de l'edificació es reflecteix el nombre de plantes. El nombre de plantes dominant és de 2(B+1). Els edificis que tenen més de dues plantes es concentren a les places. També les edificacions més recents del carrer Girona tenen tres plantes.

En el plànol I-7 Distorsions volumètriques, no es senyala ni els edificis fora d'ordenació ni els volums disconformes. Aquest plànol té la voluntat de ser la primera posició a la problemàtica que presenta l'edificació del barri. S'han senyalat:

- Edificis que tenen una alçada excessiva en relació al seu entorn: edificis veïns, amplada del carrer, desnivell de la parcel·la.
- Ocupacions amb construccions auxiliars dels patis d'illa que estan fora de mida.
- Els volums que situats sobre la última planta distorsionen el gàlib de l'edificació.
- Les cobertes planes o mixtes.

L'escala bàsica del barri la dona en el seu origen l'habitatge unifamiliar tradicional de planta baixa i una o dues plantes més com a màxim, amb comerç a nivell de carrer i hort o jardí al pati del darrera. Més endavant i amb l'aparició d'una voluntat edificatòria més intensa, es produïren situacions de malformació amb la construcció d'edificis de més alçada i de més volum. Aquests edificis perverteixen l'escala urbana del barri, essent aquest un dels valors que aquest pla més vol defensar.

1.6. LA XARXA VIÀRIA, ELS ESPAIS LLIURES I ELS EQUIPAMENTS

L'estructura viària del nucli antic està absolutament condicionada per la seva difícil topografia. Tal com hem dit respon a una clara estructura concèntrica, que resol l'emplaçament damunt d'un turó del nucli antic. Aquest turó no té una forma regular cònica. El vessant nord, en direcció a la carretera C-250, té un pendent molt més accentuat que el vessant sud, en direcció a l'eixample. Això fa que els teòrics anells concèntrics de carrers estiguin desplaçats cap al sud.

El punt central del teòric model correspon a la plaça del Castell. El primer cercle el formen els carrers Processó i Sant Antoni. El segon i únic que dona la volta completa, carrers Olivareta i Sant Anna. El darrer i ja com a límit de la zona, Carrers Girona, Sant Felip Neri i Santiago Rusiñol. Tres són els carrers perpendiculars a aquesta trama i que corresponen a les antigues sortides del recinte murallat. A l'oest, la baixada de Caldes, inviable al trànsit de vehicles, és el que té un pendent més pronunciat. Al sud el carrer Major enllaça i vertebrava els tres espais lliures que puntegen la trama: les places del Castell, de la Llibertat i del Mercat. A l'est, el carrer Sant Pere, amb un pendent molt més suau, és l'únic que arriba fins al punt central de la trama. Aquest és l'eix principal de tot el trànsit rodat del barri. Per contra, el carrer Major, és el més utilitzat per a vianants. L'abús i el desordre de l'aparcament hipotequen i no permeten gaudir dels espais lliures del barri.

Les seccions dels carrers que formen el barri tenen dimensions molt variables. Des de 1,2 m en l'androna que uneix els carrers Olivareta i Alt de Girona, fins els 8 m del carrer Girona. Els carrers tampoc mantenen una secció constant a tot el seu recorregut. En els canvis de direcció i en els encreuaments es produeixen eixamplaments. Per tot això no es pot parlar de seccions tipològiques de carrers en aquest barri. Tots ells estan urbanitzats en un millor o pitjor grau de conservació. El paviment de la via és asfàltic i el de les voreres, mols cops de reduïdes dimensions, de panot amb vorada de pedra.

Pel que fa referència als equipaments i dotacions incloses en l'àmbit del pla especial, hi ha 4 equipaments que formen part d'aquest teixit urbà:

- Església de Sant Feliu
- Ajuntament en l'edifici de les restes del castell
- Biblioteca Julià Cutillé i Escola de belles arts a l'edifici de la casa de les Vídues
- Arxiu Municipal i Museu Arqueològic a l'edifici de la quadra d'en Ribes

En l'edifici de l'ajuntament que ocupa les restes del castell, hi ha implantades les oficines administratives i la sala de plens d'aquest. La biblioteca i l'escola de belles arts ocupen l'edifici de la casa de les Vídues, després d'una llarga gènesis, que va des de la seva donació l'any 1956 fins a la inauguració l'any 1982. L'edifici de la quadra d'en Ribes el comparteixen el Museu Arqueològic, a la planta baixa, i l'Arxiu municipal a les dues plantes pis. El Museu s'inaugurà el 1987 juntament amb el Museu Etnològic que ocupa l'antiga estació del carrilet.

1.7. EL PATRIMONI

Tal com hem dit a l'inici de la memòria, aquest pla especial es redacta conjuntament amb el Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic de Llagostera. La coordinació entre els dos documents es garanteix amb l'atorgament de la regulació detallada de la protecció dels edificis considerats com a béns d'interès al Pla Especial de Protecció del Patrimoni. Alhora que integrem aquests elements en el present pla i els utilitzem com a referents principals i pre-existències bàsiques de la configuració i l'ordenació del barri.

Així hi ha 23 elements del Pla Especial de Protecció del Patrimoni situats en l'àmbit del Pla Especial del nucli antic i 3 més que són tangents a la delimitació de l'àmbit del present pla. Tots ells estan agrupats en la categoria de "Nucli antic" en el Pla del Patrimoni. Aquests estan senyalats gràficament en el plànol I-9 Elements del Patrimoni. En els plànols d'ordenació de les alçades, apareixen les seves façanes dibuixades en detall, i serviran com a referència bàsica de la seva definició geomètrica.

1.8. EL PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent correspon a les Normes subsidiàries de Llagostera, aprovades el 13 de desembre de 1983. En el seu títol III, capítol 2 – zona casc antic 6, l'article 60 diu:

- *Per la protecció i conservació de l'actual nucli antic de Llagostera es redactarà el corresponent Pla Especial per l'ordenació i conservació del conjunt i la seva estructura física. Aquest Pla Especial contemplarà l'anàlisi de la tipologia o tipologies edificatòries, morfologia de la zona i estructura urbana de la mateixa establint com a conseqüència les bases per a la seva conservació i millora.*

També en l'article 48, definició de la mateixa zona diu:

- *Es defineix aquesta àrea com.... , així com les façanes de les edificacions i terrenys que donen al cinturó format pels carrers Santa Anna, Fred, Olivareta i plaça del Mercat.*

Així l'ampliació de l'àmbit del pla especial ja estava insinuada en les Normes subsidiàries. Així tenim que el pla abasta totes les illes qualificades com a zona 6 – casc antic, les façanes que també tenien aquesta qualificació, i les illes que inclouen aquestes façanes i que estan qualificades com a zona 7 – eixample. No s'han inclòs en l'àmbit del pla les parcel·les del costat nord dels carrers Olivareta i Fred.

En el plànol I-8 Planejament vigent s'han representat gràficament les diferents qualificacions: el sistema d'equipaments, el sistema d'espais lliures, la zona de casc antic (clau 6) i la zona d'eixample (clau 7). En aquesta darrera s'ha senyalat l'ordenació que en resultaria de l'aplicació de les profunditats i alçades de l'edificació permeses.

Tal i com es pot observar, la regulació de les normes subsidiàries respecte les profunditats edificables i el nombre màxim de plantes no s'adapta massa a la realitat existent dins del barri. Les edificacions han anat ocupant progressivament més terreny del pati d'illa i augmentat per tant la seva profunditat. Les cobertes planes han facilitat l'aparició dels volums distorsionadors per damunt de la última planta, la superació del gàlib màxim de l'edificació i l'excessiu aprofitament.

1.9. CONCLUSIONS

De l'anàlisi realitzada des dels diferents camps de la teoria urbanística i socio-econòmica, les conclusions i la diagnosi a realitzar es poden resumir en els següents punts:

- 1.- L'ordenació del planejament vigent no s'ajusta a la realitat del barri. L'aplicació de les condicions paramètriques definides en les normes subsidiàries sobre l'actual estructura del barri significaria modificacions importants en la seva fisonomia, que en certes zones serien o bé abstractes o bé incòmodes o distorsionades.
- 2.- La dimensió del parcel·lari existent és dispers. Hi ha una important quantitat de parcel·les petites, inferiors a 60 m². La majoria de parcel·les tenen entre 60 i 250 m², mida òptima per a tipologies residencials unifamiliars. No hi ha parcel·les compreses entre els 475 m² i els 850 m². Les superiors a 850 m² es concentren en l'illa del carrer Rusiñol.
- 3.- No existeixen grans propietaris en el barri. Més enllà de les parcel·les de propietat de l'ajuntament, en general la distribució de la propietat està bastant fragmentada.
- 4.- Barri altament heterogeni en el teixit edificat. Els edificis presenten un acceptable estat de conservació. Els immobles amb un estat de conservació deficitari o ruïnós són aquells que estan buits o mig abandonats. Les tipologies edificatòries abasten tot el ventall possible que es pot donar en un nucli antic.
- 5.- L'activitat comercial ha desaparegut per complet del barri. Les parcel·les, les edificacions, els carrers i les places del nucli antic mantenen l'atmosfera d'un barri previ a la realitat que actualment l'envolta. Conserva trets que indiquen els tipus i mida de les seves activitats antigues de comerç. La funció del barri ha derivat principalment cap a la residencial. L'única presència del sector terciari és l'Ajuntament.
- 6.- L'estructura vertebradora del barri és la mateixa des dels seus orígens. Una disposició concèntrica de bancals amb la plaça del castell com a centre i punt més alt. Els patis de les tres illes més grans ocupats tradicionalment per horts i jardins, s'han transformat en algun cop en magatzems, coberts i locals industrials, sovint deixats. Malgrat els canvis es manté una imatge singular, les edificacions dominants són les tradicionals. El fet d'haver mantingut patis verds, horts i espais lliures reforça la seva potencialitat per oferir un espai residencial amb una bona qualitat de vida.
- 7.- En relació a l'estructura viària, cal fer un esforç per augmentar la connectivitat del nucli amb la resta del municipi. És necessària una reestructuració de les circulacions tant de vianants com de vehicles. L'aparcament indiscriminat en tot ell i de manera especial a la plaça del Castell, dificulten un normal i confortable desenvolupament de la vida del barri i es distorsionen els seus espais més patrimonials. El vianant hauria de tenir més importància i els vehicles haurien d'estar més restringits en carrers concrets.
- 8.- Del patrimoni, els elements bàsics en la història del barri són l'església de Sant Feliu i les restes del castell. Aquest fou l'origen de Llagostera i les seves fortificacions configuraren el nucli antic i els seus voltants.

9.- El conjunt dels espais lliures del barri el formen les places les places del Castell, de la Llibertat i del Mercat, enllaçades pel carrer Major. Totes elles amb la configuració irregular pròpia del seu origen medieval. Les possibilitats dels espais lliures del barri són enormes i són una de les seves millors potencialitats de futur.

Actualment, envoltat d'una ciutat activa, el barri ha anant esllanguint-se per manca d'accessibilitat i un envelliment general. És necessari treballar amb la fisonomia del present per garantir un futur més confortable

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

Acceptant d'entrada que la protecció i intervenció són polítiques paral·leles i complementàries, i que ben coordinades constitueixen una bona fórmula per a la reconstrucció i rehabilitació del Nucli antic proposem els següents **criteris i objectius** del pla especial. Aquest pla, com a figura de planejament obligada a estar fixada a un territori, no pot depassar els seus límits. Qualsevol acció que es cregui convenient d'aplicar sobre la resta del municipi per assolir els objectius aquí plantejats, s'haurà de realitzar des d'altres àmbits.

2.1. EL MARC URBÀ: el centre en un extrem, afavorir la permeabilitat i la connectivitat.

El nucli antic de Llagostera situat en el cim d'un turó al Nord del teixit urbà de la ciutat manifesta la seva presència com a remat de la ciutat i a la vegada com a mirador. Aquesta situació privilegiada fa que la protecció de l'entorn del castell i l'església ampliat amb el seu àmbit d'influència sigui una qüestió d'important importància per a tot el municipi.

Hi ha dos fets que ajuden a que la posició de tangència (i de cul de sac) del nucli antic respecte a la ciutat es pugui reconduir cap a una situació de major centralitat. Per una banda la construcció de la variant de Llagostera de la carretera de Girona a St. Feliu de Guíxols, C-250, que permetrà reconvertir el seu traçat actual en un carrer urbà. Junt a aquesta expectativa s'ha d'afegir les potencialitats de la zona situada a l'extrem nord del sòl urbà, entre la plaça del castell i l'actual carretera i que forma la vessant nord del turó que ocupa el nucli antic. Aquesta àrea està qualificada de lliure privat (clau 12), aquesta zonificació ha permès preservar aquest indret de qualsevol edificació. Això possibilita respondre a la necessitat de plantejar, a l'entrada de la ciutat, una àrea de lleure amb bosses d'aparcament a la part baixa i que formi **un nou accés al nucli antic**. En aquest sentit proposem mesures encaminades a que la permeabilitat visual que hi ha entre la plaça del Castell i l'actual carretera C-250 es reproduïxi també en una connectivitat real pels vianants.

Per reforçar el redreçament de la ciutat cap aquesta recuperada centralitat del nucli antic, proposem ampliar el Sistema d'Espais Lliures i la implantació d'un espai lliure amb un petit equipament situat a Can Caciques i al magatzem municipal, al costat de Can Figueres. La seva ubicació reforça la permeabilitat del barri en direcció oest i reforçarà el focus d'activitat que ara és l'ajuntament.

Aquest Pla Especial desenvolupa aquells valors específics del nucli antic, amb una atmosfera pròpia i característica. Al mateix temps proposa afavorir les connexions amb la resta de la ciutat, de cara a aconseguir una equilibrada dotació de serveis i combatre l'aïllament que ben aviat degenera en marginació. De la mateixa manera també cal potenciar la connexió a nivell de vianants a l'interior del barri. El nucli antic no suporta bé l'aparició massiva de vehicles, sinó que ha de ser principalment un barri per recórrer a peu fent un esforç de millora de la qualitat de l'espai urbà.

2.2. L'AMBIENT URBÀ

LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

Del nucli antic es conserva molt bé la seva forma esglaonada en el cim del turó, el traçat de les places i carrers i les peces patrimonials més importants que són el castell, l'església i la casa de les Viudes. La resta del conjunt presenta més deficiències i com a conseqüència l'ambient urbà se'n recent negativament. Per millorar-lo actuem des de dos fronts. Les pautes d'intervenció i actuació de tots aquells edificis o elements que cal preservar i conservar es defineixen en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni, i s'utilitzen com a fites en la definició de l'espai urbà. Les seves façanes apareixen dibuixades de manera completa en els alçats normatius d'aquest pla. Enfront d'aquest conservadorisme i per acabar de definir l'espai edificat, proposem un esforç d'innovació en el camp de l'arquitectura que no congeli l'ambient urbà en un fals pintoresquisme. És inexistent un model històric repetit i operatiu com per pensar en solucions formals de mimetisme.

El Pla Especial fixa els mecanismes per aconseguir anteriors objectius amb els següents criteris:

Pel que fa al tipus edificatori considera una única zona i dona la pauta de planta baixa més una planta pis o planta baixa més dos plantes pis en funció de les singularitats de cada tram de carrer.

La determinació de la profunditat edificable i l'alçada reguladora màxima en molts casos és variable ja que s'ha tingut en compte la situació actual i no s'ha imposat una norma genèrica.

A més de la determinació d'usos i volums calen mecanismes per redreçar i millorar el seu ambient urbà. I és evident que el tractament dels edificis n'és una part important.

De manera que el Pla determina una normativa específica sobre el tractament del pla de façana per aconseguir una identitat.

No es fixen unes condicions rígides pel que fa a la composició de forats ja que pensem en aconseguir una qualitat ambiental a partir d'unes determinacions pel que fa a la textura, colors i detalls.

En aquest sentit s'estableix un pla de façana contundent, eliminant tot tipus de cossos volats sobre el carrer. Aquesta solució de planúria generalitzada és una mesura de uniformitat i al mateix temps servirà per subratllar els cossos sortints existents que corresponen en gran part a edificis catalogats i que ja tenen algun valor històric o arquitectònic particular.

Es deixa gran marge de maniobra en la configuració del forats, és aquí on l'arquitectura ha de respondre als problemes d'asolellament, vistes, il·luminació i privacitat. No hi ha prou edificis, ni en quantitat ni en qualitat, per estendre una normativa mimètica i molt restrictiva en aquest aspecte. En canvi un escrupolós compliment del predomini del massís sobre el buit, i de la normativa cromàtica i de textura garantirà la definició d'un ambient a la vegada homogeni i divers.

Tot projecte arquitectònic parteix d'una interpretació contextual que cal fer en cada cas. Aquesta normativa no eximeix de fer-la. Simplement assegura una coherència i qualitat de l'entorn general però no fixa el resultat específic final per cada projecte.

LA VIALITAT I ELS ESPAIS LLIURES

El que primer cal dir és que el nucli antic no suporta bé el trànsit indiscriminat de vehicles i els seus escassos espais lliures no poden seguir sent destinats a aparcament. Volem reforçar l'estructura concèntrica de vies i espais per tal de fer-la entenedora des de l'escala del vianant. Diferenciar els elements de l'estructura per atorgar-los una millor qualitat. Es proposa potenciar aquesta singularitat distingint els recorreguts transversals i els espais lliures, dels que són circulars, amb el tractament de la urbanització. Remarcant un itinerari per a vianants i eliminant totalment el pas de vehicles.

L'estructura **viària** de que parlem està formada per dos anells esglaonats que envolten la plaça del Castell. El primer anell està definit pel carrer de la Processó, carrer St. Antoni i carrer St. Pere. El segon anell el formen el carrer Olivareta, el carrer Sta. Anna i el carrer del Fred. Els elements secundaris d'aquesta estructura els constitueixen diferents vies perpendiculars a aquests anells i que els lliguen entre ells. El carrer Major; el pas proposat entre el carrer Olivareta i el carrer Processó (prolongació del carrer Baixada de Caldes), i l'accés que connectarà la plaça del Castell amb el nord de la ciutat són els més destacats.

La tangència entre el nucli antic i la resta de la ciutat es realitza amb els carrers Rusiñol, Sant Felip Neri i Girona. Aquest ha de ser el límit entre els vehicles i els vianants; o dit d'una altra manera, l'inici de la prioritat per aquests. Els vehicles en general han de tenir l'accés prohibit al nucli, sols s'ha de permetre el pas als veïns i vehicles de serveis. En aquest sentit, s'ha d'evitar que el carrer sant Pere sigui l'accés rodat a la zona dels carrers Lacustària i Marina.

Però els elements més importants a nivell urbà d'aquella estructura són els **espais lliures** públics, els quals es situen en les interseccions a manera de nodes. Al centre hi ha la plaça del Castell, espai monumental definit per l'ajuntament i l'església i punt àlgid de tot el barri. A les actuals places de la Llibertat i el Mercat, s'afegeixen dos espais lliures de nova creació. El primer es situa entre les

muralles i Can Figueres, situat en el nou accés que ha de comunicar el nucli antic amb l'actual carretera C-250. Aquest espai admet la construcció d'un petit equipament entre el carrer Processó i el carrer Olivareta. El segon, entre el carrers de Girona i Alt de Girona, configura un altre dels accessos del nucli antic; aquest situat entre els carrers Barcelona i Sant Josep.

Cal esmentar que el Pla Especial planteja afectar com a sistema d'Espais Lliures l'illa d'una sola parcel·la situada entre el carrer Alt de Girona i el carrer de Girona. Aquesta illa prové de l'antic espai ocupat pel pati de les escoles de nenes i les peixateries velles, i està ocupat per un petit magatzem de planta baixa.

D'aquesta manera es reafirma la façana sud del nucli antic al recuperar la continuïtat entre el carrer Girona i el carrer Alt de Girona i a la vegada es dignifica al permetre la visió conjunta dels edificis catalogats de cal Domer Petit, l'Arxiu Municipal i la part posterior de la casa del carrer Olivareta núm.5.

Pel que fa a les alineacions el Pla especial manté amb caràcter oficial les alineacions actuals amb tres excepcions. S'adreça l'alineació del carrer St. Felip Neri en l'illa situada entre el carrer Alt de Girona i el carrer Major per donar continuïtat entre la del carrer Santiago Rusinyol i la del carrer Girona, tal com ja fan les Normes subsidiàries. S'afecta la parcel·la colindant amb l'església destapant, des del carrer Sant Pere, l'absis i al mateix temps s'obre un recorregut per darrera l'església fins la plaça de la Llibertat. Es reclusa l'alineació al passatge, de l'antiga escola de nenes, per no ofegar els carreus de la casa catalogada del carrer Olivareta, núm.5.

El Pla especial vol evidenciar, respecte al condicionament de l'espai públic, l'estructura concèntrica del nucli antic, reforçar la seva morfologia i potenciar el valor del conjunt monumental. Els espais lliures es realitzen amb un paviment dividit en tres o quatre "catifes" de lloses de pedra, cadascuna d'elles associada a un dels edificis més representatius que formen aquell espai. Els carrers perpendiculars a l'estructura concèntrica, i per tant vies amb un pendent important, es realitzen amb un paviment de peces petites, amb una textura que permeti l'adaptació als desnivells. Als carrers anulars, el paviment és del tipus continu. La textura dels tres tipus de paviments assenyala el grau d'adaptació al trànsit dels diferents espais públics.

Pel que fa a la urbanització, caldria fer un esforç per posar ordre, sinó enterrar, les xarxes de subministrament elèctric, enllumenat públic i telefonia, que actualment estan aèries.

De manera indicativa proposem un tractament del paviment que distingeix les places dels anells circulars i aquests dels carrers transversals d'ús exclusiu per a vianants. Plantegem remarcar les places com a espais configurats pels equipaments que hi donen front, i amb un tractament unitari que ajuda, al tallar el paviment dels carrers circulars, a frenar la velocitat dels vehicles.

En relació a la circulació dels vehicles proposem permetre l'accés a qualsevol punt del barri amb un circulació unidireccional, de manera que un cop triat un camí aquest no permeti alternatives. Això provoca un efecte d'expulsió que garanteix una reducció del volum de vehicles que accediran al barri.

Llagostera, setembre de 2002

Elisabet Pascual i Pich
arquitecta

Josep Mariné i Duran
arquitecte

3. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

D'acord amb l'article 77.2 del Reglament de planejament s'avalua econòmicament la proposta d'ordenació plantejada en aquest document.

Per executar aquest Pla Especial caldrà expropiar les finques qualificades com a sistema que tenen les següents referències cadastrals.

RC 10.09.6.04
RC 11.09.5.01
RC 11.09.5.02
RC 11.09.5.12
RC 11.09.5.03 (parcialment)
RC 11.09.2.07
RC 11.08.5.01

El moment en que es referiran les valoracions serà el moment d'inici de l'expedient d'apreuament.

Els criteris de valoració seran els establerts en la Llei 6/98, de 13 d'abril sobre règim del sòl i valoracions.

El valor del sòl, en el supòsit que la ponència de contribució urbana de Llagostera no sigui vigent o no estigui ajustada al planejament s'aplicaran els valors de repercussió obtinguts pel mètode residual.

Tanmateix, atès que les finques afectades no tenen atribuït aprofitament lucratiu, l'aprofitament que se'ls hi atribuirà serà la resultant de la mitja ponderada del polígon fiscal on es troben ubicades.

El valor de les edificacions es determinarà d'acord amb el cost de reposició, corregit tenint en compte l'antiguitat i l'estat de conservació.

Finalment a la valoració dels béns i drets afectats procedirà en el cas d'expropiació, que no sigui per mutu acord, incrementar-les amb un 5%, com a premi d'afecció segons el que determina l'article 47 de la Llei d'expropiació forçosa.

4. NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL PRIMER. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA ESPECIAL CRITERIS I OBJECTIUS DEL PLA ESPECIAL

Article 1. Naturalesa jurídica i finalitat del Pla Especial

1. Aquest Pla Especial es redacta en compliment de l'article 60 de les Normes Subsidiàries de planejament de Llagostera, aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme en data 13 de desembre de 1983. Té per objecte l'ordenació i conservació del nucli antic.
2. Aquest Pla Especial s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial aplicable.
3. La referència a la "Legislació urbanística Vigent", feta en aquest article i en els preceptes successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i els Reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació urbanística Estatal en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Comunitat Autònoma en matèria d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Medi Ambient.

Article 2. Àmbit

1. L'àmbit del Pla Especial està delimitat pel recinte inclòs en el polígon format pel carrer del Fred, carrer Sant Pere, carrer Santiago Rusiñol, carrer Sant Felip Neri, carrer Girona, carrer Baixada de Caldes i carrer Olivereta
2. El Pla Especial, d'acord a la previsió de l'art.60.2 de les Normes Subsidiàries, inclou en l'àmbit unes illes qualificades, per Normes Subsidiàries, amb la zona d'Eixample (clau 7).

Article 3. Vigència i revisió

La vigència d'aquest Pla serà indefinida mentre no es produeixi la seva revisió i s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord d'Aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Article 4. Modificació del Pla Especial

1. La modificació del Pla especial es podrà dur a terme sempre que es justifiqui expressament la seva necessitat i de conformitat amb el que estableixen les finalitats de les Normes Subsidiàries.
2. Les modificacions del Pla es regularan per allò establert 94 de la Llei 2002.

Article 5. Contingut del Pla Especial

El Pla Especial està integrat pels següents documents:

- Memòria de la informació i de l'ordenació
- Estudi econòmic i financer
- Normes Urbanístiques
- Plànols d'informació i d'ordenació

Article 6. Obligatorietat i interpretació de les determinacions del Pla

Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del Pla General. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions d'aquest Pla, d'acord amb el que preveu l'article 100 de la Llei 2/2002.

Article 7. Determinacions gràfiques

1. Les determinacions del present Pla especial són contingudes als corresponents plànols d'ordenació de forma gràfica, on es fixen les diferents alineacions dels espais públics i privats, la delimitació de zones i sistemes, amb llur clau identificativa i qualificació, i en definitiva totes les determinacions que li són pròpies per tractar-se d'un document de planejament de desenvolupament de les Normes Subsidiàries de Llagostera.
2. Les rasants dels espais públics es grafien en els plànols d'ordenació a efectes indicatius, de tal manera que el projecte d'urbanització determinarà els nivells precisos detallats, en funció dels requeriments topogràfics i funcionals de la vialitat.
3. La qualificació del sòl s'identifica en els plànols d'ordenació amb la corresponent clau alfanumèrica que la identifica.
4. Les claus identificatives de les zones i sistemes establerts en el present Pla especial són les següents:

Sistemes:

- Sistema de comunicació	Clau 1
- Sistema d'espais lliures	Clau 2
- Sistema d'equipaments comunitaris	Clau 3
- Sistema d'espais lliures amb equipaments comunitaris	Clau 2/3

Zones:

- Nucli antic	Clau 6
---------------	--------

Article 8. Definicions, paràmetres reguladors i règim d'usos

1. El Pla especial remet a les Normes Subsidiàries de Llagostera en tot allò que fa referència a conceptes, definicions, paràmetres reguladors i règim d'usos.
2. Tanmateix en el títol segon d'aquestes normes es defineixen i precisen aquells paràmetres nous o existents en les Normes Subsidiàries i que en la redacció d'aquest Pla especial contenen una redacció més detallada.

CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DEL PLA ESPECIAL

Article 9. Iniciativa i competències

1. El desenvolupament d'aquest Pla Especial correspon, en primer lloc, a la Corporació Municipal de Llagostera, en la seva qualitat d'administració actuant. Intervindran també, les diferents Administracions públiques en el marc de les respectives competències específiques.
2. En particular, i d'acord amb l'art.34 de la Llei 9/93 de 30 de setembre del Patrimoni cultural català, serà preceptiva l'autorització del Departament de Cultura prèvia a l'autorització de les llicències d'obra o urbanització, en aquells edificis i espais que per la seva condició de catalogació així es determina.
3. Així mateix, els particulars podran proposar i redactar plans i projectes urbanístics, en el marc de les seves competències i en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent, i concretament en els articles 96 i 97 de la Llei 2/2002 i 42, 43, 44 i concordants de la mateixa Llei. El compliment dels deures continguts en els esmentats preceptes, determina la gradual adquisició

de les facultats urbanístiques.

4. El Municipi, en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.

Article 10. Desenvolupament del Pla Especial

Aquest Pla Especial es desenvoluparà a través de:

- Els projectes d'urbanització complementaris dels espais urbans que han de construir-se segons un projecte unitari que reforci el caràcter patrimonial i el valor residencial del nucli antic, i que s'assenyalen en els plànols d'ordenació.
- En els casos no inclosos en els anteriors apartats, per aplicació directa de les normes urbanístiques, que precisen el contingut de les condicions d'edificació de les zones definides en la present normativa.

CAPÍTOL TERCER. EXECUCIÓ I GESTIÓ DEL PLA ESPECIAL

Article 11. Execució del Pla especial

1. L'execució d'aquest Pla i dels instruments de planejament que el desenvolupen, correspon a l'Ajuntament, sense perjudici dels convenis urbanístics que es puguin establir amb d'altres administracions o amb particulars.
2. L'execució del planejament es realitza mitjançant l'execució directa, o a través dels sectors de desenvolupament amb la delimitació de polígons d'actuació urbanística.

Article 12. Execució mitjançant polígons d'actuació urbanística (PAU)

Per a l'execució d'aquest Pla especial i dels instruments de planejament que el desenvolupin es podran delimitar polígons d'actuació urbanística d'acord amb els requisits fixats a la legislació urbanística vigent (art. 112 de la Llei 2/2002 i art. 36 del R.G.U.), que requeriran la tramitació prevista en l'article 113 de la Llei 2/2002. Els possibles nous polígons d'actuació urbanística justificaran el sistema d'actuació en funció de les necessitats, mitjans, col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies.

CAPÍTOL QUART. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

Article 13. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

Queden en situació de fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades a l'article següent, les construccions, les instal·lacions i els usos que per l'aprovació del planejament quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, cessament o enderrocament. També queden en aquesta situació les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament respecte als quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades pel capítol II del Títol setè de la Llei d'Urbanisme.

Article 14. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

La situació de fora d'ordenació comportarà el següent règim jurídic d'acord amb el que estableixen l'art. 102 de la Llei 2/2002, 181 i ss. del R.M.A):

1. Obres prohibides i obres autoritzables.
 - a. Obres prohibides:
 - Obres de consolidació

- Obres d'augment de volum
 - Obres de modernització
 - Obres que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions
- b. Obres autoritzables:
1. Amb caràcter general
Petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble.
 2. Amb caràcter excepcional
Obres parcials o circumstancials de consolidació, en casos excepcionals, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en aquest document de planejament.
- c. El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.
- d. L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.
2. Usos i activitats autoritzables.
- a. Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc.
- b. Els canvis d'ús i les instal·lacions de noves activitats podran autoritzar-se a precari, amb les condicions establertes a l'article 53.3 i 53.5 de la Llei 2/2002, sempre i quan no comportin la realització d'obres no autoritzables o que dificulten l'execució del planejament.
- Les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat sempre i quan no comporti la realització d'obres prohibides i admeses en la zona que es tracti, i no dificulti l'execució del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència a precari, amb les condicions establertes a l'apartat 1.d del present article.
- c. S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense més condicions, sempre i quan no generin atorgament de nova llicència.
- d. L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

Article 15. Edificis i instal·lacions en situació de volum i ús disconforme

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla Especial o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que no obstant, el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament estaran en situació de volum o ús disconforme.
2. Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de què es tracti.

Article 16. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Obres autoritzables.
S'autoritzaran les obres de consolidació i obres d'augment de volum de l'edifici en situació de volum disconforme, sempre i quan no sobrepassin l'edificabilitat màxima del solar (incloses l'edificació existent i l'ampliació) i que es compleixin totes les condicions i paràmetres que incideixin sobre la configuració de l'espai públic.

2. Usos i activitats autoritzables.
 - a. Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament.
 - b. Pel que fa a la possible instal·lació de noves activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, es podrà concedir llicència d'acord amb el que determina l'article 102 de la Llei 2/2002, sempre i quan no es requereixi una llicència d'obres que no s'ajusti a les determinacions establertes a l'apartat 1) d'aquest article, i que la nova activitat s'ajusti a les condicions bàsiques definides per aquest Pla especial.

Article 17. Infracció urbanística

1. Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en el present Pla especial i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determina la Llei 2/2002, i el R.D.U. i d'acord amb la tipificació establerta per aquestes disposicions.
2. Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix la Llei 2/2002, la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística, el qual pot comportar la instrucció d'un o diversos procediments que tinguin per objecte conjuntament o separada, respectivament, la imposició de sancions als responsables, l'adopció de mesures de reposició de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat i la determinació dels danys i perjudicis causats.

TÍTOL II. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I USOS

CAPÍTOL PRIMER. SISTEMA D'ORDENACIÓ, PARÀMETRES I CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ. DISPOSICIONS GENERALS

Article 18. Sistemes d'ordenació

El tipus d'ordenació previst pel conjunt de l'àmbit del Pla especial correspon al tipus d'edificació segons alineació de vial.

Article 19. Regulació paramètrica

Els paràmetre reguladors d'aquest Pla especial es divideixen en:

- Paràmetres que regulen la parcel·lació. Inclou les determinacions que s'han de complir en la formació dels nous processos de parcel·lació o reparcel·lació.
- Paràmetre que regulen l'edificació. Inclou aquells paràmetres que regulen les condicions de la construcció i edificació.
- Paràmetre reguladors d'usos i activitats. Inclou aquelles condicions que regulen els diferents usos i activitats.

CAPÍTOL SEGON. DEFINICIÓ I CONDICIONS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ

Article 20. Parcel·la i parcel·lació

1. Parcel·la és la porció de sòl, edificable o no, que constitueix una unitat registral.
2. S'entén per parcel·lació la modificació de l'estructura parcel·laria (agrupació, subdivisió, divisió o variació geomètrica de les parcel·les) d'una parcel·la en dues o més.

Article 21. Parcel·la mínima

1. És la unitat de sòl mínima, definida a cada zona, mitjançant superfície i/o longitud dels seus límits. Les parcel·les mínimes definides a cada zona seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat, en el moment d'inscripció de la finca.
2. Les dimensions i mida de la parcel·la fan referència tant a la superfície com al front i fondària de la mateixa. L'incompliment d'aquestes dimensions mínimes impedirà l'edificació
3. De la condició de disposar de parcel·la mínima per poder construir, quedaran excloses aquelles parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes sempre que pugui justificar-se la seva preexistència al planejament de l'aplicació.

Article 22. Front de parcel·la

És la partió o límit de la parcel·la amb el carrer.

Article 23. Fondària de parcel·la

S'entén com a fondària de la parcel·la la dimensió, entre el front de la parcel·la i una paral·lela a ell traçada pel punt més allunyat del fons de la parcel·la, mesurada sobre un segment perpendicular al front.

CAPÍTOL TERCER. DEFINICIÓ I CONDICIONS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

Article 24. Alineacions

1. Alineació del carrer o vial
És el pla de separació entre el sistema de comunicació viari o d'espais lliures i les altres qualificacions. Ve determinat en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000.
2. Rasant de l'alineació de carrer o vial
És la línia que fixa l'altimetria de l'alineació del carrer o vial.

Article 25. Planta baixa

1. Pis baix de l'edifici a nivell de sòl o dintre dels límits que amb referència a la rasant assenyala en aquest article. Té aquesta consideració la planta de l'edifici en relació més directa amb la rasant de carrer o terreny confrontant, i és l'element de l'edifici que relaciona la resta de construcció possible amb l'entorn.
2. La planta baixa d'un edifici referida al carrer és aquella el paviment de la qual està situada entre un metre (1,00 m) per sobre o per sota de la rasant de l'alineació de vial en els punts de major o menor cota, respectivament. En els casos en què, a conseqüència del pendent, existeixi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts al paràgraf anterior, s'entendrà per planta baixa per a cada tram de frontal de parcel·la la de posició inferior.
3. En els casos de parcel·les que donin front simultàniament a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fondària fins al punt mig de l'illa.
4. En els edificis on es permet un nombre de plantes de planta baixa més dues plantes pis (B + 2), l'alçada mínima del sostre de la planta baixa sobre la cota de referència serà de 3,20 m.
5. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresol.

Article 26. Planta soterrani

1. És la planta situada per sota la que té la consideració de planta baixa, tingui o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.
2. En les plantes amb la consideració de soterranis no es permetrà l'ús d'habitatge, ni la ubicació d'habitacions d'ús residencial o sanitari, ni activitats que suposin permanència de personal.
3. L'alçada mínima de les plantes soterrani serà de 2,10 m.

Article 27. Planta pis

1. S'entén per plantes pis totes aquelles que estiguin edificades per sobre de la planta que tingui la consideració de planta baixa.
2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2,50 m, mesurats de terra a sostre. En les dependències de serveis, l'alçada lliure podrà reduir-se fins a 2,20 m. No s'estableix alçada màxima de les plantes pis, estant aquestes indirectament restringides per a la impossibilitat de sobrepassar l'alçada màxima reguladora establerta a cada zona.

Article 28. Alçada reguladora de l'edificació

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana des del punt de l'aplicació de l'alçada

reguladora referida al carrer, fins la intersecció del pla exterior de façana amb el pla exterior de la coberta inclinada.

2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en un front concret de carrer.

Article 29. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer

1. El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer s'aplicarà a partir de la cota topogràfica de la rasant de l'alineació de vial o carrer. Si les normes específiques de cada zona no estableixen altres regles, es seguiran les següents:
2. Edificis amb front a un sol carrer
 - a. Si la rasant de l'alineació de vial té un desnivell inferior a 0,60 m entre el punt mig del front de la parcel·la i l'extrem més desfavorable, l'alçada reguladora s'aplicarà en el centre de la façana a partir de la rasant de l'alineació en aquest punt.
 - b. Si la diferència de nivell de la rasant de l'alineació de vial entre el punt mig del front de la parcel·la i l'extrem més desfavorable és superior a 0,60 m, l'alçada reguladora s'aplicarà a partir de 0,60 m per sota de la rasant de l'alineació de l'extrem de la parcel·la més alt.
 - c. Quan per aplicació d'aquesta regla doni lloc que, a determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 3 m per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.
3. Edificis amb front a dos o més carrers que facin cantonada o xamfrà
S'establiran les regles del paràgraf anterior aplicades amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fossin una sola.
4. Edificis amb front a dos o més carrers que no facin cantonada o xamfrà
En cada front de carrer es determinarà el punt de l'aplicació de l'alçada reguladora seguint les normes anteriors d'una forma independent, com si es tractés de dos edificis independents.

Article 30. Nombre de plantes

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat.
2. El nombre de plantes màxim s'estableix en el plànol d'ordenació detallada a escala 1/1.000.
3. Per sobre de l'última planta només es permetran:
 - a. La coberta terminal de l'edifici que obligatòriament serà inclinada i de pendent màxim del 30%, els arrancaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes a una alçada no superior a la intersecció del pla de façana amb el pla superior de l'últim sostre. La coberta inclinada serà de teula àrab ceràmica i de color rogenc. Solament es permetrà el retall de la coberta en la superfície mínima imprescindible per ventilar els aparells tècnics de les instal·lacions, prèvia justificació de la necessitat.
 - b. Els acroteris (Elements decoratius col·locats damunt la cornisa per a ocultar l'alçària de la teulada.).
 - c. Els elements tècnics de les instal·lacions

Article 31. Elements tècnics de les instal·lacions.

Els elements tècnics de les instal·lacions (aparells d'aire condicionat, antenes parabòliques i similars) no seran visibles des del carrer i no produiran molèsties (aigua, aire calent, soroll...) als vianants.

Article 32. Cossos sortints

1. Són els que sobresurten de l'alineació de façana i línia de façana de l'alineació interior, o de l'espai lliure a l'interior d'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables
2. En les noves edificacions o substitucions de les edificacions existents, no s'admeten els cossos

sortints que sobresurtin de l'alineació de cap de les façanes, ni a carrer ni a pati d'illa.

3. En les obres de reforma i/o rehabilitació que no afecten a l'aspecte exterior de les edificacions ni els seus sostres estructurals, es podran mantenir els cossos sortints existents actualment.

Article 33. Elements sortints

1. Són part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació interior o de l'alineació d'edificació, com són els sòcols, ràfecs, gàrgoles, marquesines, parasols i d'altres similars fixos
2. En les noves edificacions o substitucions de les edificacions existents, no s'admeten altres elements sortints que els definits en el concepte de composició de façana establert en aquest Pla Especial.
3. En les obres de reforma i/o rehabilitació que no afecten a l'aspecte exterior de les edificacions ni els seus sostres estructurals, es podran mantenir els elements sortints existents actualment.

Article 34. Profunditat edificable

1. És la dimensió normal a l'alineació de l'edifici que limita l'edificació per la part posterior i defineix l'alineació posterior de l'edificació i que en general coincideix amb l'alineació interior del pati d'illa.
2. La profunditat edificable màxima de la planta baixa coincideix amb la de les plantes pis i s'estableix en els plànols d'ordenació detallada a escala 1/1.000.
3. La profunditat assenyalada en el plànol d'ordenació s'estableix d'acord amb el següent codi que s'assenyala en els plànols d'ordenació:
E: Profunditat existent
núm: Segons mida assenyalada en el plànol
4. La profunditat assenyalada en el plànol d'ordenació no podrà ser sobrepassada amb cossos sortints.
5. La profunditat assenyalada en els plànols d'ordenació detallada a escala 1/1.000, s'ha precisat d'acord amb les preexistències del barri i l'estructura de la propietat del sòl existent en els plànols cadastrals. Aquesta profunditat tindrà la condició de màxima i fixa, i no es modificarà encara que es modifiquin les condicions de l'estructura del parcel·lari actual. Excepte en l'illa delimitada pels carrer Santa Anna, Sant Pere, Santiago Rusiñol i carrer Major; on aquesta profunditat es podrà ajustar en els cas que hi hagi modificació de l'estructura de la propietat resultat d'una agrupació de parcel·les o error de l'estructura parcel·laria del cadastre actual. La nova profunditat màxima serà la següent:
 - En les parcel·les situades en cantonada, la que resulti de perllongar les profunditats assenyalades en les edificacions veïnes a la cantonada deixant, en tot cas, una separació mínima d'1,50m entre l'alineació posterior i la partió de la parcel·la.
 - En una parcel·la situada enmig d'un front de carrer, en aquest cas la nova profunditat edificable es podrà ajustar a la menor de les definides per les edificacions veïnes.

Article 35. Pati d'illa i espais lliures d'edificació

1. És l'espai delimitat entre les diferents fondàries edificables i, en el seu cas, entre aquestes i els fronts que no tenen la condició de front principal d'edificació.
2. En els espais lliures d'edificació no es permet cap tipus de construcció o cos auxiliar, ni l'ocupació en plantes soterrani, amb l'objectiu de mantenir o garantir unes condicions de vegetació i arbrat mínimes existents o futures. El pati lliure d'edificació s'identifica en el plànol d'ordenació a escala 1/1.000 amb la clau 0.
3. En els diferents patis d'illa i espais lliures es procurarà pel manteniment i millora de la vegetació existent.

Article 36. Composició de façana

1. Aquest paràmetre afecta la definició estètica del pla vertical de la façana o façanes de les edificacions i regula la posició, proporció i dimensions dels forats així com els materials i colors que es poden utilitzar. Tanmateix i en caràcter general, afecta a la imatge externa del volum arquitectònic de les edificacions
2. El pla de façana s'ajustarà i coincidirà amb l'alineació de carrer assenyalada en aquest Pla especial, de manera que sobre aquest pla definit, no es permet cap tipus de cos ni element sortint. Excepte:
 - els escopidors d'aigua de finestres i balcons, que en qualsevol cas no sobresortiran més de cinc centímetres respecte aquest pla de façana
 - les motlures, guardapols i encoixinats amb una volada màxima de 12 centímetres integrats a la composició general de la façana
 - els ràfecs amb un vol màxim de 30 centímetres.
3. L'acabat de la façana serà únic per a tota la façana i es faran exclusivament amb revestiments continus de pastes hidràuliques (arrebossats o estucats), excepte en la planta baixa de l'edifici, en la que s'admet un sòcol petri natural o artificial, sempre que no sigui polit o brillant, i que tingui una alçada igual o superior a 1/3 de l'alçada màxima de la planta baixa. En tot cas, les peces del sòcol seran de forma rectangular. En cap cas es permetrà el repicat d'arrebossats de les façanes per deixar vistes l'obra de pedra o ceràmica. Puntualment s'admeten altres materials com el formigó vist i els perfils metàl·lics en elements particulars de la façana, com llindes, brancals, ràfecs
4. Totes les façanes aniran estucades o pintades amb un color que correspongui a la següent identificació del catàleg de Pintures M. Vich SA, o similar d'altres cases comercials:

018 Roig Anglès	012 Roig Pozzuoli	601 Terra de Camp	602 Terra d'Itàlia
001 Siena Natural	002 Ocre Indi	003 Ocre Groc	603 Rosat de l'Albera
975 Ocre de Siena	114 Ocre Rosaci	152 Beige	604 Ocre Tallat
605 Terra d'Escudella fosc	606 Ocre de Cadira	607 Ocre de Fang	009 Blanc Vell
608 Terra d'Escudella clar	609 Gris de Boira	610 Ocre de Sac	611 Verd de Llècol
008 Cendra	612 Cendra d'Església	613 Verd de Campament	614 Verd de Noucents
028 Terra Verda	030 Verd de Crom	615 Blau de Costa	

5. La dimensió en superfície del conjunt de forats que es defineixen en el total de la façana a carrer serà tal que el seu sumatori no excedeixi del 45% de superfície total de la façana (en els casos amb edificacions amb dues o més façanes, aquesta condició s'aplicarà de forma independent per a cada façana).
6. La dimensió dels forats possibles en façana s'ajustaran al següent:
 - Es formaran mitjançant línies verticals i horitzontals amb encreuaments en angle recte.
 - En cap cas un forat tindrà una dimensió vertical superior a 2,50 m, excepte en la planta baixa que podran arribar fins un màxim de 3 m.
 - Les obertures podran anar emmarcades amb carreus o aplacat de pedra sempre que aquesta no sobresurti de l'acabat de la façana.
7. La resta d'elements de la façana que formen la fusteria i la serralleria (portes, finestres, reixes, persianes de corda o llibrets etc...), tant de les plantes baixes com de les plantes pis es situaran paral·leles al pla de façana i en una posició respecte el mateix, no superior a 30 cm o el gruix estructural de la façana en el cas en que aquest sigui més gran. El material dels tancaments serà únic per a tota la façana i podrà ser de fusta, ferro o alumini. Les persianes seran de lames de fusta i corda o de batents exteriors amb lamelles horitzontals (de llibret), estant especialment prohibides les persianes enrotllables amb caixó. Es prohibeix explícitament la fusta natural sense pintar.

Els acabats dels elements de tancament s'executaran en base a lacats o pintats d'acord amb un color que correspongui a la següent identificació del catàleg de Pintures M. Vich SA, o similar d'altres cases comercials. El color haurà d'harmonitzar amb el de la façana.

Serralleria:	036 Gris de Payne	037 Terrós de Van Dyck	618 Verd de Cacara
	024 Oliva Profund	211 Gris Mig	
Fusteria:	036 Gris de Payne	033 Havana Fosc	616 Verd d'Ombra
	304 Verd de Cadaqués	617 Verd d'Alzina	307 Blau Neutre
	027 Verd de Crom Fosc	305 Verd Tabac	024 Oliva Profund
	308 Blau Industrial	019 Blau Indi	020 Blau Vell
	009 Blanc Vell		

8. La canal de recollida d'aigües i els baixants seran de manera preferent metàl·lics, prohibint-se expressament el plàstic.
9. Es prohibeix qualsevol tipus de marquesina i rètols comercials com banderoles, tanques publicitàries que sobrevolin del pla de façana. La retolació i elements de senyalització, comercialització o similars, hauran d'anar sempre ubicats dins el forat arquitectònic, prohibint-se que sobre surtin del pla de façana. Es podran col·locar tendals de color cru o similar sense publicitat i incorporats dins del forat arquitectònic.
10. L'Ajuntament podrà denegar o condicionar qualsevol actuació que consideri inconvenient per la imatge urbana per no harmonitzar amb l'entorn.

CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS.

Article 37. Règim general d'usos en les zones del Pla especial

1. Pel que fa a la regulació dels usos s'estarà al que disposa el Capítol 3 i 4 del Títol VI de les Normes subsidiàries de planejament de Llagostera.
2. Amb caràcter general els usos admesos en aquest Pla especial són els establerts per la normativa de les Normes subsidiàries per la zona de casc antic i detallats en l'article 56. Els usos admesos en l'esmentada normativa són: habitatge, residencial, hotel·ler fins a 400 m² de superfície, comercial, oficines, industrial en les categories 1^a i 2^a i situacions 1 i 2, recreatiu, esportiu, religiós i cultural i sanitari-assistencial amb una capacitat màxima de 100 llits.
3. L'ús industrial admès queda condicionat al compliment de que no generarà molèsties en l'entorn residencial en el que s'ubica. Tanmateix, es prohibeixen aquells usos i activitats que comportin una major presència de vehicles en la via pública (tallers de reparacions, magatzems de distribució, garatges col·lectius, rentat de vehicles etc...).
4. En qualsevol cas, la localització de qualsevol ús queda condicionat a la justificació de la seva integració en el conjunt residencial del nucli antic, i a que no generarà molèsties en el mateix.

TÍTOL III. REGULACIÓ DELS SISTEMES

Article 38. Sistema de comunicació. Clau 1.

1. Pel que fa al Sistema de comunicació s'estarà al que disposa la Secció 2a del Capítol 2 del Títol II de les Normes subsidiàries de planejament de Llagostera.
2. Projectes d'urbanització.
 - a. Els projectes d'urbanització complementaris que es redactin desenvolupant aquest Pla especial hauran d'ajustar-se al que disposa l'article 87 de la Llei 2/2002 i a altres condicions que li siguin d'aplicació. En tots els projectes d'urbanització serà preceptiu el compliment de les determinacions dels capítols I, II i III del Títol I del Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991 de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat.
 - b. Els projectes d'urbanització derivats del Pla especial tindran els següents objectius:
 - Garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat a les seves necessitats, plantejant l'execució del procés d'urbanització dels nous espais lliures i de reurbanització dels preexistents.
 - S'ajustaran a la imatge que es reflecteix en els plànols d'ordenació física indicativa que s'adjunta en la documentació gràfica d'aquest Pla especial.

Article 39. Sistema d'espais lliures. Clau 2.

Pel que fa al Sistema d'espais lliures s'estarà al que disposa la Secció 3a del Capítol 2 del Títol II de les Normes subsidiàries de planejament de Llagostera.

Article 40. Sistema d'equipaments comunitaris. Clau 3.

Pel que fa al Sistema d'equipaments comunitaris s'estarà al que disposa la Secció 4a del Capítol 2 del Títol II de les Normes subsidiàries de planejament de Llagostera.

Article 41. Sistema d'espais lliures amb equipaments comunitaris. Clau 2/3

1. El sistema d'espais lliures amb equipaments comunitaris ordenat en aquest Pla Especial està constituït per l'espai destinat a plaça, passeig i jardí públic al servei de la població.
2. El sòl qualificat com a sistema d'espais lliures amb equipaments comunitaris serà de titularitat pública.
3. Els terrenys que comprenen el sistema d'espais lliures amb equipaments comunitaris no podran tenir usos que impliquin transformació del previst en aquest Pla Especial. No obstant s'admet la construcció d'edificacions destinades a equipaments comunitaris amb una ocupació màxima del 30% de l'àmbit qualificat amb la clau 2/3. Aquests equipaments comunitaris s'hauran d'adequar a l'entorn. L'alçada serà la de les edificacions veïnes, i els usos admesos són: docent, cultural, religiós, sanitari-asistencial, administratiu, esportiu i recreatiu.

TÍTOL IV. REGULACIÓ DE LA ZONA

CAPÍTOL PRIMER. ZONA DE NUCLI ANTIC. CLAU 6.

Article 42. Definició

1. Comprèn aquells terrenys i edificacions que formaren el teixit històric i configuraren el centre primitiu de Llagostera, i té com objectiu la preservació i protecció seguint les seves característiques de parcel·lació i edificació.
2. S'identifica en el plànol d'ordenació amb la clau 6.
3. El tipus d'ordenació és el d'edificació segons alineació de vial.

Article 43. Condicions de parcel·lació

1. Les condicions generals són les establertes en el Capítol segon del Títol II d'aquestes Normes Urbanístiques.
2. Tenen la condició de parcel·la mínima totes les parcel·les existents en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla especial.
3. Per a les noves parcel·lacions s'estableix una superfície mínima de 100 m² i una amplada mínima de 4,50 m.
4. No s'admet l'agrupació de parcel·les llevat del cas que l'objecte sigui l'agregació d'una parcel·la amb un front inferior a 6,00 m.

Article 44. Condicions de l'edificació

1. Les condicions generals són les establertes en el Capítol tercer del Títol II d'aquestes Normes Urbanístiques.
2. Alineacions.
No s'admetrà cap tipus de reculada, ni en planta baixa ni en planta pis, respecte l'alineació de vial determinada en aquest Pla especial.
3. Alçada reguladora de l'edificació.
 - a. Amb la finalitat d'integrar les noves edificacions en coherència amb el conjunt edificat es defineix en aquest Pla especial l'alçada de les edificacions com un paràmetre vinculant i d'obligat compliment per a totes les noves construccions o substitucions de les existents.
 - b. L'alçada coincidirà amb el límit superior de la línia de coberta en aquest pla de façana.
 - c. L'alçada es defineix en els plànols d'ordenació, a escala 1/500, per a cadascuna de les illes segons diferents trams de fronts de carrer, en funció de l'alçat general de l'espai públic i d'acord amb la presència d'alguns edificis preexistents que es consideren "referents" per a la determinació d'aquesta alçada.
 - d. Totes les noves construccions que es realitzin o les substitucions de les edificacions existents, que esgotin el nombre de plantes permès, no podran superar l'alçada màxima assenyalada en els plànols d'ordenació. Aquesta alçada té la condició de màxima i vinculant per a les noves construccions.
 - e. La determinació de l'alçada d'un edifici es farà d'acord amb el que determinen els plànols d'ordenació de la sèrie 2 i prenent com a referència la línia d'alçada respecte dels edificis referents; no es prendrà com a cota absoluta, excepte si la cota es determina en el plànol.
 - f. Quan la línia horitzontal que defineix l'alçada entre dos edificacions coincideixi s'haurà de variar 25 cm. per sobre o per sota a fi d'evitar una coincidència amb el veí, però sense superar l'alçada reguladora màxima.
4. Cossos sortints

- a. Tant sols s'admeten cossos sortints en les obres de reforma i rehabilitació de l'edificació existent, i restringits als existents en l'actualitat.
- b. En les noves edificacions no s'admeten cossos sortints.