



ajuntament de **palafolls**

pla general d'ordenació territorial i urbana

TEXT REFÓS APROVAT D'OFICI SEGONS ACORD DE LA
COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA DEL 19 DE
SETEMBRE DE 2006

Volúm I
text normatiu

ÍNDEX

	plana
DISPOSICIONS GENERALS	6
Capítol I. Àmbit, vigència i aplicació	6
Capítol II. L'execució del planejament	12
Capítol III. Els tipus d'ordenació urbanística	13
Capítol IV. Ordenació en edificacions contínues segons alineacions de vialitat	17
Capítol V. Ordenació en edificacions flexibles segons alineacions de vialitat	23
Capítol VI. Ordenació en edificacions aïllades segons parcel·lació	26
Capítol VII. Ordenació en edificacions per condicions flexibles en illa oberta	31
Capítol VIII. Criteris per a les edificacions aïllades en unitats orgàniques rurals	32
SISTEMÀTICA DE LA QUALIFICACIÓ DEL SÒL	35
Capítol I. La identificació: sistemes i zones	35
SISTEMES GENERALS I LOCALS	37
Capítol I. Disposicions generals	37
Capítol II. Sistemes de comunicacions	39
Capítol III. Sistemes d'espais lliures	41
Capítol IV. Sistema d'equipaments	43
USOS DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ	46
Capítol I. Disposicions generals	46
Capítol II. Disposicions detallades segons la qualificació	51
SÒL URBÀ	55
Capítol I. Disposicions generals	55
Capítol II. Zona de la vila històrica (U1.) i sub-zones especials (U1 esp.)	59
Capítol III. Zona suburbana en fronts continus (U2.) i sub-zones especials (U2 esp.)	62
Capítol IV. Zona suburbana en ocupacions flexibles (U3.) i sub-zones especials (U3 esp.)	65
Capítol V. Zona de ciutat-jardí (U4.) i sub-zones especials (U4 esp.)	67
Capítol VI. Zona industrial (U5.) i sub-zones especials (U5 esp.)	71
Capítol VII. Les Unitats d'Actuació (UA) i els Plans Especials previstos en el P.G.	73
SÒL URBANITZABLE	79
Capítol I. Disposicions generals	79
Capítol II. Zona de creixement dens (V1.) i sub-zones especials (V1 esp.)	81

Capítol III. Zona de creixement en ciutat-jardí (V2.) i sub-zones especials (V2 esp.)	82
Capítol IV. Zona de creixement industrial i d'activitats (V3.) i sub-zones especials (V3 esp.)	84
Capítol V. Zona de creixement de petites activitats V4.)	86
SÒL NO URBANITZABLE	88
Capítol I. Disposicions generals	88
Capítol II. Sòl agrícola (R1.)	93
Capítol III. Sòl agrícola complementari (R2.)	97
Capítol IV. Sòl agrícola d'entorn fluvial (R3.)	100
Capítol V. Sòl forestal (R4.)	102
DISPOSICIONS COMPLEMENTÀRIES DE LA QUALIFICACIÓ DEL SÒL	112
Capítol I. Enquadrament del catàleg d'indrets i paratges d'interès natural (X1.)	112
Capítol II. Edificis, conjunts i elements d'interès arquitectònic i urbà (X2.)	114
Capítol III. Activitats especials en sòl no urbanitzable (X3.)	118
Capítol IV. Edificació en àrees d'interès ambiental i en àrees d'interès patrimonial	122
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA	124
VOLUM II	
ANNEX NORMATIU PRIMER	125
Sòl urbà: plans sectorials vigents	125
Capítol I. Pla Parcial del sector 1 "Les Esplanes"	125
Capítol II. Pla Parcial del sector 2 "La Ginesta"	126
Capítol III. Pla Parcial del sector 3 "Carretera Costa Brava"	129
Capítol IV. Pla Parcial del sector 4, sub-sector "Can Poch"	133
Capítol V. Pla Parcial del subsector 4, "Camí del Mas Pedrer"	138
Capítol VI. Pla Parcial del Sector 5 "Camí del Castell-Camí de la Ciutadella"	140
Capítol VII. Pla Parcial del Sector 11 "Eixample de Sant Genís"	141
Capítol VIII. Pla Parcial del sector 14 "Industrial Riera Roquet"	145
Capítol IX. Pla Parcial del Sector 15 "Industrial Mas Puigverd"	149
Capítol X. Pla Parcial del Sector 17 "La Figuerassa"	153

Capítol XI. Pla Parcial Sector 18 "Torrent Burgada"	155
Capítol XII. Pla Parcial Sector 19-20 "Industrial ampliació Mas Puigverd"	157
Capítol XIII. Pla Parcial del Sector 21 "Can Batlle"	161
Capítol XIV. Pla Parcial del Sector 23 "Ampliació de Can Baltasar", modificat per a canvis en l'equipament, l'índex volumètric i l'alçada edificable	165
Capítol XV. Pla Parcial del Sector 26 "Carretera Llevant"	168
Capítol XVI. Pla Parcial del Sector 27 "Industrial Mas Reixach"	171
Capítol XVII. Pla Parcial del Sector 28 "Camp d'Esports"	178
Capítol XVIII. Pla Especial d'ordenació dels fronts oriental i occidental del Parc Joaquim Ruyra	181
Capítol XIX. Pla Especial de Reforma interior de l'illa immediata a la sortida del túnel de la C-32	183
Capítol XX. Pla Especial de Reforma Interior del Front Occidental de l'Av.P.Casals	184
Capítol XXI. Pla Especial de Reforma Interior del carrer del Nord	185
Capítol XXII. Estudis de Detall	186
ANNEX NORMATIU SEGON	190
Plans Parcials vigents en sòl urbanitzable	190
Capítol I. Pla Parcial del Sector 6 "Petita Indústria" o "Activitats Riera Jordà"	190
Capítol II. Pla Parcial del Sector 7 "Industrial Can Baltasar"	193
Capítol III. Pla Parcial del Sector 22, "Xon Moner"	195
ANNEX NORMATIU TERCER	197
Sòl urbanitzable: contingut sectorial i programació	197
Fitxes normatives de característiques	
Sector nombre 8-9. Residencial Mas-Jordà Turó Casa Gran	198
Sector nombre 10-16. Nucli Nord de Sant Genís	199
Sector nombre 12. El Tronc Vell	200
Sector nombre 13. Activitats Cruïlla de de Sant Genís	201
Sector nombre 24. Els Recs	202
Sector nombre 25. Camí del Roig	203
Sector nombre 29. Vall de la Riera Burgada	204
Sector nombre 30. Turons de Can Pol	206

Sector nombre 31. Sud de Sant Genís	207
Sector nombre 32. Activitats terciàries sud	208
Sector nombre 34. Façana de les Ferreries	211
Sector nombre 35. Cal Campaner Vell	212
PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	213
I. El desenvolupament de les Unitats d'Actuació en sòl urbà	213
II. El desenvolupament dels Plans Especials	213
III. Dotació de serveis de les urbanitzacions de segona residència	213
IV. L'endegament del sòl urbanitzable	214
V. Actuacions públiques programades: sòl i obres	214
TRÀMIT I DOCUMENTACIÓ DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL	216
Documentació aprovada definitivament o normativa	219
ÍNDIX DETALLAT	220

DISPOSICIONS GENERALS

CAPITOL I. ÀMBIT, VIGÈNCIA I APLICACIÓ.

Art. 1. Àmbit del Pla.

L'àmbit de l'ordenació urbanística del present Pla General és el terme municipal de Palafolls.

Art. 2. Vigència.

El Pla es mantindrà vigent indefinidament fins que no s'efectuï la seva revisió. La mínima vigència temporal comprendrà vuit anys, excepte que les circumstàncies previstes a l'article 3 ho aconsellin.

Art. 3. Circumstàncies originàries de la revisió del Pla.

Les circumstàncies que justificaran la revisió del Pla podran aplicar-se per separat en la diagnosi que la precedeixi, i seran:

- a) El canvi estructural del creixement, d'entre les components de residència fixe, segona residència i altres d'estatge de la població amb implicacions socio-físiques en les demandes d'espais especialitzats i sistemes generals i locals;
- b) Les exigències d'equipament i altres serveis, derivades de canvis econòmics i socials de la població;
- c) El canvi estructural de la base econòmica del municipi, entre els sectors primari, secundari i terciari i/o la preponderància d'algun subsector concret, que suposi exigències en la ordenació;
- d) El canvi substancial en l'estructura general i orgànica del territori prevista en el Pla;
- e) L'entrada en vigor d'un Pla Director Urbanístic que enclogui el municipi.

Art. 4. Modificació de Pla General.

Les modificacions del Pla són els canvis en l'estructura complementària de l'ordenació definida en l'article 6, o els ajusts en els aprofitaments que suposin llur augment.

Art. 5. Estructura general i orgànica del territori.

L'estructura general i orgànica del territori del municipi està formada pels sistemes generals de comunicació i els seus sistemes annexes de protecció, el d'espais lliures generals i el d'equipaments també d'àmbit general. Es grafia en el plànol del mateix nom, a e: 1/10.000.

Art. 6. Estructura complementària de l'ordenació.

L'estructura complementària de l'ordenació del Pla ve conformada pels següents elements, assenyalats en els plànols de "Zonificació del sòl", a e: 1/5000:

- els règims de sòl delimitats quant a la superfície i forma
- les unitats zonals del plànol al·ludit, quant al seu contingut en edificabilitat i usos, el qual no podrà redistribuïr-se entre aquestes unitats zonals si no és a través del tràmit de modificació del Pla
- la xarxa viària assenyalada, de la qual no podrà disminuir-se la secció transversal total, i els espais de protecció vinculats a ella, i
- els espais lliures i parcs i jardins d'interès públic, la modificació dels quals haurà de seguir el tràmit procedent, a més del de modificació del Pla.

Art. 7. Ajust entre unitats zonals i entre sòls de diferent règim urbanístic.

1. Els ajusts entre unitats zonals i entre sòls de diferent règim urbanístic podran efectuar-se quan resultin de Plans Especials o Parcialment únics, i siguin tals que:

- no alterin en tot cas la superfície de la zona delimitada en els plànols normatius a escala 1/5.000 del Pla en més d'un vuit per cent (8 %) d'augment o disminució respecte a la mesura de la transposició d'escala a major detall que procedirà en els plans de desenvolupament
- s'ajustin a elements naturals, topogràfics i de propietat pre-existents i en resulti una millor ordenació i/o adaptació al medi natural i paisatgístic.

2. Els sistemes locals previstos per aquest Pla en sòl urbanitzable tenen caràcter orientatiu i, per tant,

podran ajustar-se en la seva posició i forma si en resulta una millor ordenació i/o adaptació al territori.

3. Els sistemes generals integrants de l'estructura general i orgànica de l'ordenació només podran ajustar-se d'acord al punt 1., amb l'aplicació de l'art. 95 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme.

Art. 8. Seguiment.

L'Ajuntament vetllarà per una correcta aplicació de les disposicions del Pla, i aplicarà les corresponents mesures de suspensió d'activitats, actes urbanístics o llicències, imposició de multes i sancions, i exigència de reposició d'obres a l'estat originari, als infractors.

Art. 9. Actes subjectes a llicència.

Es subjecten a llicència municipal prèvia:

- les parcel·lacions i reparcel·lacions del sòl
- les obres d'urbanització
- els moviments de terres en els sòls urbans o rústegs
 - a) d'excavació i buidats
 - b) de terraplens
 - c) de cates d'exploració
 - d) d'altres
- les obres d'edificació o d'instal·lacions
 - a) de nova planta
 - b) d'ampliació
 - c) de reforma i modificacions
 - e) de conservació i reparacions
 - f) de canvis d'obertures, parets, pilars, sostres i cobertes
 - g) de distribució interior
- el primer ús dels edificis i instal·lacions, o els canvis d'ús o activitat
- els enderroc total o parcials
- les extraccions d'àrids, explotacions de bòviles i pedreres
- les obres i instal·lacions de caràcter provisional
- la realització o alteració dels vols i elements ornamentals de les edificacions ja existents
- les tals d'arbres, la neteja del sota-bosc i estrats baixos del medi boscós
- els hivernacles i totes les altres construccions i adaptacions de les edificacions, terrenys, activitats i instal·lacions rurals
- la creació de jardins, excepte els privats annexes a nova edificació quan quan s'enclogui en la llicència d'aquesta, o les modificacions
- col·locació de rètols en lloc públic o visibles des d'ell

- i la instal·lació de xarxes de serveis, escotmeses, o la seva modificació i millora, tan si són públics com privats.

Art. 10. Llicències provisionals d'usos i d'obres.

1. En el sòl urbanitzable no desenvolupat pel corresponent Pla Parcial o Especial es podran concedir llicències provisionals d'usos i obres en terrenys no previstos per sistemes en el Pla, d'acord amb els arts. 53 i 54 de la Llei 2/2002, amb informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme.
2. No es podran autoritzar per a habitatge.
3. La llicència especificarà el caràcter provisional, la submissió a acord municipal de suspensió de la llicència sense dret a indemnitzacions i obligació del propietari o sol·licitant d'efectuar l'enderroc al seu càrrec, així com l'activitat prevista i altres mitjans -- com instal·lacions -- pre-existents, que justifiquen l'autorització.
4. Aquesta condició s'inscriurà en el Registre de la Propietat prèviament a la concessió de la llicència.
5. El planejament que desenvolupi el sector no haurà d'encloure com a cost l'adequació d'elements provisionals.
6. En el sòl urbà només s'admetran com a provisionals les disconformes manifestament transitòries, d'execució seca.
7. L'Ajuntament redactarà el planejament dels sectors industrials que tendeixin a consolidar-se a través de llicències provisionals, i les modificacions de Pla dels residencials que observin clarament una tendència d'activitat i puguin ésser territorialment admeses.

Art. 11. Obres majors i menors.

1. Les obres majors són les activitats constructives que comporten afectacions en l'estructura o coberta i comporten sempre projecte i direcció d'un tècnic competent.
2. Les obres menors comportaran projecte i/o direcció facultativa si hi ha una mínima i suficient complexitat tècnica. Són les distribucions interiors, els hivernacles o semblants i les de col·locació o modificació de rètols, anuncis, kioscs, guals, marquesines co-

merciales, etz.

Art. 12. Unitats zonals.

1. La qualificació del sòl s'efectua en l'àmbit del Pla a través de la configuració d'àrees d'homogeni contingut normatiu, o unitats zonals, delimitades en recintes tancats de diversa extensió.
2. La seva superfície és la base del càlcul pel contingut de les condicions de producció urbana, s'hi apliquin o no els ajusts previstos en l'art. 7, i segons el mètode del 105, que en permet la seva ampliació amb els sistemes locals.

Art. 13. Protecció de l'entorn natural i patrimonial.

1. Les excepcionals característiques de l'entorn natural i patrimonial de Palafolls fan que la seva protecció sigui essencial en el desenvolupament proper.

La protecció serà activa, amb sentit cultural, concretant-se en les disposicions de cada Capítol.

2. L'Ajuntament posarà en aplicació una ordenança per a captació d'energia solar als edificis, un Pla Especial de Mesures d'Equilibri dels Cursos d'Aigua, un d'Equipaments Tècnics de Telefonia Mòbil d'acord amb l'art. 126.3, i Estudis de Qualitat Ambiental amb definició de propostes de millora, que es podran tramitar com a Plans Especials d'Ordenació d'Usos segons l'art. 67 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme.

Art. 14. Protecció de l'arquitectura i l'urbanisme.

1. En el Pla es protegeix l'arquitectura i l'urbanisme en les Disposicions dels Cap. VIII de la part 1ª i II de la 8ª, així com els arts. concordants de la present normativa.
2. La protecció establerta en el present Pla podrà ser complementada per Plans Especials d'abast puntual o sistemàtic per a la conservació i revalorització dels espais i construccions rellevants.
3. Independentment de la protecció del present Pla, s'apli-s'aplicarà la Llei 3/93 del Patrimoni Cultural Català, a fi efecte de catalogar Béns Culturals d'Interès Local.

Art. 15. Responsabilitat pública en el planejament.

Serà directe responsabilitat de l'Ajuntament el desenvolupament del planejament i la consecució de cada un dels objectius:

- en primer lloc, la consecució d' habitatge en nombre i qualitat adequats a les necessitats no cobertes per la iniciativa privada, de la població de Palafolls,

- en segon lloc, la consecució de terrenys preparats per a la implantació industrial adequada a una demanda proporcional de llocs de treball i el reste d'objectius, sobretot per la qualificació de "sistemes d'equipaments socials d'activitats" (S7.).

CAPÍTOL II. L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.

Art. 16. Actuació administrativa.

L'execució d'aquest Pla o dels que el desenvolupin es realitzarà per l'Ajuntament i d'altres òrgans de l'Administració, sense perjudici de la col·laboració dels particulars en els temes previstos a la Llei.

Art. 17. Edificacions fora d'ordenació i edificacions disconformes.

1. És d'aplicació l'art. 102 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme, de manera que es troben fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades pels apartats 2 i 3:
 - a) les construccions, les instal·lacions i els usos que, per raó de l'aprovació del planejament urbanístic, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament, i
 - b) les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament urbanístic respecte als quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades per la present Llei.
2. En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació no es poden autoritzar obres de consolidació, d'augment de volum o de modernització, però si les reparacions que exigeixin la salobritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions. Les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor d'expropiació.
3. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.5 d'aquesta Llei.
4. En les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres imperatius d'un nou planejament urbanístic, però que no quedin fora d'ordenació, s'hi han d'autoritzar totes les obres de consolidació i rehabilitació i tots els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament.
5. Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic es poden mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de

nocivitat, d'insalobritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació.

CAPITOL III. ELS TIPUS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA.

Art. 18. Definició.

L'ordenació de l'edificació es limita segons unes lògiques diferents, les quals tenen diversos objectius de disseny. En l'atorgament de les llicències d'edificació o dels seus elements complementaris es tindran en compte els objectius específics d'ordenació del sector on es situen, bàsicament si pertanyen a una àrea d'interès ambiental o patrimonial definit en el present Pla.

Art. 19. Tipus d'ordenació de les edificacions.

Són els que segueixen:

- edificacions contínues segons alineacions de vialitat
- edificacions flexibles segons alineacions de vialitat
- edificacions aïllades segons parcel·lació i
- edificacions en illa oberta.

El Pla també defineix un conjunt de criteris per a les edificacions aïllades en unitats orgàniques rurals.

Art. 20. Conceptes comuns als tipus d'ordenació.

Excepte pel tipus d'ordenació en "edificacions aïllades en unitats orgàniques rurals", els altres tipus es basen en el tractament dels següents conceptes comuns:

1. Parcel·la és una extensió urbana de sòl edificable.
2. Solar és la parcel·la que reuneix condicions d'extensió i urbanització assenyalats en el planejament, i alhora és apta per a la seva edificació al no restar pendent d'un planejament sectorial previst en el Pla.
3. Planta baixa és la situada al nivell del terreny natural o dintre dels límits que, en alçària i per cada tipus d'ordenació, aquestes Normes disposen.
Per damunt de la planta baixa hi ha les plantes pis, i per sota els soterranis. En els soterranis no s'admet l'habitatge ni cap ús de residència, sinó únicament els aparcaments i annexes o maquinària de servei als usos instal·lats en plantes superiors.
4. Planta de golfes és la situada sota la coberta inclinada, aprofitant el darrer forjat i la teulada, la qual ha de tenir una pendent màxima del 30 %. No pot originar mansardes i les obertures seran totalment planes o buidades sota el pla de coberta, ni l'espai que en resulti pot constituir un habitatge independent ni un ús independent dintre d'una edificació. En el seu cas,

computaran en l'edificabilitat a partir d'1.5 m. d'alçada lliure interior.

5. Índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la o solar és el quocient resultant de dividir l'edificabilitat admesa per la superfície del terreny considerat.
6. Cossos sortits d'un edifici ho són respecte a l'alineació vial, o bé a un altre espai públic o destinat a aquesta titularitat, o bé a les franges de jardí privat reservades de l'ocupació dels edificis. Hauran d'arrencar com a mínim a nivell de la planta primera.
7. Si no són ocupables o transitables i tenen un escàs vol real són elements sortits.
8. Element tècnic de l'edificació és el de servei a la mateixa, com els filtres d'aire, les antenes, les caixes d'escala o d'ascensor, els dipòsits d'aigua, i semblants. En cas d'usos d'un edifici en pro-indivís hauran de mancomunar-se.
9. Pati de llum és el volum vertical amb continuïtat prismàtica, destinat a donar il·luminació i ventilació suficients a les peces de les edificacions residencials, terciàries o industrials, de forma que queda rodejat per cossos d'edificació en més de la meitat de les cares envolants.
10. Pati de ventilació és el mateix volum conceptual, destinat emprò únicament a ventilació i, per tant, de peces sense exigència de llum exterior. En aquest cas no podrà ser semi-obert.
11. Pati lliure d'illa és el comprès entre les façanes interiors dels edificis, o entre els seus cossos volats, en qualsevol tipus d'ordenació.

Art. 21. Sobressortits de l'alçada reguladora.

1. L'alçada reguladora de cada qualificació no comprèn el darrer forjat i és un màxim. No s'admet cap amplit per damunt del darrer forjat projectat, encara que es mantingui dintre de l'alçada màxima.
2. Per damunt de les alçades reguladores o de la projectada en una obra només s'admeten:
 - les cobertes, de pendent màxima del 30%, amb arrencada teòrica des d'una línia horitzontal paral·lela a les façanes, amb un vol màxim no superior de 80 cm.
 - les cambres d'aire amb elements de cobertura per coberta plana, en un gruix total de 65 cm.
 - els elements tècnics de l'edifici, com antenes, plaques solars o columnes d'aire, no practicables per una persona
 - les baranes, d'un màxim de 1,5 m., com els remats

decoratius.

En el cas de les caixes d'escala i ascensor, no es conceptuaran com a instal·lacions tècniques, car permeten l'entrada d'una persona o vàries; no s'admetran doncs, sobressortint de les cobertes ni del seu perfil teòric.

Art. 22. Patis de llum.

1. La dimensió mínima transversal lliure d'un pati de llum serà de 3 m.
2. La superfície del pati de llum serà com a mínim de 10 m², i dependrà de l'alçada que tingui des del nivell del terreny o del fons, segons el quadre:

plantes del pati:	1	superf. mínima en m ² :	10
" " "	2	" " " "	10
" " "	3	" " " "	14
" " "	4 a 6	" " " "	20

3. Els patis poden ser oberts a espais lliures, sense que això impliqui reducció en la seva superfície. Hauran de tractar-se com a façanes.
4. Els patis de llums poden ser mancomunats si pertanyen a dues o més finques en forma escripturada, i tindran un augment del 10% en la superfície mínima del quadre del punt 2. La dimensió transversal mínima haurà de ser de 3.5 m.
5. No s'admeten reduccions dels paràmetres en base a elements com safareigs o terrasses.
6. Els patis podran cobrir-se amb claraboies si es deixa obert un espai lateral d'almenys un metre d'alçada i una superfície de ventilació mínima del 25% superior a la del propi pati.

Art. 23. Patis de ventilació.

1. La dimensió mínima transversal lliure d'un pati de ventilació serà de 2 m.
2. La superfície del pati de ventilació serà com a mínim de 5 m², en funció de l'alçada des del fons.

plantes del pati:	1	superf. mínima en m ² :	5
" " "	2	" " " "	5

"	"	"	3	"	"	"	"	7
"	"	"	4 a 6	"	"	"	"	14

3. Els patis poden ser oberts a espais lliures, sense que això impliqui reducció en la seva superfície. Hauran de tractar-se com a façanes i tancar-se amb gelosia.
4. No s'admeten reduccions dels paràmetres en base a elements com safareigs o terrasses.
5. Els patis podran cobrir-se amb claraboies si es deixa obert un espai lateral d'almenys un metre d'alçada i una superfície de ventilació mínima del 25% superior a la del propi pati.

**CAPITOL IV. ORDENACIÓ EN EDIFICACIONS CONTÍNUES SEGONS
ALINEACIONS DE VIALITAT.**

Art. 24. Definició.

En aquest tipus d'ordenació les edificacions es situen obligatòriament amb la façana frontal segons un pla vertical que contingui l'alineació del carrer, i es desenvolupen essencialment segons un cos senzill donat per un alçada constant i una fondària respecte al carrer també constant.

Art. 25. Alineació de vial.

És la línia que limita el vial, objecte de definició normativa en el sòl urbà pel Pla, i a través de Pla Parcial en el sòl urbanitzable. En aquest tipus d'ordenació és obligat de situar la façana de l'edificació a la línia vial o alineació en tota l'amplada de solar o, si és molt ample, en la part a construir que suposi la mínima façana d'aquestes normes en la qualificació vigent, deixant amplades que en el futur també compleixin la mínima.

**Art. 26. Regulació de les alçades, el nombre de plantes i la
fondària.**

Les alçades reguladores, el nombre de plantes admès per damunt de la rasant del carrer, i la fondària edificable tenen caràcter de màxims.

Els anteriors conceptes es regulen per cada zona i, en algun cas, per cada front edificable, en els documents normatius del Pla.

Art. 27. Amidament de les alçades de l'edificació.

Les alçades reguladores es mesuraran en el pla de façana, des del centre del solar a la barbacana o terrat, i d'acord amb l'art. 33.

Art. 28. Retrocessos de l'edificació.

Els retrocessos de la façana de les edificacions respecte a l'alineació viària hauran de tramitar-se com a Estudis de Detall.

Aquests retrocessos hauran de tenir un desenvolupament rectilini, continu i paral·lel a l'alineació originària en almenys trenta (30) metres. En algunes zones no s'admet.

Art. 29. Vols de l'edificació.

1. Els vols de l'edificació seran en tot cas d' un metre i mig (1.5).
2. Els vols hauran d'arrencar almenys a un (1) metre de les línies mitgeres, i a 3.30 m. d'alçada des de la base de la planta baixa.
3. El vol màxim admès en un punt del solar serà la desena part (1/10) de l'amplada viària.
4. Les façanes posteriors, obertes a espai lliure interior d'illa, no admeten vols de l'edificació.
5. Els trams viaris de diferent amplada donen lloc a possibilitats de vol diferents, prenent-se sempre la mínima a què dóna front un solar, en aplicació del punt 3.

Art. 30. Cossos sortits oberts i tancats.

A diferència dels cossos oberts, que podran ocupar l'amplada total de façana excepte les franges mitgeres del punt 2 de l'anterior article, els cossos tancats no podran ocupar més d'un terç (1/3) del total.

Art. 31. Alçada de les plantes baixes i pisos.

L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 2.75 m., i la de les plantes pis de 2.55 m., excepte les especificacions que el Pla dóna per a la zona de "Vila Històrica" (U1.).

Art. 32. Alçada dels soterranis.

L'alçada lliure mínima serà de 2.20 m.

Art. 33. Definició de la planta baixa.

1. Les plantes baixes no poden sobresortir més de 90 cm. per damunt de la rasant de la voravia del carrer. La situació per damunt de la rasant només s'admet en vials de molta pendent, i no pot donar lloc a obertures del possible soterrani.
2. En cas de sobresortits majors de 90 cm. s'esgraonarà la planta baixa perquè s'acompleixi el punt primer.
3. Si el terreny té pendent transversal a les façanes:

- a) s'admetrà si el pendent és ascendent cap a l'interior d'illa, limitada pel punt anterior i pel pla paral·lel a les façanes on hi hagi almenys un punt del terreny teòric (unint les rasants dels dos carrers oposats que conformen l'illa) que iguali l'alçada de 3.80 m.
- b) s'esgraonarà de manera que no sobressurti més de 0.9 m pel damunt del terreny natural, si el terreny és descendent.

Art. 34. Subdivisió de la planta baixa.

No s'admet la subdivisió de la planta baixa en entressòl i semi-soterrani.

Art. 35. Àtics.

No s'admeten per damunt de les alçades permeses en la present normativa, els àtics ni sobre-àtics.

Els retrocessos en planta pis podran donar lloc a cossos semblants a àtics, quan ho assenyali aquest Pla o el planejament sectorial.

Art. 36. Mitgeres vistes.

Les mitgeres resultants de diferents alçades o retrocessos que resultin vistes hauran d'acabar-se amb materials i solucions de façana.

Art. 37. Regularització de llindars.

Per a poder edificar-se, els solars que tinguin alguna mitgera formant angles majors de 30° amb la perpendicular a l'alineació viària, hauran de regularitzar-se amb els veïns, excepte en la zona de "Vila Històrica" (U1.).

Art. 38. Fondàries per dessota i damunt de la normativa.

La fondària té el caràcter de màxim, però admet també a la zona de la "Vila Històrica" ampliacions de la fondària i l'ocupació del sòl a través d'Estudi de Detall, sense augment del sostre edificable de l'àmbit projectat.

Art. 39. Fondària promig.

Es podrà aplicar una fondària promig en solars irregulars, quan l'edificació no sobressurti en més d'un metre i mig (1.5) de la teòrica en els extrems de mitjaneria i no es disminueixi el mínim de pati d'illa.

Art. 40. Espai interior d'illa.

Les parts posteriors de la parcel·la excedents de la fondària edificable conformen l'espai interior d'illa.

Art. 41. Aprofitament de l'espai interior d'illa.

1. L'espai lliure interior d'illa es delimita per cada una de les del sòl urbà, en els plànols de normativa a escala 1/1.000.
2. Les condicions d'edificació de cada qualificació del sòl enclouen els aprofitaments del pati interior d'illa. Les fondàries edificables únicament poden atribuir-se als solars que accedeixen pel carrer que les genera.

Art. 42. Solars sense fondària.

Els solars que no arribin a la fondària edificable admesa normativament en el Pla hauran de deixar lliures els metres necessaris per a ventilar i il·luminar les peces.

Art. 43. Dimensions de l'espai interior d'illa.

A efectes de la il·luminació i ventilació dels conjunts d'edificis d'una illa caldrà observar els següents diàmetres de circumferències a inscriure en l'espai lliure interior, quan el Pla no declari l'illa totalment edificable, i com a precisió dels acords entre façanes interiors del plànol normatiu d'ordenació a escala 1/1.000:

alçada del front edificable més baix	diàmetre mínim a inscriure
fins a planta baixa i dues plantes pis	8 metres
més de l'anterior	12 metres

Art. 44. Retrocessos de l'edificació.

Els retrocessos dels fronts edificats en el tipus d'ordenació present, segons edificacions contínues per alineacions de vialitat, no generaran canvis en la determinació de la fondària edificable i la flexibilitat que ja tenia.

Art. 45. Tipus de retrocessos de l'edificació.

Els tipus de retrocessos de l'edificació respecte al carrer no incrementaran l'alçada edificable i poden ser:

- amb cessió de l'espai viari obtingut

- sense cessió de l'espai viari
- en plantes pis únicament
- porxos

Es farà precís el tràmit d'Estudi de Detall previ a les llicències.

Art. 46. Retrocés amb cessió de l'espai viari.

1. Tindrà un desenvolupament rectilini, continu i paral·lel a l'alineació originària; la seva dimensió serà almenys de quaranta (40) metres de façana o entre dues travessies de carrer.
2. L'espai resultant es dedicarà a carrer, es cedirà a l'Ajuntament lliure de càrregues i gratuïtament, i la seva urbanització anirà a càrrec del cedent.
3. L'eixamplament no serà menor de cinc (5) metres.
4. La fondària edificable restarà reduïda en el retrocés efectuat, i no es podrà incrementar el nombre de plantes edificables.

Art. 47. Retrocés sense cessió de l'espai viari.

1. Tindrà un desenvolupament rectilini, continu i paral·lel a l'alineació originària; la seva dimensió serà almenys la compresa entre dues travessies del carrer.
2. L'espai resultant es dedicarà a jardí privat; les tanques massisses no podran tenir més d'un (1) metre d'alçada.
3. L'aixamplament de l'espai o retrocés no serà menor de tres (3) metres.
4. La fondària edificable restarà disminuïda en el retrocés efectuat.

Art. 48. Retrocés en plantes pis únicament.

1. Els Estudis de Detall que tinguin aquest objectiu hauran de tenir l'abast d'un front viari entre dues travessies, almenys.
2. Els retrocessos d'aquest tipus tindran nous plans de façana, en una planta o vàries de les plantes pis admeses normativament en l'alçada de l'edificació.
3. La solució haurà d'oferir un interès tipològic o un interès pel paisatge urbà.

Art. 49. Porxos.

S'admeten plantes baixes porxades quan tinguin un desenvolupament compresiu de tot un front viari entre dues travessies consecutives, almenys.

L'Estudi de Detall corresponent haurà de projectar les característiques de l'espai porxat i els suports, aconduïnt el disseny vers solucions d'interès arquitectònic i urbanístic.

CAPÍTOL V. ORDENACIÓ EN EDIFICACIONS FLEXIBLES SEGONS
ALINEACIONS DE VIALITAT.

Art. 50. Definició.

En aquest tipus d'ordenació normalment en parcel·lació petita, les construccions es situen referenciades a l'alineació del carrer però aïllades o amb flexibilitat individual, de manera que es perd la configuració volumètrica senzilla donada per l'alçada i fondària constants.

Art. 51. Àmbit.

El present tipus d'ordenació comprèn alguns creixements suburbans ja consolidats del casc, i certes àrees de futura expansió urbana.

Art. 52. Disposició de l'edificació en la parcel·la.

Serà normalment aïllada. Es separarà tres (3) metres com a mínim de l'alineació viària, preferentment segons plans de façana paral·lels al vertical que conté aquella alineació, i deixarà un mínim de dos (2) metres a cada llindar lateral i un mínim de tres (3) metres als posteriors.

Art. 53. Espais no edificats de parcel·la.

1. Tots els espais no edificables de parcel·la hauran de restar lliures d'elements de cubrició o altres constructius, i serviran de jardí o terrassa a l'aire lliure. En ells no s'hi admeten garatges.
2. Excepcionalment, les separacions en el front sud del Passeig F. Macià seran: a vial no hi haurà retrocés i a fons 1 m. mínim.

Art. 54. Mitgeres.

1. En aquest tipus d'ordenació les edificacions seran aïllades del veí, excepte quan a l'entrada en vigor del present Pla el règim consolidat per l'edificació veïna sigui de mitjaneria, o en parcel·les de reduïda amplada, d'acord amb:
 - a) llindar amb parcel·la la qual també sigui més estreta de façana de 12 m.: es construirà amb mitgera en el llindar en qüestió;
 - b) llindar amb parcel·la igual o més ample de 12 m.: es podrà construir en mitgera a través d'acord amb el veí o Estudi de Detall de volumetria.

2. Si resulten mitgeres vistes, s'acabaran estèticament, i les obertures se sotmetran al règim de servituds de vistes del dret català.
3. En els cassos de règim de mitjaneria, la resta de separacions de l'edificació a límits acompliran l'art. 52.
4. A efectes de l'aplicació del punt 1. en cantonades s'aplicarà la longitud de la menor de les façanes.

Art. 55. Amidament de les alçades.

Les alçades reguladores es mesuraran en el pla vertical de l'alineació vial, prenent la rasant en el centre de la façana; la cota de referència haurà de fraccionar-se per un edifici, si el desnivell del terreny natural és major d'1.5 m., per no superar en cap punt aquesta diferència respecte de la cota de referència de la planta baixa.

Art. 56. Vols de l'edificació.

1. Els vols màxims de l'edificació seran d'un (1.5) metre i mig, i hauran d'arrençar almenys a un (1) metre de la mitgera, si n'hi ha.
2. No s'admeten vols en les façanes laterals o posteriors si no es separen més de 10 m. del llindar.
3. El vol de la façana no superarà 1/10 de l'amplada vial.

Art. 57. Cossos sortits oberts i tancats.

Els cossos sortits oberts poden ocupar la façana excepte les franges mitgeres d'un (1) metre, i els tancats, a més ocuparan un màxim d'un terç (1/3) de la superfície de la façana.

Art. 58. Alçades de les plantes.

Les alçades lliures mínimes seran de 2.75 m. en baixos, 2.55 m. en plantes pis, i 2.20 m. en soterranis.

Art. 59. Soterranis.

S'admet únicament un soterrani que ocupi el mateix sòl que l'edificació principal, com a màxim.

Art. 60. Definició de la planta baixa.

Les plantes baixes no podran sobressortir més de 90 cm. per damunt de la rasant de la voravia del carrer. La situació destacada per damunt de la rasant només s'admetrà en vials amb molta pendent, i podrà donar lloc a obertures del possible

soterrani.

Art. 61. Subdivisió de la planta baixa.

No s'admet la subdivisió de la planta baixa en entresòl i semisoterrani.

Art. 62. Àtics.

No s'admeten , per damunt de l'alçada admesa en l'art. 55, els àtics ni sobreàtics. Els retrocessos en planta pis podran donar lloc a cossos semblants dintre de l'alçada admesa.

Art. 63. Espai posterior lliure de parcel.la.

Si les dimensions de l'espai lliure de parcel.la posterior tenen alguna dimensió major de dotze (12) metres en sentit linial, s'admetran en aquest espai posterior edificacions auxiliars de parcel.la, en nombre màxim d'una, i de mides màximes en planta: 4 m. X 5 m. X 2.10 m. d'alçada.

Art. 64. Parcel.les interiors d'illa.

S'admeten les parcel.les existents a l'aprovació inicial d'aquest Pla, internes a una illa; a tal efecte, seguiran admeses les formules de servitut o passatges d'accés sense necessitat de la seva cessió pública.

CAPITOL VI. ORDENACIÓ EN EDIFICACIONS AÏLLADES, SEGONS PARCEL·LACIÓ.

Art. 65. Definició.

Aquest tipus d'ordenació es basa en el caràcter aïllat preponderant de les edificacions, de manera que es valori i s'adapti el conjunt a les pre-existències i topografia, en dimensions moderades per a ús uni-familiar, o normals en l'industrial.

Art. 66. Paràmetres de regulació i sol·licituds de llicències.

1. Els paràmetres regulats són els que segueixen:
 - la superfície mínima de parcel·la
 - les condicions d'adossament a edificacions veïnes
 - l'ocupació del sòl per edificació
 - la fragmentació del sostre edificable
 - les separacions a llindars en condició normal
 - el sostre màxim admès i l'alçada de l'edificació.
2. En la sol·licitud de llicències d'obres s'aportarà un plànol topogràfic detallat de l'estat actual i de les pendents, amb l'assenyament dels arbres, llur diàmetre a 1 m. del terreny, i espècie. El projecte es dibuixarà en aquest plànol.

Art. 67. Condicions d'adossament a edificacions veïnes.

Les condicions d'adossament a edificacions veïnes hauran d'especificar-se a través d'Estudi de Detall si no es donen en el planejament, i hauran de disminuir almenys en un 10% l'ocupació del sòl sense modificar l'edificabilitat.

Podran disminuir la superfície de parcel·la mínima sense originar augment del nombre d'habitatges ni del sostre; els terrenys mancomunats hauran d'escripturar-se com a no edificables en aquella condició.

Art. 68. Ocupació del sòl de parcel·la.

L'ocupació màxima admesa, dintre de la parcel·la, per l'edificació, es reglamenta en cada zona, i es mesura per la projecció ortogonal del volum de la casa, enclosos els cossos sortits, sobre el pla horitzontal.

Art. 69. Planta baixa i soterrani.

1. Té condició de planta baixa o part d'ella situada damunt del soterrani real o possible.
El soterrani és tota planta soterrada o semi-soterrada sempre que el seu sostre estigui a menys de 0.9 m. pel damunt del sòl exterior definitiu. La part de planta semi-soterrada, el sostre de la qual sobressurti més de 0.9 m. pel damunt d'aquest nivell tindrà, en tota aquesta part, la condició de planta baixa i computarà a efectes del càlcul del sostre edificable.
2. S'admetran soterranis en un nivell, esgraonat o no, per dessota de la planta baixa, amb una alçada de 2.20 m. lliure interior, i de 3.30 m en zones -V3-, com a màxim.

L'ocupació admesa pels soterranis s'haurà d'adaptar a la triada per l'edificació principal, podent-ne sobressortir en planta l'espai d'accés.

Art. 70. Sòls lliures d'edificació.

Els sòls lliures de l'edificació principal podran ocupar-se en un percentatge que no serà mai més del 5 % de la superfície total de la parcel·la, per edificacions auxiliars. La resta de sòls s'enjardinaran convenientment i, si ja tenien vegetació natural, aquesta procurarà conservar-se.

Art. 71. Amidament de les alçades.

1. Les alçades es mesuraran a partir de la cota de paviment de la planta baixa projectada. El punt de referència de la planta baixa es prendrà en el centre de gravetat d'ella o de la fracció corresponent.
2. En els cassos en què, per raó de la pendent del terreny l'edificació es desenvolupi esgraonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa, s'han de subjectar a l'alçada màxima que correspongui per raó de cada una d'aquestes parts.
El graonat que es proposi tindrà la limitació addicional de no ultrapassar el nombre màxim de plantes aparents establertes.
3. Es defineix com a nombre de plantes aparent, el nombre d'elles que es materialitzin en l'alçat de l'edifici de més alçada.

El nombre màxim de plantes aparent serà el que resulti d'aplicar una planta més el nombre màxim de plantes permeses a la zona.

Art. 72. Alçades de les plantes baixa i pisos.

L'alçada lliure de les plantes baixa i pisos és de 2.55 m.

Art. 73. Vols de l'edificació.

Tenint en compte l'article 68, s'admeten vols de l'edificació fins a 1.5 m.

Art. 74. Cossos principals d'edificació.

1. En una parcel·la hi podran haver tants edificis principals com nombre d'unitats mínimes de superfície tingui l'extensió de la parcel·la, excepte per a usos d'activitat, on no hi ha limitació. La separació entre ells serà, com a mínim, igual a l'alçada de la major o més alta.
2. L'edifici principal se situarà obligadament en la terrassa natural del terreny més propera al carrer, entesa la superfície de la parcel·la que tingui pendent natural inferior al 15 % en tots els sentits, però cas de què ocupi més sòl s'aplicarà l'apartat següent.
3. L'edifici principal es disposarà en els primers 26.0 m. comptats des de la línia del carrer, amb l'excepció de les terrasses naturals definides en el punt anterior, a excepció dels usos d'activitat, on només s'aplicarà el punt 2.
4. Com a conseqüència de l'aplicació de l'ordenança, els edificis principal i auxiliar podran maclar-se justificadament, essent en aquest cas el darrer part de primer dedicat a usos auxiliars (garatge, traster,...).

Art. 75. Construccions auxiliars.

1. S'admetrà un màxim d'una construcció auxiliar per edifici principal en els termes dels articles 70 i 74.
2. Les construccions auxiliars poden situar-se a línia de carrer sense que ocupin més d'1/4 de l'amplada de la façana a vial de la parcel·la, amb un màxim de 6.0 m. de façana, un 3 % de la superfície de la parcel·la amb una superfície màxima de 30.0 m² o l'assenyalat en cada zona i sub-zona, una alçada màxima de 2.70 m. , i teulada tradicional; únicament en cas de parcel·les de pendent mitjana inferior al 15 % s'admetran edificis auxiliars fora dels 4.0 m. pròxims al vial.

3. Les piscines descobertes se situaran en una terrassa natural o acompliran l'article 77.

Art. 76. Terrenys de forta pendent.

Els terrenys amb pendent major del 100 % seran inedificables, i els hi serà suficient que es produeixi en un terç (1/3) de la superfície de la parcel·la. Si la pendent promig en un sòl sentit és superior al 60 % es reduirà en 1/3 l'ocupació màxima del terreny.

Art. 77. Anivellaments del terreny.

1. No s'admet en cap cas el buidat de terres d'un solar ni l'enrasat del terreny en la façana al vial amb la rasant d'aquest, excepte la zona ocupada per l'edifici auxiliar i l'accés.
2. Per tant, es permeten les substitucions de terres per a garatges o edificacions auxiliars de parcel·la.
3. Els nivellaments del terreny no podran malmetre la vegetació valuosa, mantenint-se sobretot l'alzinar, i hauran d'acomplir que els talussos artificials i els murs de contenció no han de superar 1.5 m. d'alçada vista en tots els punts.
4. Les plataformes d'anivellament de l'interior de la parcel·la han de disposar-se de manera que no depassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada/base) traçats des de les cotes, per damunt o dessota, possibles als límits. La separació mínima entre els esgraonaments serà de 4.5 m. Els edificis poden nivellar-se segons la cota de planta baixa, d'acord amb l'art. 69.1, però el sòl lliure de parcel·la es regula pel present article.
5. En l'illa sud del sector industrial 19-20 AMPLIACIÓ MAS PUIGVERD, s'admeten els aterrossaments dels espais lliures de parcel·la en graons de màxima inclinació definida per trams plans arbitraris d'1.5 m d'alçada i trams en talús natural 2:1, i que han de limitar-se amb arbitratge de valor paisatgístic. Els llindars laterals podran resoldre's amb acord dels veïns, sense superar l'anterior desnivellament.

Art. 78. Tanques.

Les tanques que donin front a espais públics o vials tindran un element massís d'una alçada màxima d'1 m., i si és obligat

pel desnivell del terreny en tot cas inferior a 1.5 m. d'alçada, i les restants tindran 2 m. com a molt.

En les alineacions, l'element massís de les tanques podrà ser més alt d'1 m. massís.

Art. 79. Edificabilitat.

1. L'edificabilitat total no superarà la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
2. El sostre comprès en les plantes baixes palafítics computarà en el màxim edificable.
3. No s'admeten altells. Les golfes sota teulada computaran en el sostre edificable a partir d'1.5 m. d'alçada lliure interior; s'aplicarà l'art. 20 del Pla General.
4. No s'admet la tipologia palafítica, de manera que els pilars vistos no poden tenir més de 3.0 m. d'alçada en cap planta de l'edificació.

Art. 80. Cobertes.

Les cobertes han de ser de teula tradicional, amb l'admissió de terrats que se separin de qualsevol façana almenys 3.0 m.

CAPITOL VII. ORDENACIÓ EN EDIFICACIONS PER CONDICIONS FLEXIBLES EN ILLA OBERTA.

Art. 81. Definició.

Es tracta de les ordenacions unitàries per planejament sectorial, de tipus obert i amb propostes tipològiques específiques establertes per condicions més o menys flexibles.

Art. 82. Mètode de composició.

L'articulació de les edificacions es produeix per illes o parcel·les per aplicació d'índexs i altres paràmetres.

Art. 83. Definició de l'edificació.

Es produeix a través d'envolvents espacials més o menys flexibles, amb tendència a l'elaboració del resultat final. S'acompliran les condicions de separació d'edificis, les orientacions, el desenvolupament tipològic i els índexs d'edificabilitat, i el Capítol III de la present Part de les Normes.

Art. 84. Elements mínims del plànol d'ordenació de l'edificació.

Són els següents:

1. Àrees, illes i parcel·les edificables.
2. Cota de referència de la planta baixa o trams de la mateixa.
3. Alçada màxima i nombre màxim de plantes de cada edifici, i índex d'intensitat d'edificació.
4. Conformació de les terrasses en què s'organitza el terreny privat.

Art. 85. Separacions mínimes entre edificis.

Els edificis hauran de separar-se, estiguin o no units en cintes, les següents distàncies mínimes:

<u>alçades i no. plantes</u>	<u>separació m.</u>
3.1 m. - 1 planta	5
6.2 m. - 2 "	7
9.3 m. - 3 "	10
12.5 m. - 4 "	13

Les alçades del quadre es consideren mínimes.

**CAPITOL VIII. CRITERIS PER A LES EDIFICACIONS EN UNITATS
ORGÀNIQUES RURALS.**

Art. 86. Definició.

D'acord amb les condicions donades en l'art. 290 en el què es refereix al concepte de nucli de població, el present tipus d'ordenació pauta la tria del lloc i les condicions per a bastiment de les edificacions tenint en compte la diversitat d'usos rurals que s'hi poden produir i el territori.

Art. 87. Paràmetres de regulació.

Es regulen els següents:

- disposició relativa de l'edificació
- fragmentació del sostre
- alçada de l'edificació
- adaptació al terreny.

Art. 88. Disposició relativa de l'edificació.

Les edificacions admeses en un sòl determinat acompliran les següents condicions respecte a la disposició relativa entre elles:

- a) es situaran almenys a una distància doble a la major mida de qualsevol dels dos edificis; també almenys 8 m. a eix de camins i 6 m. a límits de propietat, com a mínim;
- b) l'existència de cossos auxiliars adossats a una edificació rural, comportarà sumar les seves majors dimensions a la major de la façana, a efectes d'aplicació del primer punt;
- c) l'existència d'arbrat, murs, desnivells acusats, i altres elements, comportaran l'augment de les separacions per a no alterar-los;
- d) les construccions auxiliars per a emmagatzemat, garatge o semblants, seguiran el mateix règim.

Art. 89. Sostre admissible.

D'acord amb l'art. 287, s'admet un màxim de 300 m² per a habitatge i residència, en el seu cas, i 900 m² per a annexes laborals, si s'acompleixen la superfície mínima i condicions de la finca, essents màxims absoluts que no depenen de la seva major extensió.

Art. 90. Fragmentació del sostre.

El sostre admès s'evitarà de fragmentar en volums separats i tendirà a organitzar-se articuladament, sense discontinuïtat.

No obstant, cada edifici dedicat a un ús principalment (habitatge, cobert, pallissa, granja,...) tindrà un desenvolupament linial màxim de 50 m., excepte els hivernacles, que es regulen en l'art. 298.

Art. 91. Alçada de l'edificació.

1. L'alçada màxima de les edificacions és de planta baixa més una planta pis en 6.3 m; es podrà afegir l'habilitació del espai de sota-coberta.
2. Les construccions auxiliars seran normalment d'una planta i de 4.5 m. d'alçada màxima, excepte la coberta.

Art. 92. Adaptació al terreny.

Sense causar aterrossaments d'envergadura en el terreny, l'adaptació al sòl natural serà màxima i es produirà segons les bàsiques conveniències d'orientació, accessos i disposició general dels usos.

Art. 93. Condicions de l'edificació.

1. Serà indispensable basar-se en dos tipus arquitectònics generats en els usos admesos: la masia i la nau linial, excepte els hivernacles.
2. Seran obligatoris els criteris estètics d'aquest Pla i la coherència formal general amb les edificacions properes i veïnes, i s'aplicaran els arts. 94 i 375 per a "Àrees d'Interès Ambiental" i "Àrees d'Interès Patrimonial".
3. La volumetria dels edificis o construccions es produirà a través de la coberta inclinada de teula, el tractament com a façana de tots els paraments externs vistos, la no admissió de terrasses corregudes i la no aplicació de sistemes palafítics.
4. Les noves edificacions o reformes tindran cura dels materials, el color i d'altres acabats i la composició.
Es tindrà en compte:
 - el color exterior serà uniforme i de la gamma dels colors terrossos, clars o foscos

- els materials emprats deixats vistos seran homogenis, no brillants, i acordats al país, sense que s'admeti la totxana o bloc de ciment vistos
- la composició es basarà en la simplicitat, la coherència formal amb les construccions històriques, i es generarà des d'una tipologia rural de les esmentades, a tots els nivells d'organització.

Art. 94. Àrees d'Interès Ambiental i Patrimonial.

1. En les "Àrees d'Interès Ambiental" perimetrades en els plànols normatius no s'admet l'edificació de nova planta, exceptuades les admeses en masies, les casetes d'eines i els hivernacles, d'acord al Capítol IV de les Disposicions Finals d'aquestes Normes.
2. En les "Àrees d'Interès Patrimonial" perimetrades en els plànols normatius les edificacions acompliran les condicions del Capítol IV de les Disposicions Finals d'aquestes Normes.

SISTEMÀTICA DE LES QUALIFICACIONS DEL SÒL.

CAPITOL I. LA IDENTIFICACIÓ: SISTEMES I ZONES.

Art. 95. Codi d'identificació.

El Pla assigna el sòl de Palafoolls a un dels següents conceptes, a més del riu Tordera, a través dels plànols normatius, a escales 1/10.000, 1/5.000 i 1/1.000, en els quals apareixen els signes gràfics:

SISTEMES.

- S1. Viari.
- S2. Ferroviari.
- S3. Protecció de sistemes generals.
- S4. Protecció de torrents i fondalades.
- S5. Parc forestal.
- S6. Parc urbà.
- S7. Equipaments socials d'activitats.
- S8. Equipaments cultural-docents.
- S9. Equipaments de la salut.
- S10. Equipaments del lleure.
- S11. Equipaments tècnics.

ZONES DEL SÒL URBÀ.

- U1. Vila històrica.
- U2. Suburbana en fronts continus.
- U3. Suburbana en ocupacions flexibles.
- U4. Ciutat-jardí.
- U5. Industrial.

ZONES DEL SÒL URBANITZABLE.

- V1. Creixement dens.
- V2. Creixement en ciutat-jardí.
- V3. Creixement industrial i d'activitats.
- V4. Creixement de petites activitats.

ZONES DEL SÒL NO URBANITZABLE.

- R1. Sòl agrícola.
- R2. Sòl agrícola complementari.
- R3. Sòl agrícola d'entorn fluvial.
- R4. Sòl Forestal.

Art. 96. Elements complementaris de la qualificació del sòl.

Són elements complementaris de la qualificació del sòl els de protecció:

- X1. Indrets i paratges d'interès natural.
- X2. Edificis i conjunts d'interès arquitectònic i urbà.
- X3. Activitats especials en sòl no urbanitzable.

Són així mateix complementàries de les qualificacions del sòl les "Àrees d'Interès Ambiental", les "Àrees d'Interès Patrimonial" assenyalades mitjançant perímetres en els plànols normatius del Pla General, i els "Itineraris de Potenciament Territorial".

Art. 97. Interpretació.

El dubte en la interpretació de la qualificació del sòl en algun terreny del municipi, o de l'aplicació del Pla respecte als conceptes d'edificabilitat, cessions i dotació d'equipament a la col·lectivitat, haurà de resoldre's fent prevaldre la Normativa sobre els Plànols, i els documents gràfics de menor escala sobre els de major.

SISTEMES GENERALS I LOCALS

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 98. Definició.

Els sistemes generals i locals són el conjunt d'espais relacionats entre ells per a aconseguir els objectius del Pla de dotar el municipi d'acceptables nivells de funcionament en matèria de comunicacions, equipaments, espais lliures i serveis tècnics de la urbanització.

Art. 99. Actuació en sistemes generals.

1. Quan els sòls previstos per a sistemes generals, integrants de l'estructura general i orgànica definida en el plànol normatiu a escala 1/10.000, estiguin enclosos en sectors de sòl urbanitzable, s'obtindran per cessió obligatòria, tindran l'edificabilitat de la/es qualificació/ns zonal/s i seran urbanitzats.
2. Quan no es trobin enclosos en sectors de planejament, es podran obtenir pel sistema d'expropiació.

Art. 100. Afectació del sòl.

1. Els sòls qualificats pel Pla com a sistemes generals o locals resten vinculats a aquest destí, així com els determinats pel planejament sectorial.
2. Els sistemes tipificats com a equipament social d'activitats, viari, ferroviari, d'entorn d'altres sistemes, de parc urbà, forestal o de protecció de torrents i fondalades, es suposa l'afectació a domini públic. Als sistemes cultural-docents, de la salut, del lleure i de serveis tècnics, hi ha afectació a domini públic només en cas subsidiari a la iniciativa privada.
3. D'acord amb la Llei, els sistemes d'equipaments existents i en funcionament privat a l'inici de la vigència del Pla admeten la continuació de la titularitat privada. En les noves creacions d'equipaments hi ha preferència a la titularitat pública però s'admetrà la privada del sòl i l'ús.

L'Ajuntament subscriurà convenis per a la construcció i gestió amb particulars, si aquests no tenen ànim de lucre, o que els béns necessaris restin afectes, com a patrimoni separat, a l'ús de l'objectiu del contingut; el destí de

l'equipament serà cultural, religiós, sanitari, esportiu, docent i de serveis tècnics, per a activitat a la qual es reconegui la utilitat pública; caldrà també justificar-se la necessitat a Palafolls, i la igualtat d'accés als ciutadans; quan s'admetés la titularitat privada del sòl, no haurà de provenir ni d'expropiació forçosa ni de cessió a l'Administració actuant.

Art. 101. Classificació del sistemes generals.

Els sistemes generals es classifiquen en:

1. Sistema de comunicacions: viari i ferroviari.
2. Sistema d'espais lliures: d'entorn d'altres sistemes generals, de parcs urbans i de parc forestal.
3. Sistema d'equipaments: cultural-docents, de lleure, de la salut, de serveis tècnics de la urbanització i social d'activitats.

Art. 102. Classificació dels sistemes locals.

Els sistemes locals, d'àmbit teòric de barri, es classifiquen en:

1. Sistema de vialitat i estacionaments.
2. Sistemes de parcs i jardins urbans i de protecció de torrents i fondalades.
3. Sistema d'equipaments, amb la mateixa divisió que els generals.

Art. 103. Actuació en sistemes locals.

Els sistemes locals seran de cessió en sòl urbanitzable i en sòl urbà.

CAPITOL II. SISTEMES DE COMUNICACIONS.

Art. 104. Objectiu.

Els sistemes de comunicacions comprenen els espais adaptats al funcionament ferroviari i viari, així com els estacionaments que siguin annexes.

Art. 105. Règim del sistema viari (S1.).

En aquest capítol es regula el règim dels espais viaris, essent d'aplicació la Llei de Carreteres en el cas de les que pertanyen al terme municipal i no es classifiquen en sòl urbà, si així l'organisme titular ho resol.

L'entorn de les carreteres es regula per l'esmentada Llei i es dibuixa en els plànols normatius.

Art. 106. Sòls afectes a vialitat.

Els sòls afectes a xarxa viària en el P.G. seran inedificables, no s'hi podran concedir llicències provisionals i tindran afecció a titularitat pública. Les rotondes dels pk 0+760, 1+380, 1+900 i 2+430 de la carretera B-682 són de caràcter provisional, admetent-s'hi passos a diferent nivell només si la intensitat de trànsit ho obliga.

Art. 107. Protecció d'encreuaments.

En els vials projectats en sòl urbanitzable es preveuran àrees de protecció en cada encreuament. Així, l'edificació no invadirà l'arc de circumferència de 8m. de radi, tangent a les alineacions dels dos carrers.

Art. 108. Concreció del sistema viari.

El sistema viari apareix grafiat en els plànols normatius de manera que, en el cas en què no s'acoten expressament, les vies són formades per trams d'amplada constant i igual a la distància entre els eixos de les dues alineacions dibuixades.

Art. 109. Sistema ferroviari (S2.).

El sòl afecte a aquest sistema no pot edificar-se, excepte per a instal·lacions ferroviàries; tampoc no podrà destinar-se a altres sistemes locals.

Art. 110. Concreció del sistema ferroviari i el seu entorn.

1. El Pla delimita el sistema ferroviari del sud del terme municipal com a una franja d'amplada constant de 10 m. des de l'hipotètic eix que permetés doble via de circulació. Les noves reserves s'efectuaran a través de Pla Especial.
2. L'entorn es subjecta a la Llei 16/1987 d'Ordenació dels Transports i d'altres lleis vigents.

CAPÍTOL III. SISTEMA D'ESP AIS LLIURES.

Art. 111. Objectiu.

Els sistemes d'espais lliures comprenen els terrenys d'interès funcional, ambiental i ecològic i paisatgístic, tots els quals s'han de preservar d'edificació i, en molts casos, d'urbanització, per a la millora de la qualitat de vida.

Art. 112. Divisió.

Els sistemes d'espais lliures es divideixen en: espais lliures de protecció d'altres sistemes generals, parcs i jardins urbans, de protecció de torrents i fondalades i parc forestal.

Art. 113. Protecció de sistemes generals (S3.).

El sistema de protecció d'altres sistemes generals és el d'espais lliures, inedificable, situat a l'entorn de determinats trams de sistemes de comunicació o fronts d'equipaments o serveis tècnics.

Aquest sistema té la finalitat d'absorbir creixements o modificacions dels sistemes que protegeix i resta afecte a la titularitat pública del sòl.

Art. 114. Sistema de protecció de torrents i fondalades(S4.).

Es el conjunt de terrenys afectes a la protecció de les àrees naturals d'acusada pendent, irregularitat i vegetació densa, destinats a ser de titularitat pública i inedificables.

Art. 115. Sistema de parc forestal (S5.).

1. Dintre de l'estructura general i orgànica del territori, i com a espai complementari de protecció del Parc Natural del Massís del Montnegre, en la part corresponent a la serralada de Miralles i altres, el sistema de parc forestal preserva àrees de bosc d'interès.
2. La present qualificació suposa terrenys afectes a la titularitat pública.
3. Els sòls qualificats així s'integraran en el règim del Parc Natural del Massís del Montnegre, i dels Indrets i Paratges d'Interès Natural (XI.) establint-s'hi una uniformitat de preservació i tractament, directament gestionades per l'Administració, que paulatinament

assolirà la desaparició de vestigis urbanitzadors.

4. Per a l' expropiació dels sòls compresos entre la urbanització de Ciutat-Jardí de Sant Genís i el Càmping -Caravànnings així qualificats, caldrà formular prèviament un Pla Especial.

Art. 116. Parcs i jardins urbans (S6.).

Són els espais lliures vinculats directament a les àrees urbanes o urbanitzables del municipi, afectes a titularitat pública. Els jardins urbans seran inedificables únicament per a petites edificacions al servei del parc (com llotges, umbracles, serveis de manteniment, etc.), excepte en els parcs de més de 5.000 m² d'extensió, en els quals s'hi podran situar equipaments públics que no ocupin més d'un 5 % del sòl i l'alçada de l'edificació no superi els 6.5 m.

Art. 117. Adaptació funcional urbana en zones verdes.

1. Només s'admetrà justificadament de traspassar els espais per vies circulatòries de forma mínima, transversal o que no desfiguri el parc.
2. S'hi admeten les vistes d'edificis privats i públics i inclús accessos, sempre que no siguin exclusius d' entrada a l'edificació o als seus locals a través d'elles, de manera que les façanes a les zones verdes tinguin rellevància urbana.

CAPÍTOL IV. SISTEMA D'EQUIPAMENTS.

Art. 118. Objectiu.

El sistema d'equipaments comprèn els espais reservats per a les funcions urbanes col·lectives necessàries a l'activitat de la vila i els seus habitants.

En general, contenen edificacions o instal·lacions diverses per a poder realitzar-se en ells el cotmès assignat.

Art. 119. Tipus d'equipaments.

En el Pla General es simplifica la subdivisió de les funcions que cobreixen els equipaments en cinc tipus:

- equipaments de la cultura, que comprenen els docents, els centres socials i els centres culturals i de vells
- equipaments de la salut, que comprenen els sanitaris, les llars d'infants, residències de vells i ensenyament especial
- equipaments del lleure, que comprenen els esportius, d'espectacles i del lleure col·lectiu
- equipaments tècnics de servei a la urbanització, que comprenen els administratius, d'instal·lacions de subministre d'energia i aigua, depuradores, escorxadors, parcs de maquinària, estacions de transport i estacionaments, mercats, cementiris i instal·lacions d'eliminació de residus i de telefonia mòbil,
- equipaments socials d'activitats, en sòl de titularitat pública, segons la definició de l'art. 122.

Art. 120. Canvi de tipus d'equipament.

Per canviar de tipus d'equipament serà necessari un Pla Especial amb aquesta finalitat. Els canvis dintre d'un mateix tipus de l'art. anterior, exigiran igualment Pla Especial.

Art. 121. Condicions d'edificació dels equipaments.

1. Les condicions d'edificació dels equipaments es donen de manera flexible, d'acord amb les exigències funcionals i la inserció arquitectònica en el barri o sector, i amb l'edificabilitat màxima que hi hagi en les zones de l'entorn. S'exceptuen els equipaments culturals (S8) de la plaça de Sant Genís, edificables únicament en planta baixa.
2. Les condicions d'edificació dels sòls per a "equipaments

socials d'activitats" són les de les zones del seu propi sector.

3. L'equipament tècnic especial (S11 esp.) dels carrers Perich-O.Montllor, de Les Ferreríes, podrà destinar-se a habitatges públics per a gent gran o joves.

Art. 122. Equipaments socials d'activitats.

Els equipaments socials d'activitats són els sòls així qualificats per a la construcció d'establiments per a activitats privades d'interès públic, en sòl públic, per concessió.

Art. 123. Règim d'usos.

Els sòls previstos per a equipaments no admeten altres usos que els de la funcionalitat dels mateixos. En tant no es realitzin només admetran els d' explotació de la terra, forestal i parc urbà.

Art. 124. Equipaments tècnics de telefonia mòbil.

1. Els equipaments tècnics de telefonia mòbil es situaran concentrats en els mínims punts del sòl no urbanitzable, de manera que donin cabuda a múltiples operadors.
2. S'admeten en la carena de Ciutat-Jardí de Sant Genís i en la proximitat de l'enllaç de l'C-32 amb la carretera N-II. No s'admeten en els Turons del Castell.
3. Qualsevol nova implantació no citada en el punt anterior precisarà d'un Pla Especial, que evitarà també les zones de risc i d'impacte paisatgístic major.

Art. 125. Equipament de lleure "Marineland".

En l'àrea d'equipament de lleure "Marineland" de Sant Lluís són d'aplicació:

1. En el sòl qualificat de sistema -S 10- d' equipament del lleure:
 - a) edificabilitat: $0.25 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - b) tipus d'ordenació segons edificacions aïllades en una parcel·la indivisible, amb separació a llindars de 7m., exceptuat el control d'accés al públic
 - c) usos d'acord amb l' art. 119
 - d) ocupació màxima per edificació: planta baixa més una planta pis, en 7.1 m.
2. En el sòl qualificat de sistema -S 10 especial-

d'equipament del lleure especial:

a) Únicament s'admeten els usos:

- instal·lacions descobertes de parc aquàtic (canals, "rius", piscines...), tan sols a la vessant nord-oest del turó
- parcs infantils
- zoo amb la possibilitat de cobriment lleuger de les gàbies
- pic-nic
- una única construcció lleugera (de 6 m. x 4 m. de dimensions màximes) per a bar o semblant, situada en la zona baixa per evitar moviments de terres, i
- forestal

b) no s'admet cap edifici, en alçada ni soterrat, excepte els destinats a instal·lacions tècniques, ni podrà computar-se el terreny per agenerar sostre o ocupació del sòl

c) en les llicències d'obres és perceptiu el tractament forestal i el paisatgístic, inclús en el tancat dels recintes, que seran respectuosos amb les pre-existències; els moviments de terres seran, en tot cas, mínims, i els paviments tous o de la menor extensió; es preservarà la vegetació existent en el cim, entorn i vessant est.

3. En cas de creació de disposicions administratives que comportessin instal·lacions especials, s'admetran a través d'un Pla Especial.

USOS DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ.

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 126. Règim de l'ús extractiu.

1. D'acord amb la Llei, l'ús extractiu es condiciona a l'obtenció de llicència municipal, la qual contindrà la seguretat de què a l'acabament de les extraccions, el sòl s'adaptarà novament a l'ús assignat, i tindrà una continuïtat topològica i topogràfica adequada. En general aquest objectiu es fixa com a ús forestal, que es garantirà en la llicència. La garantia es podrà substituir per una oferta, a conveniència de l'Ajuntament, de cessió del sòl gratuïtament al Patrimoni Municipal, al finalitzar l'explotació.
El termini d'explotació no podrà ser, en aquest cas, de més de 50 anys.
2. L'ús extractiu es regula també per la Llei 12/1981 del 24 de desembre, i pel Decret 343/1983.
3. També serà precisa llicència municipal en el cas en què l'explotació es realitzi en terrenys de domini públic.
4. La llicència municipal podrà denegar-se per raons ecològiques o paisatgístiques, i no s'admetrà en sòl no urbanitzable especialment protegit.

Art. 127. Ús d'habitatge.

1. L'ús d'habitatge en els edificis es distingeix en el P.G. a efectes d'habitatge únic o de varies unitats (uni i purifamiliar, amb accés compartit) d'habitatge. Haurà d'acomplir el D. 274/95 sobre habitabilitat objectiva.
2. L'habitatge únic en un edifici pot ésser literalment en una construcció aïllada, o en una fracció d'una edificació amb accés independent i exclusiu; en aquest cas es troba agrupat horitzontalment a altres usos d'aquell edifici.
3. L'habitatge en varies unitats exigeix en l'edifici un accés compartit o un agrupament en vertical d'elles.

Art. 128. Ús residencial.

1. És l'ús bàsicament turístic d'allotjaments col·lectius, com pensions, fondes i hotels.

També s'hi enclouen les residències temporals, i les de turisme rural.

2. L'ús residencial comportarà la previsió d'una plaça d'estacionament, en soterrani, coberta, o superfície, per cada dues (2) habitacions dobles o tres (3) de senzilles.

Art. 129. Establiment industrial i d'activitats.

Establiment industrial i d'activitats és el conjunt d'instal·lacions implantades en una parcel·la o propietat, d'un únic titular que hi pot exercir vàries activitats que han de ser complementàries, d'acord a l'art. 5 del D. 136/99, d'intervenció integral de l'administració ambiental.

Art. 130. Control de les activitats.

Es produirà a través de la llicència i les comprovacions posteriors respecte a les condicions de funcionament de les instal·lacions de producció. La llicència d'activitat ha de tramitar-se simultàniament a la d'obres.

Art. 131. Ordenació dels usos en l'edificació.

1. Són edificis industrials situats en qualificacions residencials els que no tinguin cap ús d'habitatge o residencial, i una separació mínima d'1 m. a d'altres edificis no industrials.
2. En edificis amb habitatge o residencials únicament s'admeten les activitats en els locals previstos en el projecte de sol·licitut de llicència d'obres, i únicament s'admet la conversió en locals dels espais d'habitació quan s'accepti per tots els propietaris de l'edifici o de la filera de cases uni-familiars, i quan siguin compatibles.

Art. 132. Incidència del soroll.

La incidència del soroll en l'entorn es mesurarà en l'exterior de l'edifici on es produeixi i en l'interior de l'edifici veí o més proper.

Considerant el soroll de fons normal, les mesures anteriors no podran significar una diferència major de 3 db. en les pitjors condicions.

Art. 133. Potència instal·lable en previsió de riscos en qualificacions no industrials.

1. En planta d'edifici d'habitatges, o potencialment

d'habitatges no s'admeten les activitats industrials.

2. En planta baixa o soterrani amb accessos independents en edifici d'habitatges: 0.045 kW/m². Màxim: 15 kW.
3. Id. id. en edifici no destinat a habitatge o residència: 0.152 kW/m² de sostre. Màxim: 42 kW.
4. Id. id. en edifici industrial en interior d'illa, excepcionalment: 0.167 kW/m² de sostre. Màxim: 90 kW.
5. En edifici industrial amb accés directe del carrer 0.175 kW/m² de sostre. Màxim: 175 kW.
6. No compten en el càlcul les potències instal·lades per a ascensors i instal·lacions de manteniment i acondicionament del propi local.
7. Tampoc no compten en el càlcul les superfícies destinades a despatxos i dependències auxiliars.

Art. 134. Tipificació de les activitats en relació amb l'habitatge.

1. Les activitats compatibles amb l'habitatge en general són les de tipus individual o familiar amb aparells de potència generalment inferior a 2 kW, o bé tallers o petites indústries sense molèsties amb motors generalment de potència inferior als 4 kW.
2. Les activitats molestes per a l'habitatge o residència podran establir-se en el veïnat o, contràriament, hauran de localitzar-se en zones industrials.
3. Els serveis industrials podran ser o no compatibles amb l'habitatge (rentadores, túnels de vehicles, i semblants).
4. Els garatges privats es consideren activitat compatible amb l'habitatge, en general.
5. Els estacionaments o garatges públics seran considerats activitats molestes per l'habitatge o, inclús, incompatibles en el veïnat.
6. Els magatzems per a la conservació i distribució de productes es consideraran en general compatibles amb l'habitatge i residència, excepte per la seva naturalesa.

Art. 135. Ús comercial.

D'acord amb la Llei 17/2000, correspon als establiments individuals i col·lectius per a comerç al detall i serveis privats al públic, però no l'engròs, els magatzems, la restauració i les activitats del lleure. Haurà de reservar en sòl o sub-sòl dues places d'aparcament per cada 100 m² de sostre o 1.2 cada 100 m² de sòl.

Art. 136. Establiments comercials.

1. Són els locals o instal·lacions, cobertes o no, oberts al públic per a venda al detall. Els establiments col·lectius són varis individuals situats en un o varis edificis on, amb independència d'exercir-se empresarialment per separat o no, tinguin accés i/o estacionaments i/o serveis comuns.
2. Són regulats en la Llei els individuals o col·lectius iguals/majors de 800 m². En cas de vehicles, maquinària, construcció, sanejament, mobiliari, ferreteria i jardineria són els majors de 2.500 m² excepte si s'agrupen, fins a 5.000 m², i mitjans ho són de 400 m² o més, sempre de superfícies de venda, amb màxims segons la legislació.

Art. 137. Ús terciari d'oficines.

S'obliguen, en sòl o en subsòl, a una plaça de pàrking per cada 100 m² de sostre, comptats annexes al seu servei.

Art. 138. Dotació de pàrking als habitatges.

1. És garatge el local on es guarden un o més vehicles automòbils, d'ús particular o col·lectiu, per a habitatge uni o plurifamiliar, i per a vehicles de propietaris o llogaters.
2. Els edificis d'habitatges disposaran de garatges en planta baixa o soterrani amb una plaça de pàrking per habitatge. Es prohibeix la utilització de l'espai no edificable dels solars, per a ús de garatge, tan en baixos com en soterranis.
3. No s'exigeixen garatges:
 - quan l'amplada de la façana a vial sigui inferior a cinc (5) metres,
 - en les reformes d'edificis que no impliquin un augment de volum, edificabilitat o nombre d'habitatges,
 - en els edificis proteguts o Àrees d'Interès Patrimonial,
 - quan el promotor acreditat que en un radi de 100 metres es disposa de les corresponents places, i
 - en els carrers Major, de Baix, F. Macià i Costa Brava (entre Major i R.Turró) excepte per a façanes de més de 10 m., cas en que serà exigible, per bé que entre 5 i 10 m no s'exigirà si la planta baixa és comercial.

Art. 139. Dotació de pàrking dels usos combinats en edificis nous i en edificis existents.

Es sumaran les places corresponents a cada ús. En cas de no poder-se resoldre per a nous usos en edificis existents, és obligat de garantir les places en altres pàrkings propers.

Art. 140. Usos disconformes.

Els usos disconformes respecte el Pla no poden ampliar-se. La supressió significa l'aplicació correcta del planejament.

CAPÍTOL II. DISPOSICIONS DETALLADES SEGONS LA QUALIFICACIÓ.

Art. 141. Objecte.

L'objecte del present capítol és el d'establir la reglamentació en detall de las admisions i prohibicions d'usos, segons la qualificació concreta del sòl, complementàries amb les donades en els articles de cada zona o qualificació.

Art. 142. Zona de la Vila Històrica (U1.).

S'admeten els usos:

- d'habitatge
- residencial
- industrial limitat per la seva incidència en els usos veïns, alhora que limitat a una unitat parcel·lària del cadastre vigent o d'un màxim de 300 m² de sostre
- terciari comercial i d'oficines, limitats a un màxim de 300 m² de sostre
- emmagatzemat, limitat a una unitat parcel·lària del cadastre vigent en el moment de l'aprovació inicial del Pla
- garatges o estacionaments, corresponents a dues places per 100 m² de sostre, com a màxim
- col·lectius per a equipaments, corresponents a dues unitats parcel·làries com a màxim, de les que conformen el cadastre a l'entrada en vigor del Pla.

Art. 143. Zona suburbana en fronts continus (U2.).

S'admeten els usos:

- d'habitatge
- residencial
- industrial limitat per la seva incidència en els usos veïns i un màxim de 400 m² de sostre
- terciari comercial i d'oficines
- emmagatzemat limitat per la seva incidència en els usos veïns
- garatges o estacionaments
- col·lectius per equipaments.

Art. 144. Zona Suburbana en Ocupacions Flexibles (U3.).

S'admeten els usos:

- d'habitatge
- residencial

- industrial limitat per la seva incidència en els usos veïns, alhora que limitat a una unitat parcel·lària del cadastre vigent, o d'un màxim de 400 m² de sostre edificat
- terciari comercial i d'oficines, limitats a un màxim de 400 m² de sostre
- emmagatzemat, limitat per la seva incidència en els usos veïns, alhora que limitat per una unitat parcel·lària del cadastre vigent, o d'un màxim de 400 m² de sòl edificat
- garatges o estacionaments, corresponents a un màxim de tres (3) places per 100 m² de sostre edificable
- col·lectius per a equipaments.

Art. 145. Zona de Ciutat-Jardí (U4.).

S'admeten els usos:

- d'habitatge uni-familiar
- residencial
- industrial limitat per la seva incidència en els usos veïns, alhora que limitat a una unitat parcel·lària del cadastre vigent en el moment de la iniciativa, o d'un màxim de 200 m² de sostre edificat
- terciari comercial i d'oficines, limitats a un màxim de 200 m² de sostre, excepte a la UA 3
- emmagatzemat, limitat per la seva incidència en els usos veïns, alhora que limitat per una unitat parcel·lària del cadastre vigent en el moment de la iniciativa, o d'un màxim de 200 m² de sostre
- garatges o estacionaments, corresponents a dues (2) places per cada 100 m² de sostre edificables, com a màxim
- col·lectius per a equipaments.

Art. 146. Zona industrial (U5.).

S'admet un únic establiment d'activitat per parcel·la, amb l'excepció dels edificis industrials compartimentats.

No s'admeten els usos:

- d'habitatge en general
- residencial
- terciari comercial; només s'admeten les oficines pròpies de l'empresa i l'activitat industrial desenvolupada, no admetent-se les restants oficines; s'exceptuen els àmbits de les UA 7 i UA 13
- col·lectius per a equipaments.

Art. 147. Zona de Creixement dens (V1.).

S'admeten els usos:

- d'habitatge
- residencial
- industrial limitat per la seva incidència en els usos veïns
- terciari comercial i d'oficines

- emmagatzemat limitat per la seva incidència en els usos veïns
- garatges i estacionaments, limitats per la seva incidència en els usos veïns
- col·lectius per a equipaments.

No s'admet l'ús ramader; és a dir, l'estabulació d'animals.

Art. 148. Zona de Creixement en Ciutat-Jardí (V2.).

S'admeten els usos:

- d'habitatge
- residencial
- terciari comercial i d'oficines, limitat a un màxim de 200 m² de sostre
- col·lectius per a equipaments.

No s'admeten els usos:

- industrial
- d'emmagatzemat
- de garatges i estacionaments
- ramader.

Art. 149. Zona de Creixement Industrial i d'Activitat (V3.).

1. S'admet un únic establiment d'activitat per parcel·la, amb l'excepció dels edificis industrials compartimentats, que poden tenir-ne tants com el nombre de vegades la superfície mínima tingui la parcel·la ocupada, en règims de proindivís, propietat horitzontal o de lloguer, d'acord amb les definicions de l'art. 129.
2. No s'admeten els usos:
 - d'habitatge en general
 - residencial
 - terciari i comercial; només s'admeten les oficines pròpies de l'establiment industrial.
 - col·lectius per a equipaments, excepte en àrees específiques assenyalades en el Pla Parcial.
3. En els sectors 15 Industrial Mas Puigverd i 19-20 Ampliació Industrial Mas Puigverd, d'acord, i en els 27 Industrial Mas Reixach, els usos admesos són els dels Annexes del Reglament 136/1999 d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental que segueixen, únicament:
 - . cogeneració d'energia
 - . alimentàries amb tractament de matèries primeres animals o vegetals, llet, o elaboració de productes
 - . confecció tèxtil o semblant
 - . tecnologies noves de la informació, impremtes o semblants

- . tallers mecànics de metàl·lúrgia, reparació o ensamblatge
- . mobles o semblants
- . magatzems, desballestadors o reciclatge de productes que no originin residus ni siguin perillosos
- . químiques orgàniques i inorgàniques i farmacèutiques
- . laboratoris d'investigació i
- . serveis a les empreses, excepte transports.

No s'admeten, en canvi:

- . energia, com refineries, forges, foneries i semblants
- . fabricació de ciment, asfalt, ceràmica i semblants
- . químiques de gasos i plàstics
- . escorxadors o semblants
- . paper o semblants
- . gestió de residus
- . activitats afectades per la normativa sobre prevenció d'accidents majors
- . tractament de materials amb dissolvents i semblants
- . bugaderies i rentats de vehicles
- . ramaderia i agroindustrial
- . transports, que no s'admeten únicament en els sectors 15 i 19-20
- . comerç i lleure i
- . rentat, blanqueig, adob o semblants, de teixits, cuir o pell.

4. En els mateixos sectors del punt anterior, les activitats admeses podran afegir un sostre net de 0.3 m²/m² i una ocupació del sòl del 70 % enlloc del 60 % si es destina a oficines o serveis d'investigació o disseny de l'empresa, per mitjà d'un Pla de millora urbana i amb els drets i deures previstos en la legislació vigent.

Art. 150. Zona de Creixement de petites activitats (V4.).

1. S'admet un únic establiment d'activitats per parcel·la, amb l'excepció dels edificis compartimentats, que poden tenir-ne tants com el nombre de vegades la superfície mínima tingui la parcel·la ocupada, en règims de pro-indivís, propietat horitzontal o lloguer, d'acord amb les definicions de l'art. 129.
2. No s'admeten els usos:
 - d'habitatge en general
 - residencial
 - col·lectius per a equipaments, excepte en àrees assenyalades en el Pla Parcial
 - ramaders.

SÒL URBÀ

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 151. Determinació.

El sòl urbà comprèn les àrees assenyalades en aquest règim en el plànol normatiu de "Classificació del sòl" a escala 1/10.000 d'aquest Pla General.

Correspon als terrenys ja consolidats per l'edificació i/o dotats dels serveis urbanístics bàsics, o amb el planejament executat.

Art. 152. Condicions per a la concessió de llicències.

1. Per a la concessió de qualsevol tipus de llicència municipal d'obres majors haurà de finalitzar-se prèviament la urbanització bàsica i hauran d'haver-se efectuat les cessions de sòls que dimanin del planejament.
2. Les llicències d'activitat han de sol·licitar-se alhora que la d'obres.

Art. 153. Urbanització bàsica.

La urbanització bàsica consta de:

- accés rodat
- voravia o encintat que limita la vorera
- abastament d'aigua
- evacuació d'aigües residuals i
- xarxa elèctrica de baixa tensió.

Art. 154. Concessió de llicències.

Les llicències podran concedir-se quan existeixin els cinc elements esmentats a l'anterior article, però es condicionaran a completar la urbanització.

Art. 155. Urbanització completa.

1. Es considerarà la urbanització completa als efectes de la concessió de llicències quan, a més dels elements esmentats a l'art. 153, compregui la pavimentació de la calçada del carrer i l'enllumenat.
2. Si aquests elements no estiguessin realitzats, la llicència es donarà condicionada, per al qual es calcularà l'import de les obres imputables al sol·licitant de la llicència, el qual haurà de dipositar-se en la forma adequada en una Caixa de Dipòsits. La garantia no serà inferior a l'import total assenyalat i la llicència no

entrarà en vigor fins a l'acreditació del tràmit.

3. Seran d'aplicació els arts. 41 i 42 de la Llei 2/2002 d'urbanisme.

Art. 156. Protecció ambiental i patrimonial.

1. Les llicències en sòl urbà, en general, atendran la configuració urbana, física, volumètrica i ambiental de la vila, sector o carrer en què es trobin, d'acord amb els articles concordants. En les ordenacions en illa tancada no s'admetrà l'habitatge ni l'ús residencial en els cossos edificables en planta baixa que superin la fondària edificable.
2. Cal mantenir la configuració volumètrica, color, materials i dimensions imperants en la composició d'un element o edifici reformat.
3. És d'aplicació en sòl urbà el Capítol IV de la Part de les Disposicions Complementàries de la Qualificació del Sòl si els terrenys s'han inclòs en "Àrees d'Interès Patrimonial".

Art. 157. Equipament i conservació de la urbanització en els àmbits de segona residència en procés de conversió a residència fixe.

S'estableix la conservació de la urbanització en les urbanitzacions de Ciutat-Jardí de Sant Genís, Mas Reixach i Mas Carbó, a través de les respectives Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Art. 158. Conservació de la urbanització en els sectors industrials aïllats.

Pel seu caràcter aïllat en el territori, la urbanització i els serveis resten acotats i definits, essent obligada la constitució d'una Entitat Col·laboradora de Conservació de la Urbanització en:

- a) el conjunt de les Unitats d'Actuació UA 4 i UA 5, i els sectors de sòl urbà 15 i 19-20 i urbanitzable 14 i 27.
- b) el sector de sòl urbanitzable 13.

Art. 159. Conservació de la urbanització en els sectors residencials aïllats.

S'estableix la conservació de la urbanització en el sector 12 de sòl residencial, d'acord a la legislació vigent.

Art. 160. Sectors amb Pla Parcial aprovat definitivament.

1. Els sectors de sòl urbanitzable del Pla General - Refós 1991, nombres 1 a 5, 11, 14, 15, 17, 18, 19-20, 21, 23, 26, 27 i 28 s'inclouen en règim de sòl urbà, amb aplicació del seu respectiu planejament vigent.
2. En cas de què un sector amb el Pla Parcial aprovat veié modificada expressament per aquestes Normes alguna condició d'edificació, ús, urbanització o de manteniment, s'entén incorporada a les seves disposicions normatives.
3. En cas de què l'execució s'hagi de finalitzar, subsisteix el contingut de càrregues vigent.
4. En el sector 11, Eixample de Sant Genís, s'hi aplica la parcel·la mínima corresponent a la parcel·lació original, que s'incorpora amb caràcter indicatiu al plànol normatiu nombre 28 del Pla General. Per a noves parcel·lacions la superfície mínima i la façana mínima a vial són les de la zona de Ciutat-Jardí (U4.), de 400 m² i 15 m.
5. En el sòl qualificat de sistema d'equipaments del sector 15, Industrial Mas Puigverd, s'hi admeten els usos d'equipaments tècnics d'acord a l'art. 120.
6. En el sector 23, Can Baltasar, es canvia la qualificació amb aprofitament passant a zona -V3- de creixement industrial i d'activitats en quant al règim d'usos del Pla General.
7. En el sector 28, Camp d'Esports, els habitatges plurifamiliars admesos seran de protecció oficial en règim especial, i els soterranis admesos en els edificis podran ocupar el subsòl intermig.

**CAPÍTOL II. ZONA DE LA VILA HISTÒRICA (U1.) I SUB-ZONES
ESPECIALS (U1 esp.).**

Art. 161. Definició.

Aquesta zona comprèn els nuclis urbans antics de Palafolls, en els quals interessa bàsicament mantenir la configuració física, els seus habitants i usos, i la barreja consubstancial d'activitats d'arrel agrària i comercial que s'hi produeix.

Art. 162. Edificabilitat.

L'edificabilitat admesa en aquesta zona és la següent:

- les edificacions individualitzades seguiran l'ordenació detallada del Pla General
- els Plans Especials de Reforma Interior acompliran:
 - a) 1 m²/m² (sostre/sòl) d'edificabilitat bruta màxima
 - b) 1.42 m²/m² (sostre/sòl) d'edificabilitat neta màxima sobre sòl privat.

Art. 163. Determinacions dels Plans Especials.

En els Plans Especials de Reforma Interior es respectaran:

- a) la vialitat serà aproximadament la mateixa pre-existent, no podent-se reduir
- b) cessions mínimes per a sistemes del 30 % del total
- c) l'edificabilitat de l'art. anterior, i
- d) ocupació màxima del sòl privat per edificació del 60 % i amplada mínima de façana de 5 m.

Art. 164. Tipus d'ordenació.

Només s'admet el tipus d'ordenació en edificacions contínues segons alineacions de vialitat.

Art. 165. Alçada edificable.

1. L'alçada màxima edificable és de planta baixa més dues plantes pis, i de 10.0 m. com a màxim des del nivell de la planta baixa. No obstant, la mesura de l'alçada es deduirà per aproximació a les edificacions veïnes, prioritàriament les antigues o tradicionals.
2. En el cas en què els edificis antics o tradicionals veïns del mateix front de carrer tinguin diferents alçades o diferent nombre de plantes, es tindran en compte els criteris següents:
 - s'enrasaran les línies horitzontals de les façanes: els ornaments o ressaltos entre les plantes, els dintells,

- les arestes d' obertures de les façanes, o d'altres línies
- s'utilitzaran promigs entre alçades diferents, planta per planta
 - es procurarà que la composició de la façana es relacioni amb les de l'arquitectura a tenir en compte en el front.
3. S'aplicarà l'art. 373, d'edificació en "Àrees d' Interès Patrimonial".

Art. 166. Parcel·lació i façana mínima.

La façana mínima es regula a partir de la divisió parcel·lària existent en el moment de l'aprovació definitiva del Pla. S'admet una parcel·lació mínima de 5 m. de façana, tan en la peça originada com en l'original.

Art. 167. Fondària edificable.

La fondària edificable d'aquesta zona es regula illa per illa en els plànols normatius, amb un mínim d'11 m. a un màxim de 16 m.

Art. 168. Fondària complementària per a ampliacions.

S'aplicaran els arts. 38 i 39 en cas d'ampliacions dels edificis que precisin superar la fondària normativa, amb l'acord del/s veïns afectats previ a la concessió de la llicència, i sense increment d'edificabilitat.

Art. 169. Espai lliure interior d'illa.

1. L'espai que resulti interior d'illa serà no edificable, excepte:
 - a) l'ampliació admesa en l'art. anterior, i
 - b) una edificació auxiliar, segons el punt següent.
2. S'admet una edificació auxiliar en l'espai interior d'illa, de dimensions màximes 4 m. X 6 m. i 3 m. d'alçada, quan l'espai interior de parcel·la tingui alguna dimensió linial major de 12 m. i una superfície major de 100 m².
3. Les edificacions auxiliars admeses es aquest article se separaran almenys 4 m. de l'edifici principal, restant prohibit unir-les a ell, encara que sigui d'execució provisional.

Art. 170. Cossos sortits.

1. El vol màxim dels cossos sortits admesos en funció del tipus d'ordenació és de 60 cm.
2. Es prohibeixen les tribunes.

Art. 171. Coberta dels edificis.

La coberta dels edificis en aquesta zona ha de resoldre's, almenys en les franges anterior i posterior de 5 m. de fondària, en teulada inclinada de teules còniques de color terrós.

Art. 172. Composició arquitectònica i urbanística.

En les llicències sol·licitades és bàsica la inserció de l'edifici o conjunt en el seu entorn, fonamentalment en els solars veïns a peces qualificades d'-X2-, d'interès arquitectònic o urbà, o encloses en àrees de valor ambiental o patrimonial.

Cal en tot cas justificar l'adequació de la teulada, les dimensions de les obertures de les façanes, inclús les de la planta baixa, les característiques dels voladissos, el nivell de cada planta pis i el color i materials exteriors.

Art. 173. Sub-zones especials (U1 esp.).

1. El front posterior del carrer Major i els sòls qualificats en el nucli de Sant Genís tindran limitada l'alçada edificable a planta baixa i una planta pis com a màxim, corresponent a 6.50 m.
2. Els sòls del front de Les Ferreríes compresos entre els carrers de Passada i R. Turró, segons plànol normatiu tindran la regulació de l'art. 226.8.

CAPÍTOL III. ZONA SUBURBANA EN FRONTS CONTINUS (U2.) I SUB-ZONES ESPECIALS (U2 especial).

Art. 174. Definició.

Aquesta zona comprèn el nucli urbà en prolongació de l'històric, segons la mateixa forma d'ordenament predominant i lleugeres majors densitats de volum edificat.

Art. 175. Edificabilitat.

L'edificabilitat admesa en aquesta zona és la següent:

- les edificacions individualitzades seguiran la ordenació detallada normativa;
- els Plans Especials de Reforma Interior, acompliran:
 - a) 1.2 m²/m² (sostre/sòl) d'edificabilitat bruta
 - b) 2.0 m²/m² (sostre/sòl) d'edificabilitat neta sobre sòl privat.

Art. 176. Determinacions dels Plans Especials.

En els Plans Especials de Reforma Interior es respectarà:

- a) la vialitat constituirà un 20 % de la superfície total del sector, com a mínim;
- b) cessions mínimes per a sistemes del 40 % del total;
- c) l'edificabilitat és la de l'anterior art.; i
- d) l'ocupació del sòl és del 70 % de l'espai privat, i la parcel·lació tindrà 12 m. de façana mínima.

Art. 177. Tipus d'ordenació.

És el d' " edificacions contínues segons alineacions de vialitat", però s'admet a través de Pla Especial de Reforma Interior el canvi al tipus segons " condicions flexibles en illa oberta".

Art. 178. Alçada edificable.

L'alçada màxima edificable és de planta baixa més dues plantes pis, amb 10.0 m. (deu metres), excepte el què es disposa per a les sub-zones especials.

Art. 179. Façana mínima i parcel·lació.

La parcel·lació actual es respecta a efectes urbanístics, i per a noves parcel·lacions s'estableix una façana mínima de 12 m., excepte per a habitatge uni-familiar, cas que admet divisions de façanes mínimes de 5 m.

Art. 180. Fondària edificable i planta baixa.

1. La fondària edificable es regula permonitzadament illa per illa, en els plànols normatius de "Zonificació i Ordenació Detallada del Sòl Urbà".
2. La planta baixa podrà prolongar-se cap a l'interior de l'illa si no es prohibeix expressament, amb les condicions següents:
 - a) tindrà una alçada màxima de 3.80 m. lliures, comptats des de la rasant del carrer;
 - b) ocuparà un màxim del 85 % de la parcel·la o solar;
 - c) podrà adosar-se als veïns laterals, però deixarà en tots els punts una distància d'almenys 4 m. al llindar posterior, o bé la mida compresa entre la fondària assenyalada normativament en els plànols i el fons de la parcel·la, si fos menor.
3. No s'admet l'habitatge ni l'ús residencial en els cossos en prolongació de la planta baixa.

Art. 181. Fronts oest i nord de la plaça de Mas Tit.

1. En els àmbits assenyalats en els plànols normatius de "Zonificació i Ordenació Detallada del Sòl Urbà", l'edificació no podrà sobressortir en alçada del nivell de la plaça.
2. Referits a les rasants dels carrers de Pau Casals, Joan XXIII, front del camp de futbol i Empordà, no s'admeten usos comercials en plantes pis.
3. Són d'aplicació les següents condicions estètiques:
 - les façanes seran pintades de colors blanc o de la gamma dels ocres o terres clars, excepte la fusteria, les baranes i els detalls;
 - les alçades dels edificis s'enrasaran al màxim amb els veïns, i seran constants en tota la façana;
 - no s'admeten cossos sortits tancats, com tribunes; i
 - els rètols i anuncis comercials no superaran 1 m² de superfície, ni 0.50 m. d'alçada, i harmonitzaran amb la façana i les obertures.

Art. 182. Disposicions per a les sub-zones especials.

1. En l'àmbit de l'Av. Pau Casals subjecte a la UA 1 s'apliquen, a fi efecte de reduir l'impacte de la mitgera existent:
 - a) s'admet una planta àtic pel damunt de l'alçada reguladora, retirada 3 m. de cada façana
 - b) la cota de referència de la planta baixa es situarà a

0.9 m. per damunt de la rasant dels carrers

2. L'àmbit del front occidental de l'Av. Roig i Gelpí es regula per:
 - a) façana mínima de 5 m.
 - b) alçada edificable de 6.50 m. com a màxim
 - c) s'admet planta baixa i una planta pis, amb semi-soterrani
 - d) la cota de referència de la planta baixa es situarà com a màxim a 0.9 m. per damunt de la cota natural del terreny
 - e) l'edificació es situa de forma constant a 5 m. de la línia de carrer.
3. En el front qualificat d'"especial" del Camí de Can Pol, que discorre des de la cruïlla del carrer de Baix i el Camí de la Font del Ferro vers el sud-oest, l'alçada edificable és de 6.3 m, amb baixos i una planta pis, màxim.
4. En els qualificats d'"especial" del barri de "Les Esplanes" s'aplicaran:
 - a) façana mínima de 7 m.
 - b) alçada màxima edificable de 7.50 m. corresponent a planta baixa més una planta pis i golfes o sota-coberta
 - c) pati interior d'illa no edificable, i
 - d) no s'admeten mansardes o solucions d'obertures semblants en la planta de les golfes.
5. En l'àmbit qualificat d'"especial" del front occidental de l'Av. de Pau Casals al sud del carrer Girona s'hi aplicarà:
 - a) façana mínima de 5 m.
 - b) alçada màxima edificable de 7.50 m. corresponent a planta baixa més dues plantes pis, essent la segona de sota-coberta o golfes
 - c) els patis de parcel·la no són edificables, i
 - d) no s'admeten solucions en mansarda o semblants en la planta de golfes.
6. A la façana nord dels carrers Canigó i Mas Estornell, qualificada d'"especial", s'hi limita l'alçada edificable a planta baixa més una planta pis i golfes o sota-coberta, en 7.50 m. màxim.
7. A la façana nord del carrer de l'Atlàntida s'hi admeten 3 habitatges en el volum edificatori vigent, segons l'ordenació del Pla Parcial del sector 17, de La Figuerassa.

CAPÍTOL IV. ZONA SUBURBANA EN OCUPACIONS FLEXIBLES (U3.) I
SUBZONES ESPECIALS (U3 ESPECIAL.).

Art. 183. Definició.

Aquesta zona comprèn el sòl urbà en prolongació de l'històric, en formes diferents d'ordenament, més lliures en la configuració de l'edificació, primordialment residencials.

Art. 184. Edificabilitat.

L'edificabilitat admesa en aquesta zona és la següent:

- en ordenacions s'aplicarà el sostre derivat de l'edificabilitat $1.5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ neta;
- les edificacions individualitzades seguiran els paràmetres edificatoris del Pla, amb $1.5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ neta;
- els Plans Especials de Reforma Interior acompliran:
 - a) $1.0 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (sostre/sòl) d'edificabilitat bruta
 - b) $1.66 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (sostre/sòl) d'edificabilitat neta sobre sòl privat resultant.

Art. 185. Determinacions del Plans Especials.

En els Plans Especials de Reforma Interior es respectarà:

- a) la vialitat constituirà un 20 % de la superfície total del sector, com a mínim;
- b) cessions mínimes per a sistemes del 40 % del total;
- c) s'aplicarà l'edificabilitat de l'anterior art.; i
- d) l'ocupació màxima del sòl serà del 70 % de l'espai privat, admetent-se una parcel·lació amb façana mínima de 12 m., i superfície màxima de 600 m^2 .

Art. 186. Tipus d'ordenació.

En la zona és obligat el d'edificacions flexibles segons alineacions vials. S'admetrà a través únicament de Pla Especial el canvi de tipus als regulats segons condicions flexibles en illa oberta, i en edificació aïllada segons la parcel·lació.

El canvi de tipus originarà l'aplicació dels paràmetres propis d'ell en quant a l'ordenació i no els del punt e) de l'article anterior, però es mantindrà l'edificabilitat.

Art. 187. Alçada edificable.

L'alçada edificable és de planta baixa més dues plantes pis, en 10.0 m.

Art. 188. Façana mínima i parcel·lació.

La façana admesa es regula a partir de la parcel·lació existent en aquesta qualificació; la mínima per a noves parcel·lacions serà de dotze (12) metres.

La parcel·lació existent no es podrà subdividir, a partir de l'aprovació inicial del P.G., si origina unitats amb façana inferior a dotze (12) metres.

Art. 189. Sub-zona especial del Camí de la Font del Ferro.

1. A la cantonada del Camí de la Font del Ferro amb el passatge Fenolleda s'assenyala una sub-zona especial que es regula per les condicions de diferents separacions a carrers de 2 m i a mitgeres en llindars laterals.
2. L'alçada màxima de l'edificació s'estableix en planta baixa únicament i 6.40 m. fins a l'arrencada de la coberta.

CAPÍTOL V. ZONA DE CIUTAT-JARDÍ (U4.) I SUB-ZONES ESPECIALS
(U4 especial).

Art. 190. Definició.

La zona de Ciutat-Jardí comprèn el sòl urbà desenvolupat en edificacions aïllades de dimensions moderades, rodejades d'espais lliures enjardinats.

En elles es flexibilitzen les condicions d'ús, dintre de la preponderància residencial.

Art. 191. Edificabilitat.

La intensitat d'edificació o índex net sobre parcel·la és de 0.5 m²/m² (sostre/sòl).

Art. 192. Condicions d'edificació.

1. La superfície mínima de parcel·la és de 400 m², i la longitud de façana mínima de quinze (15) metres.
2. L'ocupació del sòl per l'edificació principal es limita al 40 % de la superfície del solar.
3. L'alçada màxima s'estableix en 6.30 m., corresponents a planta baixa més una planta pis, sense admissió de semi-soterranis.
4. No s'admeten àtics ni cobertures en mansarda o similars, a la coberta.

Art. 193. Tipus d'ordenació de l'edificació.

El tipus d'ordenació admès en aquesta zona és el d'"edificacions aïllades segons parcel·lació", podent-se adossar entre elles per a augmentar els espais enjardinats o lliures.

Art. 194. Separacions a llindars.

Les separacions mínimes a tots els llindars enclosa la façana a vial s'estableixen, per a l'edificació principal, en 3 m. No es poden efectuar promigs.

Art. 195. Edificacions auxiliars.

Les edificacions auxiliars en aquesta zona es regulen per l'article 75 de la present normativa.

Art. 196. Parcel·les de menor superfície.

Les parcel·les compreses en la present qualificació, que hagin estat segregades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General i no acompleixin la mínima superfície es sotmetran a les mateixes condicions del present Capítol.

Art. 197. Determinacions dels Plans Especials.

1. En els Plans Especials de Reforma Interior es respectaran:
 - a) la vialitat constituirà almenys el 15% del sector ordenat total, conjuntament amb les àrees d'estacionaments;
 - b) el 15% del sector es destinarà com a mínim a Parcs i Jardins urbans públics; i
 - c) el 10 % de la superfície del sector ho serà per equipaments;
 - d) la densitat màxima bruta d'habitatges és de 15 per Ha.
2. Els Plans Especials d'ordenació tindran en compte:
 - a) 0.25 m²/m² d'edificabilitat bruta
 - b) 0.40 m²/m² d'edificabilitat neta sobre el sòl resultant privat.

Art. 198. Sub-zona especial.

En l'àrea de "Sol-Fina" de l'accés a Sant Lluís:

- edificabilitat: 0.5 m²/m²
- alçada màxima de l'edificació: 13.50 m. corresponents a planta baixa més tres plantes pis
- ocupació del sòl privat: 30 % màxima
- ordenació en edificació aïllada segons parcel·la indivisible.

Art. 199. Sub-zones especials: Mas Reixach.

- a) edificabilitat neta màxima: 0.6 m²/m².
- b) separació mínima de l'edifici principal a carrer: 4 m.
- c) no s'admeten els usos industrials ni d'emmagatzemat.
- d) les edificacions auxiliars ocuparan fins al 5 % del solar.
- e) la parcel·la mínima és de 400 m².
- f) no s'admet l'agrupament d'habitatges.

El front de carretera qualificat d' "especial" que es delimita en la UA 17 es regeix per:

- a) edificabilitat màxima per parcel·la de 337 m² de sostre.
- b) parcel·la mínima de 750 m².
- c) separacions a la lateral de la N-II de 10 m,

- obligatòria i altres l'indars de 4 m. mínim.
- d) no s'admeten edificacions auxiliars.
 - e) amplada mínima de parcel·la a vial de 18 m.
 - f) alçada edificable de 5.50 m. en una sola planta baixa, però s'admet un altell que no comptarà en l'edificabilitat del punt a), retirat 7 m. de la façana davantera.
 - g) ocupació màxima del sòl de 45 %.
 - h) excepcionalment en solars de superfície múltiple de 700 m² l'edificabilitat es tradueix en 0.45 m²/m² neta, més l'altell.
 - i) es prohibeixen els usos industrial, d'habitatge i residencial, però s'admeten el comercial i els d'emmagatzemat i d'oficines, aquests vinculats al comercial.

Art. 200. Sub-zones especials: Mas Carbó.

- a) edificabilitat neta màxima: 0.4 m²/m².
- b) separació mínima de l'edifici principal a carrer: 4 m.
- c) no s'admeten els usos industrial ni d'emmagatzemat.
- d) les edificacions auxiliars ocuparan fins al 4 % del solar.
- e) no s'admet l'agrupament d'habitatges
- f) parcel·la mínima de 600 m².

Art. 201. Sub-zones especials: Ciutat-Jardí de Sant Genís.

1. En la sol·licitud de llicències d'obres s'aportarà un plànol topogràfic detallat de l'estat actual i de les pendents, amb l'assenyalament dels arbres, llur diàmetre a 1 m del terreny i l'espècie. El projecte es dibuixarà en aquest plànol.

Els solars els quals el pendent, en un sol sentit, sigui superior al 100 % en almenys 1/3 de l'extensió són inedificables. Si el promig en un sol sentit és superior al 60 % es reduirà en 1/3 l'ocupació màxima del terreny.

2. L'ús del sòl es subjecta també a:
 - a) edificabilitat neta màxima: 0.25 m²/m².
 - b) superfície mínima de parcel·la: 800 m².
 - c) ocupació màxima del sòl per edificació, enclòs l'edifici auxiliar: 20 % de parcel·la.
 - d) façana mínima de solar a via pública: 16 m.
 - e) separació mínima de l'edifici principal a carrer: 4 m. en tot cas, i 3.0 m. a laterals.
 - f) no s'admet en cap cas el buidat de terres d'un solar ni l'enrasat del terreny en la façana al vial amb la rasant d'aquest, excepte la zona ocupada per l'edifici auxiliar i per l'accés; els anivellaments no podran

malmetre la vegetació valuosa i hauran d'acomplir que els talusos i els murs de contenció no han de superar 1.5 m d'alçada vista en tots els punts, mantenint-se el jardí de la qualitat del bosc originari (sobretot l'alzinar).

- g) els edificis auxiliars poden situar-se a línia de carrer sense que ocupin més d' 1/4 de l'amplada de la façana vial de la parcel·la, amb un màxim de 6.0 m de façana, n 3 % de la superfície de la parcel·la amb una superfície màxima de 30.0 m², una alçada màxima de 2.70 m, i teulada tradicional; únicament en cas de parcel·les de pendent mitjana inferior al 15 % s'admetran edificis auxiliars fora dels 4.0 m pròxims al vial.
 - h) l' edifici principal es situarà obligadament en la terrassa natural del terreny més propera al carrer, entesa la superfície de la parcel·la que tingui pendent natural inferior al 15 % en tots els sentits, però en cas de què l'edifici ocupi més sòl s'aplicarà l'apt. 3. en el fons màxim del punt següent.
 - i) l'edifici principal o d'habitatge es disposarà en els primers 22.0 m comptats des de la línia del carrer, amb l'excepció de les terrasses naturals del punt anterior.
 - j) com a conseqüència de l'aplicació de l'ordenança, els edificis principal i auxiliar podran maclar-se, essent en aquest cas el darrer part del primer dedicat a usos auxiliars (garatge, traster...).
 - k) les piscines descobertes es situaran en una terrassa natural o acompliran el punt f) en quant a anivellaments.
 - l) el sostre comprès en les plantes baixes palafítics computarà en el màxim edificable.
 - m) no s'admeten altells, i les golfes de sota teulada computaran en el sostre edificable a partir d'1.5 m. d'alçada lliure interior; s'aplicarà l'art. 21 del Pla General.
 - n) les cobertes han de ser de teula tradicional, amb l'admissió de terrats que es separin de qualsevol façana almenys 3.0 m.
 - o) únicament s'admet un soterrani per dessota del cos de l'edifici principal.
 - p) les tanques podran ser més altes d' 1.0 m. massís si és obligat pel desnivell del terreny en l'alineació, però en tot cas inferiors a 1.5 m. d'alçada.
 - q) no s'admeten els usos industrial ni d'emmagatzemat.
 - r) no s'admet l'agrupament d'habitatges.
3. Són d'aplicació, a més, les condicions dels arts. 65 a 80 del Pla General en el no regulat en aquest.

CAPÍTOL VI. ZONA INDUSTRIAL (U5.) I SUB-ZONES ESPECIALS
(U5esp.)

Art. 202. Definició.

Engloba alguns sòls ocupats per indústries, que han estat integrades en el sòl urbà com a part del teixit dels barris, o de polígons on es garanteix una correcta consolidació.

Art. 203. Edificabilitat.

La intensitat d'edificació o índex net sobre parcel·la és d'1.2 m²/m² (sostre/sòl).

Art. 204. Usos.

1. Només s'admet un establiment d'activitat en cada parcel·la.
2. Els usos d'habitatge i residencial no s'admeten en cap modalitat, excepte el què es disposa en els articles del present Capítol.
3. En la Unitat d'Actuació UA 4 s'admet un habitatge per cada 2 Ha. de sòl privat, i en la Unitat d'Actuació UA 5 del mateix àmbit un habitatge en total.

Art. 205. Alçada de l'edificació.

1. L'alçada màxima de l'edificació és de planta baixa més una planta pis, amb un màxim de 7.50 m., exceptuats els elements i instal·lacions tècnics justificats per l'activitat.
2. En les UA 4 i 5 s'aplicarà un màxim de 16.0 m. d'alçada dels edificis industrials, els quals no podran superar l'envolvent definida per la piràmide de costats inclinats segons un dièdre de 45° respecte al pla horitzontal, i arestes en els límits de finques. S'exceptuen de les anteriors limitacions els edificis que, per la seva tipologia de producció, o per comptar amb llicència anterior al P.G., justifiquin la necessitat de superar-les.
3. S'entenen per elements i instal·lacions tècniques les parts o volums fixes o mòbils (filtres, dipòsits, calderes, antenes, maquinària, xemeneies,...) pròpies i necessàries pel procés productiu en sí, per al qual s'exceptuen l'emmagatzemat, classificació o altres, i espais d'administració o semblants, que han de respectar l'alçada admesa en cada cas.

Art. 206. Edificis industrials compartimentats.

S'admeten tants establiments d'activitat en edificis compartimentats com nombre de vegades la parcel·la mínima tingui la ocupada. L'edifici compartimentat constituirà una unitat registral de propietat.

Art. 207. Ordenació de l'edificació.

S'admet únicament el tipus d'ordenació en "Edificacions aïllades segons parcel·lació". Els edificis tindran una correcta inserció en el paisatge, i respectaran unes separacions a carrers i altres llindars de 5 m., i una ocupació màxima del sòl del 60 %.

Art. 208. Plans Especials de Reforma Interior.

1. Es respectaran els següents percentatges respecte el total del sector ordenat:
 - a) 10 % per parcs i jardins urbans
 - b) 8 % per a equipaments, i
 - c) 22 % per a vialitat i estacionaments.
2. L'edificabilitat admesa és:
 - a) edificabilitat bruta: $0.6 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
 - b) edificabilitat neta sobre el sòl resultant de les deduccions dels sistemes: $1.2 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
3. La separació mínima de tota edificació a llindars i carrers serà de 5 m., i l'ocupació màxima del sòl del 60 %.
4. S'admeten dos habitatges per cada sector geogràfic ordenat, com a màxim, per a servei de vigilància.
5. No s'admeten parcel·les inferiors a 3.000 m^2 ni façana a vial inferior a 25 m.

Art. 209. Parcel·lació del sòl.

No s'admet la parcel·lació del sòl si no és a través de P.E.R.I., amb parcel·la mínima de 3.000 m^2 .

CAPITOL VII. LES UNITATS D'ACTUACIÓ I ELS PLANS ESPECIALS
PREVISTOS EN EL PLA GENERAL.

Art. 210. Unitat d'Actuació nº 1 (UA 1).

1. Engloba part del front occidental de l'Av. Pau Casals, al nord del bloc d'habitatges construït a major alçada.
2. L'edificació es disposarà adossada segons els plànols normatius, d'acord al tipus d'ordenació d'"edificacions contínues segons alineacions de vialitat".
3. Les cessions de sòl, de caràcter previ o simultani a les llicències d'edificació o parcel·lació, són:
309 m² d'espai viari
155 m² de jardí públic
Es qualifiquen 343.5 m² de "zona suburbana en fronts continus especial" (U2 esp.) per a reduir l'impacte de la mitgera existent d'acord a l'art. 186.1.

Art. 211. Unitat d'Actuació nº 2 (UA 2).

1. Engloben sòls de l'est del sòl urbà de Les Ferreries, a la carretera B-682. L'edificació es disposarà segons els plànols normatius, amb pati davanter i posterior no edificables. El tipus d'ordenació és el d'"edificacions contínues segons alineacions de vialitat" amb la separació obligada a carrer dels plànols.
2. Les cessions de sòl, de caràcter previ o simultani a les llicències d'edificació o parcel·lació, són:
432 m² d'espai viari
348 m² de jardí públic.

Art. 212. Unitat d'Actuació no. 3 (UA 3).

Es tracta dels sòls ocupats pel complex Sol-Fina, enfront B-682, amb les següents qualificacions:

U4 especial	11.100 m ²
"Sistema Viari (S1.)	1.595 m ²
"Parc Urbà" (S6.)	2.035 m ²

Són de cessió els sistemes.

Art. 213. Unitats d'Actuació nº 4 i 5 (UA 4; UA 5).

1. La UA 4 correspon al sector del Mas Puigverd, junt a l'autopista futura pel nord, i la UA 5 al mateix sector per el cantó sud. Ambdues són industrials.
2. L'objectiu és desenvolupar els sòls amb els nivells urbanístics del sòl industrial urbanitzable del propi Pla

General, en quant a cessions, així com la realització de la urbanització que manca a càrrec dels propietaris en un termini màxim de 3 anys des de l'aprovació definitiva del Pla General, i el seu manteniment a càrrec d'una Entitat Urbanística Col.laboradora de Conservació, d'acord amb l'art. 158, amb caràcter indefinit. El repartiment entre els sectors integrats en el conjunt industrial del nord del municipi per a serveis comuns serà:

àmbit	aprofitament m ² de sostre	quota
UA 4	68.430	24.33
UA 5	36.205	12.87
Sector 15	54.380	19.33
Sector 19-20	122.262	43.47
TOTAL	281.277	100.00

de manera que sigui ampliable amb els sectors 14, 27 i 33, i correspongui, a més de la urbanització i serveis propis, el futur col·lector general, l'abastament general d'aigua, el soterrament de les línies aèries elèctriques i altres serveis generals, així com els accessos generals des de la N-II i des del poble, en els trams que no comptin amb planejament sectorial executiu.

També col·laboraran proporcionalment als aprofitaments en la construcció del col·lector general, altres serveis generals i els accessos des dels sòls urbanitzables més propers, pel nord des de l'entrada del sector no. 14 i pel sud des del poble, segons s'estableix en les fitxes dels sectors industrials del Mas Puigverd.

3. Les cessions de sòl comptabilitzaran els espais reservats a autopista com a sistema viari, i de protecció de sistemes generals com a parcs urbans, i suposen:

a) UA 4	vialitat i estacionament	17.700	m ²
	parcs urbans	8.975	m ²
	equipaments	7.100	m ²
b) UA 5	vialitat i estacionaments	7.760	m ²
	parcs urbans	14.286	m ²
	equipaments	-	m ²

Art. 214. Unitats d'Actuació UA 6 (UA 6).

Es delimita en l'àrea de Cal Florenci, enfront del carrer Sindicat.

"Suburbana en Fronts Continus" (U2.)	986 m ²
"Parc Urbà" (S6.)	473 m ²
"Equipaments Cultural-Docents" (S8.)	277 m ²

En aquesta Unitat d' Actuació únicament s'obliga a la cessió dels sòls destinats a Parc Urbà.

Art. 215. Unitat d'Actuació no. 7 (UA 7).

Comprèn els sòls lliures del sector de sòl urbanitzable nombre 26 "Carretera de llevant", en els quals s'hi aplicarà la cessió dels sòls viaris immediats a la llera pública del Rec Viver, de 1.840 m² segons els plànols normatius del Pla General, participant en la urbanització segons ha de definir el Pla Especial previst en l'art. 226, alhora que els terrenys restants es qualifiquen de zona industrial especial (U5 esp.), amb parcel·la mínima de 1.000 m².

Art. 216. Unitat d'Actuació no. 8 (UA 8).

Resta assenyalada en els carrers Canigó i Mas Estornell, amb les següents qualificacions:

"Suburbana en Fronts Continus Especial" (-U2 esp.-):	3.905 m ²
"Sistema viari" (-S1-):	2.320 m ²
"Sistema de parc urbà" (-S6-):	975 m ²

essent de cessió els sòls destinats a sistemes.

Art. 217. Unitat d'Actuació no. 9 (UA 9).

Comprèn tota la urbanització de Ciutat-Jardí de Sant Genís delimitada en els plànols normatius amb la parcel·lació dibuixada indicativament, exceptuades les UA 10 i UA 11, per a la cessió del sòl annex a la masia de Can Cabreta i instal·lacions esportives, les quals han de rehabilitar-se per a l'ús comunitari, així com l'ampliació del camp d'esports, amb les qualificacions de sistema d'equipaments cultural-docents (-S8.-) i del lleure (-S10.-). Les superfícies qualificades són:

- . vialitat (S1.): 122.660 m²
- . sistema viari (S1 vianants): 1.057 m²
- . protecció de sistemes generals (S3.): 8.563 m²
- . protecció de torrents i fondalades (S4.): 122.086 m²
- . parc forestal (S5.): 69.418 m²
- . parc urbà (S6.): 1.453 m²
- . sist.equip.cult.-docents i del lleure(S8-S10): 17.510 m²
- . equipaments del lleure i tècnics (S10-S11): 6.149 m²
- . equipaments tècnics (S11.): 1.223 m²
- . zona de ciutat-jardí (U4.): 765.843 m²
- . sòl forestal (R4.): 3.271 m², també de cessió.

Art. 218. Unitat d'Actuació 10 (UA 10).

En la finca de Can Cabreta, sense la masia. Es cediran els sistemes, i s'aprovarà prèviament un Pla Especial encloent l'equipament privat de la masia per a la seva ordenació, d'acord a l'art. 226, amb les qualificacions:

- . sistema d'equipaments cultural-docents i del lleure (S8-S10): 4.097 m²

- . zona ciutat-jardí especial (U4 esp.): 4.100 m², on s'hi admet la parcel·la mínima de 600 m², amb una edificabilitat de 0.3 m²/m² neta
- . vialitat (S1.): 468 m², i forestal de cessió: 2.591 m².

Art. 219. Unitat d'Actuació no. 11 (UA 11).

Es situa a Can Puiggordi, de la Ciutat-Jardí de Sant Genís, per a la cessió dels sistemes. Les superfícies qualificades són:

- . zona de ciutat-jardí especial (U4esp.): 3.000 m², on s'hi admet la parcel·la mínima de 600 m²
- . sistema viari: 870 m²
- . sist.equip.cult.-docents i del lleure (S8-S10): 8.732 m²
- . sòl forestal(R4.): 1.493 m², també de cessió.

Art. 220. Unitat d'Actuació no. 12 (UA 12). ANTIGA unitat d'actuació 17

Comprèn els sòls confrontants amb la carretera B-682, a l'objecte de l'assignació d'un sostre per a ampliació de l'establiment d'activitat anterior al Pla General de 1986, amb la càrrega d'ampliació i urbanització del tram viari general delimitat. Les superfícies resultants són:

- | | |
|---|--------------------------|
| . sistema viari | 3.215.5 m ² |
| . sistema de protecció de sistemes generals | 783.7 m ² |
| . zona industrial | 3.142.2 m ² . |

Art. 221. Unitat d'Actuació no. 13 (UA 13).

La UA 13 comprèn els terrenys delimitats confrontants amb la carretera B-682, immediats al sector 6. Són de cessió i urbanització els sòls destinats a sistemes, així com el costejament de la urbanització. Les superfícies de sòl són:

- . U5 esp. zona industrial especial: 4.828 m²
- . vials i sistema de protecció: 3.521.7 m²
- . protecció torrents i fondalades: 1.095 m².

Art. 222. Unitat d'Actuació no. 14 (UA 14).

La UA 14 comprèn els sòls del front nord del carrer de Baix per a l'obertura i cessió d'un vial de connexió amb el creixement urbà del sector Vall de la Riera Burgada, de sòl urbanitzable, amb les superfícies de sòl:

- | | |
|---|--------------------|
| . U3 zona suburbana en ocupacions flexibles | 740 m ² |
| . vial | 196 m ² |

Art. 223. Unitat d'Actuació no. 15 (UA 15).

Comprèn els sòls situats entre els carrers J.Pla i Camí de Can Baltasar per a l'obertura d'un vial lateral a la carretera B-682, amb les superfícies de sòl:

- . U1 zona de la vila històrica 1.491 m²
 - . vialitat 504 m²
 - . S3 sistema de protecció 585 m²
- Són de cessió els sistemes viari i de protecció.

Art. 225. Unitat d'Actuació no. 17 (UA 17).

Correspon a l'art. 201 per a la façana de Mas Reixach a la carretera N-II. S'obliga a la realització de l'accés a la urbanització que evitarà la sobrecàrrega de la rotonda, i l'arranjament i enjardinament del separador amb la carretera. Les superfícies són:

- sistema viari 3.127 m²
(dels quals, els 1.217 m² de reserva per a ampliació de la carretera també s'enjardinaran, d'acord amb l'organisme titular)
- sistema de protecció de sistemes generals -S3- 1.261 m²
- zona de Ciutat-Jardí especial -U4 esp.- 6.514 m²

Art. 226. Plans Especials i de Millora Urbana de desenvolupament obligat.

1. En l'àmbit de la via d'accés des de la rotonda de la N-II existent a l'alçada de Mas Reixach fins a les instal·lacions d'activitat del nord-est del terme municipal, en terme de Tordera, es preveu un Pla Especial de Vialitat d'Accés a l'Illa Oriental de la Riera de Vallmanya, la meitat del qual (meitat d'una amplada de 9 m com mínim) anirà a càrrec de l'empresa implantada en l'esmentada illa. En el mateix Pla Especial s'incorporarà el 50 % del finançament de l'accés a l'illa pel sector 14, i aplicarà el règim de càrregues corresponent.

2. El Càmping-caravànnig dels Tres Pins resta subjecte, a través d'un Pla Especial, a l'actualització del Pla de 1981, amb aplicació dels seus standards, resumits en espais lliures de cessió, del 15.74 % del sòl, a més de la franja de 25 m perimetral, també per a espais lliures de cessió, segons els plànols normatius del Pla General.

3. L'àmbit de la Unitat d'Actuació 10 (UA 10) ampliada amb la masia de Can Cabreta, amb el contingut mínim de la Unitat d'Actuació.

4. A l'àmbit de la cruïlla del camí de Sant Genís amb el carrer de Jacint Verdaguer es preveu un Pla de Millora Urbana amb els següents paràmetres: 1.660 m² de sostre edificable màxim, en planta baixa més dues plantes pis més golfes,

ordenats deixant una placeta davantera de 410 m², de cessió a l'Ajuntament.

5. A l'àmbit comprès entre la plaça Major i les Feixetes dels Leon el Pla de Millora Urbana obligat deixarà un pas públic en planta baixa de 4 m d'amplada mínima, i un sostre màxim de 1.860 m² més golfes.

6. En l'illa compresa entre els carrers de Ribera Burgada, Camí del Roig, carretera B-682 i Costa Brava el Pla Especial atindrà els nivells de l'art. 185. Caldrà ordenar l'edificació de forma conjunta, es resoldrà la distància edificatòria a la carretera B-682, considerant la possibilitat d'obrir un espai lliure al centre, connectat amb els espais lliures dels sectors situats al nord del torrent Burgada, i unes illes de dimensió semblant a les de l'entorn.

7. La via de vora urbana per llevant serà objecte d'un Pla Especial viari, amb les aportacions de la UA 7 i amb l'àmbit que compregui les connexions fins a la rotonda de la B-682 i l'enllaç viari pel sud, amb una solució respectuosa amb el rec Viver.

8. El front de Les Ferreríes, entre els carrers Passada i R. Turró, serà objecte d'un Pla de Millora Urbana, amb la regulació de les alineacions viàries i l'obertura i cessió d'un passatge de vianants que delimiti l'àrea alta, d'entorn de la masia a protegir, i la baixa, que tingui en compte les característiques tipològiques, els usos, les separacions a partions i l'espai entorn de l'enllaç viari al sud. La qualificació específica del sòl és de zona de la Vila Històrica especial (clau gràfica -U1 esp.-), d'acord a l'art. 173.2, amb:

- . l'edificabilitat de l'art. 162 per a Plans Especials
- . l'admissió d'usos comercials segons la Llei d'Equipaments Comercials.
- .L'ordenació s'adequarà als criteris establerts en els plànols d'ordenació.

SÒL URBANITZABLE

CAPITOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 227. Determinació.

El sòl urbanitzable comprèn les àrees assenyalades en aquest règim en el plànol normatiu de Classificació del Sòl, amb el contingut normatiu dels plànols, normes d'aquest Pla, i fitxes de característiques de l'Annex Normatiu.

Correspon als terrenys on s'hi preveu de situar els diferents creixements de la vila durant els períodes temporals previstos en el Programa d'Actuació.

Art. 228. El disseny urbà.

1. Les zones verdes que es proposin en els Plans parcials tindran les condicions referides a la superfície mínima legal, d'acord a les fitxes del sector:

- a) no situar-se en terrenys de pendents majors del 30 %
- b) encloure les àrees de vegetació d'interès, prioritàriament a encloure-les com a sòl privat
- c) encloure les àrees de rellevància paisatgística, sobretot les carenes, o des de les que hi hagi una visió panoràmica
- d) evitar el fraccionament o canvi de les que formen l'estructura general de l'ordenació
- e) possibilitar la inscripció d'un cercle de 30 m. de diàmetre, almenys
- f) no dissenyar les zones verdes junt a vials de circulació de connexió dels quals en provingui una evident intrusió dels vehicles
- g) donar continuïtat a les zones verdes respecte al màxim d'elements públics restants, sobretot els passos o carrers per a vianants
- h) contenir l'avantprojecte de disposició de la jardineria i elements mòbils i fixes dels parcs, de manera integrada en el sistema urbà i segons la forma de la zona verda
- i) efectuar el disseny dels jardins públics en base a la topografia i espècies vegetals pròpies del país i indret.

2. Els itineraris de vianants tindran passos d'almenys 2 m d'amplada d'acord a les disposicions d'accessibilitat, i els estacionaments s'integraran en l'ordenació.

Art. 229. Precisió dels límits i desplegament dels Plans Parcials.

1. A més del què s'estableix en l'art. 7, els límits dels Plans Parcial s'entendran a eix del vial que marqui la separació amb el sòl urbà o altre sector urbanitzable, excepte que hi concorrin antecedents d'actuació contraris.
2. És d'aplicació l'art. 62 del D.L. 1/90 i es tindrà especial cura en l'acompliment en els Plans Parcial dels sub-sectors de les connexions necessàries de les xarxes i la vialitat estructurant amb les generals.
3. Els sistemes grafiats en els plànols normatius del Pla General podran modificar-se de situació i extensió, excepte els integrants dels sistemes generals de l'estructura general i orgànica, que només podran ajustar-se d'acord a l'art. 7.1. Es tindrà en compte el contingut de la fitxa normativa de cada sector.
4. El sistema general viari d'accés al sector industrial situat en el terme municipal de Malgrat, al sud de la carretera B-682, serà íntegrament costejat per l'esmentat sector, inclús l'afectació derivada de l'ampliació del giratori en el sector amb planejament sectorial vigent no. 6 de "Petita Indústria", així com la despesa de tancament de les dues semi-rotondes a executar a càrrec d'ambdós sectors de Palafolls en transformar-les en una girola tancada, despesa que haurà d'avaluar-se en un únic Projecte d'Obres.

Art. 230. Edificació en "Àrees d'Interès Patrimonial".

Es d'aplicació en aquestes àrees encloses en sòl urbanitzable el Capítol IV de la Part de les Disposicions Complementàries de la Qualificació del Sòl, d'aquestes Normes. Els Plans Parcial hauran de resoldre l'ordenació que possibiliti aquesta reglamentació.

CAPITOL II. ZONA DE CREIXEMENT DENS (V1.)

I SUB-ZONES ESPECIALS (V1 especial.).

Art. 231. Definició.

Aquesta qualificació del sòl suposa les prolongacions normals del teixit urbà, amb facilitat en la complexificació d'usos, moderades densitats d'habitatge i facilitat en la gestió i construcció de les edificacions.

Art. 232. Tipus d'ordenació admesos.

Els tipus d'ordenació de l'edificació admesos són els d' "edificació contínua segons alineacions de vialitat", "edificacions flexibles segons alineacions viàries" i "edificacions en illa oberta".

Art. 233. Alçada màxima de l'edificació.

L'alçada màxima de l'edificació serà de planta baixa més dues plantes pis i 9.40 m., excepte en el sector 24, amb caràcter puntual, on és de planta baixa més tres plantes pis i 12.0 m. més golfes de carener de 3.2 m d'alçada màxima.

Art. 234. Soterranis.

Els soterranis només podran ocupar el subsòl ocupat per edificis resultants de l'ordenació.

Art. 235. Sub-zones especials.

En les qualificacions d'-V1 especial- s'hi apliquen les condicions específiques de l'Annex Normatiu corresponent.

CAPÍTOL III. ZONA DE CREIXEMENT EN CIUTAT-JARDÍ (V2.)
I SUB-ZONES ESPECIALS (V2 esp.).

Art. 236. Definició.

La qualificació de Creixement en Ciutat-Jardí preveu el desenvolupament d'àrees per a ser urbanitzades segons el model d'edificacions de baixa densitat i poc volum construït, rodejades d'espais lliures privats.

Art. 237. Tipus d'ordenació admesos.

S'admeten els tipus d'ordenació en edificacions aïllades en segons parcel.lació" i "en illa oberta".

Art. 238. Alçada màxima de l'edificació.

L'edificació no podrà sobrepassar els 6.30 m., en planta baixa més una planta pis, més golfes sota coberta del 30 %, que computarà en el sostre.

Art. 239. Parcel.la mínima.

La parcel.la tindrà una superfície de 400 m², excepte que resulti menor per cessió dels sistemes.

Art. 240. Façana mínima de parcel.la.

La façana mínima de parcel.la serà de 16 m.

Art. 241. Soterranis.

Seran d'aplicació les disposicions derivades dels tipus d'ordenació admesos.

Art. 242. Ús d'habitatge.

L'ús d'habitatge és uni-familiar. Aquest condicionant es seguirà aplicant en el cas de parcel.las majors a la mínima superfície; en aquestes parcel.las s'admetran tantes cases d'habitatge únic o uni-familiar com el nombre de vegades per defecte sigui múltiple de 600 m².

Art. 243. Edificacions auxiliars.

S'admeten edificacions auxiliars a raó d'una per edifici principal o d'habitatge. L'ocupació màxima de parcel.la serà del 4 % de la seva superfície i, en el tipus d'ordenació segons agrupaments en ciutat-jardí no tindran mides superiors a 5 m. X 6 m. en planta, per 3 m. d'alçada.

Art. 244. Separacions a llindars.

1. Les separacions obligades, tan en el tipus d'ordenació segons edificació aïllada en ciutat-jardí com en el tipus basat en l'agrupament d'edificacions, serà de quatre metres als llindars laterals i posteriors de parcel·la, com a mínim.
2. Els fronts de parcel·la a vialitat o altres sistemes públics estaran sotmesos a separacions de 4 m. igualment. Les separacions esmentades no podran compensar-se en promigs. Per establir separacions menors s'haurà de redactar un Estudi de Detall o Pla Especial.

Art. 245. Ocupació del sòl.

L'ocupació màxima del sòl per edificacions, exceptuades les construccions auxiliars, serà del 30 % respecte a la parcel·la.

Art. 246. Subzones especials.

Es regulen en les fitxes dels sectors.

CAPITOL IV. ZONA DE CREIXEMENT INDUSTRIAL I D'ACTIVITATS
(V3.) I SUB-ZONES ESPECIALS (V3 ESP.).

Art. 247. Definició.

En base a la seva posició en el terme, i a les possibilitats de creixement en aquest sentit, es preveuen assentaments industrials de mida mitjana i moderat nivell d'ocupació del sòl, d'acord amb processos de control ambiental estrictes.

Art. 248. Densitat d'habitatges.

Només s'admet un habitatge en cada sector geogràfic previst com a industrial, per a vigilància i control permanents, a assenyalar en el Pla Parcial unívocament.

Art. 249. Activitats per parcel·la.

Només s'admet un establiment d'activitat per parcel·la, d'acord amb les determinacions de l'art. 129.

Art. 250. Edificis compartimentats.

S'admeten tants establiments d'activitats en edificis compartimentats com el nombre de vegades la superfície mínima tingui la parcel·la ocupada, en règims de proindivís, propietat horitzontal o lloguer.

Art. 251. Tipus d'ordenació admesos.

S'aplica el tipus d'ordenació en edificacions aïllades segons parcel·lació. En els sectors de l'art. 149.3, almenys el 15 % de la superfície de parcel·la s'haurà d'enjardinar, en combinació amb els estacionaments, preferentment els frontals a vials, i es plantarà d'abrat el perímetre del solar.

Art. 252. Alçada màxima de l'edificació.

L'alçada màxima de l'edificació és de planta baixa i una planta pis, en 8.00 m.

Art. 253. Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima és de 1.000 m². S'admeten altres dimensions en indústries existents no provisionals que el Pla Parcial respecti. En el sector 19-20 del Mas Puigverd és de 4.000 m².

Art. 254. Soterranis.

S'admet un soterrani, d'acord amb el tipus d'ordenació d'aquestes Normes, exceptuats els sectors de sòl urbanitzable nombres 15 i 19-20, en l'àrea del Mas Puigverd.

Art. 255. Separacions a llindars.

Les separacions mínimes als llindars davanter i restants seran de 5 m.; no podran efectuar-se promigs.

Art. 256. Edificacions auxiliars.

Només s'admetran les casetes de control d'accés al recinte industrial en el cas en què aquestes casetes es separin almenys 5 m. de l'edifici principal industrial.

Art. 257. Ocupació del sòl.

L'ocupació màxima per edificacions, exceptuant les auxiliars, és del 60 % de la parcel·la, amb l'excepció de l'art. 151.4.

Art. 258. Sub-zones especials.

1. En el sector nombre 32 d' Activitats Terciàries Sud de sòl urbanitzable s'hi admeten els usos comercials, d' artesania i les oficines pròpies dels mateixos, dedicats a la llar (mobles, bricolatge, jardineria, electrodomèstics, ...), el temps lliure (nàutica, esport,...) i serveis (bancs, viatges, quioscs, perruqueria, cinema, restaurants, discoteques,...) dedicats al comerç minorista i/o majorista. El comerç al detall serà únicament al d'autorització municipal, i els grans establiments es regulen per disposicions superiors. Únicament s' admeten els alimentaris consumibles en el mateix lloc.

No s'admeten els usos d' habitatge i residencials. En els industrials es limita la potència elèctrica fins al nivell de l'art. 135.3 inclòs.

2. En el sector 19-20 del Mas Puigverd, el sostre edificable haurà de materialitzar-se en les àrees admeses pel Pla Parcial.

CAPITOL V. ZONA DE CREIXEMENT DE PETITES ACTIVITATS (V4.)

Art. 259. Definició.

En base a la seva proximitat al casc, es preveuen assentaments d'activitats per a petits establiments i per a magatzems diversos, amb un acusat nivell d'ocupació i aprofitament del sòl.

Art. 260. Edificabilitat.

L'edificabilitat d'aquesta zona serà, com a màxim:

1. L'edificabilitat bruta és de 0.8 m²/m².
2. L'edificabilitat neta sobre sòl resultant de les deduccions de sistemes és d'1.5 m²/m².

Els valors d'aquests índexs s'expressen en metres quadrats de sostre dividits per metres quadrats de sòl.

Art. 261. Sistemes locals.

S'hauran de reservar els sòls que acompleixin els següents percentatges mínims sobre la superfície de la unitat zonal i la Llei:

1. 10 % per a parcs i jardins urbans
2. 10 % per a equipaments
3. 25 % per a vialitat local i estacionaments.

Art. 262. Activitats per parcel·la.

Només s'admet un establiment d'activitat per parcel·la, d'acord amb les definicions de l'art. 129.

Art. 263. Edificis industrials compartimentats.

S'admeten tants establiments d'activitats en edificis compartimentats com el nombre de vegades la superfície mínima tingui la parcel·la ocupada, en règim de proindivís, propietat horitzontal o lloguer.

Art. 264. Tipus d'ordenació admesa.

S'admeten els tipus d'ordenació per edificació contínua segons alineacions de vialitat i en edificació aïllada segons parcel·lació.

Art. 265. Alçada màxima de l'edificació.

L'alçada màxima de l'edificació serà de planta baixa més una planta pis, en 7.10 m.

Art. 266. Parcel·la mínima i màxima.

La parcel·la mínima es fixa en 300 m² i la màxima admesa en 900 m². Les majors amb indústries existents no provisionals que el Pla Parcial respecti, també s'admeten.

Art. 267. Soterranis.

Amb la mateixa ocupació del sòl de l'edificació, s'admet un soterrani.

SÒL NO URBANITZABLE.

CAPITOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 268. Definició.

Els sòls no urbanitzables que tenen valor agrícola, forestal, ecològic, paisatgístic, o presenten especials condicions topològiques, es protegeixen en el Pla General del procés urbanitzador i s'hi afavoreixen els usos rurals.

Art. 269. Usos admesos.

Els usos admesos en general són els relacionats directament amb l'activitat agrícola, ramadera i forestal. Els admesos la legislació vigent podran autoritzar-se en els sòls "Agrícoles complementaris" (R2.) o (R4.) "Forestals", excepte els sòls així qualificats enclosos en "Àrees d'Interès Ambiental" o "Àrees d'Interès Patrimonial".

Art. 270. Activitats i instal·lacions no admeses.

Resten absolutament prohibits en sòl no urbanitzable:

- els abocadors d'escombraries i tota classe de residus, a excepció de les restauracions paisatgístiques d'indrets manifestament degradats que suposin el retorn a les característiques del paratge, inclòs la reforestació quan així era, i s'efectuïn amb terres o materials inerts i sel·leccionats en sòls sense especial protecció definits en el plànol no. 4 de Sòl No Urbanitzable d'Especial Protecció, ni inundables
- l'emmagatzemat no relacionat amb el directe consum o producció de la masia
- els moviments de terres, segons l'art. 273, i les extraccions de terres, àrids o pedreres, excepte les de reconegut interès autoritzades pel Departament corresponent i per l'Ajuntament, si no se situen en el sòl especialment protegit d'acord amb l'art. següent
- les indústries, excepte les agropequàries familiars relacionades amb la naturalesa i destinació de la finca
- els càmpings en totes les modalitats, exceptuada l'acampada lliure en l'estricta entorn de les masies, en zones R2 i R4
- l'establiment de línies d'alta tensió, gasoductes i altres conduccions de servei urbà, excepte a la zona d'Entorn Fluvial (R3.) i junt a les carreteres que es contemplen en el Pla com a generals que no pertanyin a "àrees d'interès ambiental" o "patrimonial"
- instal·lació de cartells de publicitat o semblants
- els nous camins, excepte els previstos en aquest Pla o en un Pla Especial, o els provisionals per a tals de bosc.

Art. 271. Sòl especialment protegit.

1. El sòl no urbanitzable comprèn àrees sotmeses a protecció especial, en les quals no s'admeten construccions, excepte els cassos especials regulats.
2. Constitueixen el sòl no urbanitzable especialment protegit els qualificats com a "Agrícola" (R1.), "Agrícola d'Entorn Fluvial" (R3.) , la qualificació complementària d'"Indrets i Paratges d' Interès Natural" (X1.) i algunes "Àrees d'Interès Ambiental", delimitats en el plànol normatiu.

Art. 272. Desenvolupament del Pla General.

1. En desenvolupament del Pla es redactaran Plans Especials per a la protecció del paisatge, conjunts edificats, boscos, cultius i, en general, per a la millora del medi rural i/o elements concrets d'ell, i es crearan òrgans de gestió de possible mancomunació amb municipis veïns.
2. Es redactaran Plans Especials de Protecció de les Masies Històriques i d'Àrees d' Interès Ambiental i d' Interès Patrimonial per a un adequat desenvolupament d'aquest Pla.

Art. 273. Moviments de terres.

En el sòl no urbanitzable no s'hi admeten els moviments de terres, exceptuada l'aportació de mantell vegetal i de restitució i anivellament de la terra, que no poden suposar en cap punt canvis de més d'un metre (1 m.) en els nivells originals, i d'acord amb l'art. 270.

Art. 274. Vialitat.

1. Els camins i pistes rurals seran els mínims, es plantejaran d'acord amb el medi i formaran estructures arborescents, mai no formaran xarxes. No s'admeten nous camins, vials rurals o pistes forestals, si no deriven d'aquest Pla, d'un Pla Especial, o els provisionals de tales del bosc.
2. Únicament quan sigui justificat pel seu ús circulatori es podran asfaltar els camins i pistes.
3. Es realitzarà la xarxa bàsica rural per a seguretat contra incendis i accés a les finques, i els camins cívics, educatius i per al lleure, assenyalats en el Pla General com a "itineraris de potenciament territorial".

Art. 275. Edificació en sòl no urbanitzable.

1. S'admeten edificacions de nova planta en els sòls enclosos en sòl "Agrícola Complementari" (R2.), vinculades a un ús rústic admès per aquest Pla. No originaran nous camins o vials.
2. D'acord amb les excepcionalitats enunciades en el Capítol següent, també poden admetre's en els sòls "Agrícoles" (R1.). En altres qualificacions només s'admeten ampliacions de les masíes existents, que són:
 - a) Les Ferreries
 - . Can Vila
 - . Can Sousa
 - . Mas Oliveres
 - . Can Palomo-Can Bigorra
 - . Can Reverter
 - . Can Carreres
 - . Can Crosetes
 - . Can Roca (2 cases)
 - . Ca la Marçe (Can Valls)
 - . Mas Borra (3 cases)
 - . Can Roca petit
 - . Can Sendich
 - . Can Xerre Mines (3 cases)
 - . Cal Viudo
 - . Can Pelegrí
 - . Cal Roig
 - . Can Fonolleda
 - . Can Casanoves
 - . Can Moner
 - . Cal Oller (2 cases)
 - . Can Genís Batlle (1 casa)
 - . Can Bigues
 - . La Ciutadella
 - . Cal Sastre
 - . Can Colldeforns
 - . Can Ribas
 - . Can Florit
 - b) Pla de Palafolls
 - . Cal Garso
 - . Mas Tortos
 - . Can Sureda "Cal Marrà"
 - . Can Aldrufeu "Cal Vigilant"
 - . El Mas Roig
 - . Can Pruna
 - . Molí d'en Puigvert
 - . Cal Tap
 - c) Sant Genís de Palafolls
 - . Can Plantera
 - . Cal Alsina

- . Can Bolet
 - . Can Grinyola
 - . Can Daniel
 - . Can Nualard
 - . Can Palacios
 - . Cal Estiu
 - . Can Brunet
 - . Can Jordà
 - . Can Borrell
 - . Can Gibert
 - . Can Valldejuli (1 casa)
 - . La Fundició
 - . Encreuament de Sant Genís (2 cases)
- d) Vallplana i vessant nord del turó del Castell
- . Can Xalandrich (2 cases)
 - . Can Sampere
 - . Can Segimon
 - . Can Planes
 - . Can Coterà
 - . Can Martí
 - . Can Vinyals
 - . Can Nofre (2 cases)
 - . Can Boix
 - . Can Jesus
 - . Can Jesus de Baix (2 cases)
 - . El Mas Xucla
 - . Can Grimal
- e) Sant Pere de Vivelles
- . Can Jordi

3. Per a edificar en el sòl no urbanitzable on s'hi admeten construccions s'apliquen els criteris per a les "Edificacions Aïllades en Unitats Orgàniques Rurals" i, en el seu cas, les especificades per a les "Àrees d'Interès Patrimonial".
4. S'admet un sostre màxim per a cada edifici d'habitatge i residència de 300 m², a raó d'un edifici per finca a partir de la mínima superfície de finca establerta en la qualificació. Aquest sostre és el màxim absolut admès.
5. Els annexes laborals tindran fins a 900 m² de sostre, igualment per finca, a partir de la superfície mínima de finca segons la qualificació, essent un màxim absolut.
6. En parcel·les qualificades d' -R1- o -R2- que no arribin a la unitat mínima de conreu s'admetran magatzems de productes de la finca a raó de 10 m² construïts/1.000 m² de sòl. Caldrà supeditar la llicència al què disposa l'article 49 de la llei 2/2002 si la finca supera els 700 m² d'extensió.

Art. 276. Nucli de població.

1. Constitueix nucli de població l'agrupament de més de 4 habitatges dins d'un cercle de 400 m de diàmetre.
2. Constitueixen nucli de població també els agrupaments de sostre de 600 m² i 1.200 m².
3. Es prohibeix la formació de nuclis de població en sòl no urbanitzable.

Art. 277. Agregats rurals de Mas Prats, La Ciutadella i el Turó Rodó.

1. Per la seva antigüetat i entitat es delimiten en els plànols normatius, en els qual s'hi aplica el règim del sòl "Agrícola Complementari".
2. No s'admet la parcel·lació del sòl i l'obertura de vials o camins.
3. Les edificacions es separaran almenys 6 m. de les partions (excepte en el del Mas Prats, on seran d'1 m.) i els camins. No s'aplicarà la distància doble de façana entre construccions d'una mateixa propietat, sinó senzilla.

CAPÍTOL II. SÒL AGRÍCOLA (R1.)

Art. 278. Definició.

El sòl qualificat com a "Agrícola" preserva les àrees baixes de les valls, on el conreu de la terra hi és predominant i les condicions efectives per a la producció agrícola i la seva evolució són, a Palafròlles, molt favorables.

Art. 279. Règim.

El sòl "Agrícola" forma part del règim no urbanitzable d'especial protecció, per el desenvolupament del conreu de la terra.

Dintre de les condicions de marc del Pla, l'esmentat desenvolupament del camp donarà lloc a l'elaboració i aplicació de Plans Especials en tot el sòl agrícola o en una part, en els quals es fixin condicions d'ús i parcel·lació agrària, entre d'altres, acordades amb l'evolució produïda.

Art. 280. Moviments i extraccions de terres.

En aquesta qualificació es permeten les extraccions de terres i els moviments de terres únicament per a aportacions i millores de l'estrat productiu o mantell conreat, per a aquesta activitat, sense que alterin les condicions dels camps veïns, amb l'excepció de l'art. 282.4).

Les instal·lacions d'electricitat i aigua no originaran cap moviment de terres permanent.

Art. 281. Activitats admeses.

1. S'admeten les activitats pròpies de les explotacions agràries; també s'admeten les directament derivades d'elles, de caire familiar, de grandària comparable amb el sosteniment d'un mas i els seus habitants, així com el turisme rural i els usos educatius vinculats a les activitats admeses.
2. L'explotació agrícola comprèn bàsicament les activitats que es relacionen amb la preparació, el rec, l'adob i la protecció del terra, així com l'aportació d'elements de sembrat i la collita de la producció.
3. Excepcionalment per a famílies pageses sense terrenys qualificats en "Agrícola Complementari" (R2.), s'autoritzaran també els d'habitatge familiar, industrial agropecuari de tractament de productes de la finca i el seu emmagatzemat, únicament, admesos en aquesta altra qualificació.

Art. 282. Usos no admesos.

No s'admeten en aquesta zona els usos següents:

- 1) Usos industrials, excepte els de la indústria agropequària familiar.
- 2) Les extraccions de terres i àrids, excepte per a determinades substitucions racionalitzadores de l'explotació.
- 3) El reste de les activitats extractives.
- 4) Els abocadors d'escombraries i tota classe de residus, a excepció de les restauracions paisatgístiques d'indrets manifestament degradats que suposin el retorn a les característiques del paratge, enclosa la reforestació quan així era, i s'efectuïn amb terres o materials inerts i seleccionats en sòls sense especial protecció, d'acord al plànol no. 4 de Sòl No Urbanitzable d'Especial Protecció, ni inundables.
- 5) L'emmagatzemat i venda, excepte els familiars de la producció agrària, forestal o derivada, de la finca.
- 6) L'ús residencial en totes les accepcions i el d'habitatge, excepte el familiar d'habitatge i el turístic, en els casos que contempla l'art. anterior.
- 7) L'ús ramader.
- 8) L'establiment de carreteres, línies d'alta tensió i conduccions d'altres serveis; s'exceptuen les de servei a les parcel·les de conreu.
- 9) L'ús forestal.
- 10) Els usos col·lectius: esportius, culturals excepte l'educatiu, els de lleure, altres equipaments i el càmping-caravàning.
- 11) Els usos terciaris en general.
- 12) Els serveis tècnics, com transformadores i depuradores.

Art. 283. Edificació.

1. S'admeten edificacions d'acord al tipus d'ordenació en "edificacions aïllades en unitats orgàniques rurals", en el cas de famílies pageses, únicament al servei dels usos admesos derivats del conreu, quan justifiquin no posseir terrenys qualificats de sòl "Agrícola Complementari" (R2.) inclús d'habitatge per a la construcció d'un mas, quan la propietat tingui 3 Ha. d'extensió com a mínim. En aquest cas s'aplicarà el règim d' "Agrícola Complementari", i les edificacions s'assentaran en les àrees més allunyades de la vall, que impliquin el menor traçat de camins.
2. S'admet una caseta d'eines de dimensions 2.0 m. X 3.5 m. en planta, i 2.0 m. d'alçada, màxims, per cada parcel·la quan el propietari justifiqui la seva necessitat i la no tenència d'altres en sòl "Agrícola Complementari". La seva construcció serà lleugera, sense fonaments i de materials i execució artesanals. És també d'aplicació l'art. 275.6.

Art. 284. Xarxa viària i instal·lacions.

1. Només s'admet la creació de camins necessaris per a accés als camps i cases, d'acord amb l'art. 274.
2. S'hauran de mantenir en bon estat amb amplada no superior als 3.5-4 m., i llur traçat s'adaptarà a la parcel·lació, resseguint les partions sense diagonalitzar les finques.
3. Els serveis discorreran per camins i partions.

Art. 285. Parcel·lació.

1. Es prohibeixen les parcel·lacions o segregacions de terrenys que originin el fraccionament de les propietats.
2. Excepcionalment s'admeten les segregacions per a explotació agrícola que acompleixin l'extensió de la unitat mínima de conreu, tan en la peça originada com en la resultant de l'original.

Art. 286. Hivernacles.

S'admeten els hivernacles (construccions provisionals o fixes, lleugeres sobre fonaments adequats, transparents i en forma d'umbracles o abrics), de 5.5 m. d'alçada màxima, amb les condicions:

1. La distància a les partions de la parcel·la serà de 2 m. (dos metres) com a mínim i d'un màxim del 60 % d'ocupació de la mateixa.
2. No causarà ombres en els veïns en cap època de l'any, atès l'angle d'incidència de 30°.
3. Procurarà harmonitzar amb el paisatge, tindrà els frontals als camins transparents, i no tindrà pavimentacions.
4. Serà aprofitada i drenada l'aigua de pluja, evitant perjudicis als veïns.
5. Els fonaments no han de tenir més de 0.9 m. d'alçada vista.
6. S'admeten les instal·lacions i activitats reglamentades i indispensables per a l'ús únic de conreu.

Art. 287. Tanques d'explotacions.

Les tanques de les explotacions agràries seran transparents, de reixa metàl·lica, amb una alçada màxima d'1.80 m.

Art. 288. Torrents i canalitzacions.

1. Els torrents naturals i altres canalitzacions no es poden suprimir, i llur pas ha de mantenir-se net, el qual es supeditarà a la contenció dels marges.
2. Es protegeix la vegetació de ribera, l'explotació de la qual es supeditarà a la contenció dels marges.

CAPÍTOL III. SÒL AGRÍCOLA COMPLEMENTARI (R2.).

Art. 289. Definició.

Els sòls qualificats com a "Agrícoles Complementaris", distingits amb el signe gràfic R2., contemplen les àrees de contacte entre les planes al·luvials del Tordera o dels torrents i les àrees muntanyenques. En elles s'hi produeixen tradicionalment la major part dels assentaments humans de caràcter rural.

En el Pla General es donen condicions per a afavorir els usos agrícoles i ramaders, amb les instal·lacions tolerables generades per ells.

Art. 290. Moviments de terres.

En aquesta qualificació no es permeten moviments de terres, excepte per a obertura o consolidació de camins d'accés, en les condicions d'aquestes normes, per a traçat de les xarxes de serveis admeses i amb l'excepció de l'art. 292.4).

Art. 291. Usos i activitats admeses.

En aquests sòls es contemplen les següents activitats humanes: conreu de la terra, activitat ramadera i explotació forestal. Aquestes podran justificar altres activitats derivades, sempre de tipus familiar: l'habitatge, i les relacionades amb els productes agropequaris de l'explotació.

Les activitats derivades que s'admeten són:

- l'habitatge familiar
- l'ús residencial, segons la modalitat d'allotjament turístic regulada pel Decret 365/1983 que el desenvolupa, el de restauració i de serveis a l'excursionisme i ciclisme, inclús la venda familiar i l'acampada lliure en l'estricta entorn de la masia si no supera el 10 % de l'extensió de la finca, enclòs l'estacionament, dintre del sostre admès a l'art. 275, i sense que desvirtuï el caràcter agropequari de la finca
- els usos industrials i artesanals agropequaris familiars de tractament dels productes de la finca, com cellers familiars o cambres frigorífiques al servei de la finca
- els usos d'emmagatzemat i semblants, dels productes de la finca.

Aquestes activitats es desenvoluparan amb l'estricta premissa racionalitzadora d'un territori aprofitat sense destruir-lo.

Art. 292. Usos no admesos.

Es prohibeixen en aquesta zona els usos següents:

- 1) Usos industrials, inclosos els d'indústria agropequària, excepte els admesos en l'art. anterior.

- 2) Les extraccions de terres i àrids, excepte per a determinades substitucions racionalitzadores de l'exploració agrícola en sí, les quals seran informades pel Departament d'Agricultura i Ramaderia.
- 3) La resta de les activitats extractives.
- 4) Els abocadors d'escombraries i tota classe de residus, a excepció de les restauracions paisatgístiques d'indrets manifestament degradats que suposin el retorn a les característiques del paratge, enclosa la reforestació quan així era, i s'efectuïn amb terres o materials inerts i seleccionats en sòls sense especial protecció, definits al plànol no. 4, ni inundables.
- 5) Els usos d'emmagatzemat, venda i semblants, excepte els familiars que es contemplen en l'anterior article.
- 6) Els terciaris en general.
- 7) L'ús residencial excepte el de grandària familiar, admès en l'anterior article.
- 8) L'establiment de carreteres i camins, línies d'alta tensió i conduccions d'altres serveis; exceptuen els de servei a les explotacions.
- 9) Els usos col·lectius: esportius, culturals, de lleure, i altres equipaments ni càmping en Sòl d'Especial Protecció definit al plànol no. 4.
- 10) Els serveis tècnics, com transformadores o depuradores.

Art. 293. Parcel·lació del sòl.

1. Es prohibeixen les parcel·lacions o segregacions de terrenys que originin el fraccionament de les propietats.
2. Excepcionalment s'admeten les segregacions per a explotació agrícola o ramadera que acompleixin una extensió d'1.5 Ha. (una hectàrea i mitja), tan en la peça originada com en la resultant de l'original, i de 3 Ha si es tracta de finques de secà.

Art. 294. Edificació.

1. S'admet edificació d'acord a la regulació en "edificacions aïllades en unitats orgàniques rurals" quan la finca tingui més de dues hectàrees (20.000 m²). Per a menors extensions únicament s'admet construccions menors, d'acord al arts. 275.6 i 283.
2. El sostre admissible per a usos privats serà proporcionat al caràcter familiar dels mateixos, restringint-se al màxim en cas de dubte o manca de justificació.

CAPÍTOL IV. SÒL AGRÍCOLA D'ENTORN FLUVIAL (R3.)

Art. 295. Objecte.

El Pla preveu un entorn fluvial del riu Tordera d'especial protecció, alhora que com a espai útil per a canalitzacions territorials bàsiques que no desvirtuïn el caràcter privat i agrícola dels terrenys.

Art. 296. Règim.

1. El sòl agrícola d'entorn fluvial forma part del règim no urbanitzable d'especial protecció i d'una "Àrea d'Interès Ambiental".
2. Per a la compatibilització de conreus de la terra i el pas eventual de xarxes de serveis territorials, es redactaran Plans Especials de l'àmbit afectat, en els quals no es podran alterar fonamentalment els usos agrícoles i el seu normal desenvolupament.

Art. 297. Moviments de terres.

Els moviments de terres originats per les obres de conducció, canalització i dotació de serveis generals, seran controlats estrictament i no s'admetran si no és amb la total restitució de l'estat originari.

Art. 298. Usos i activitats admeses.

Únicament s'admeten les unitats pròpies de les explotacions agràries directament: la preparació, el rec, l'adob i la protecció del terra, així com l'aportació d'elements de sembrat i de collita de la producció.

Aquestes activitats no comporten edificacions en aquests sòls, i només generaran determinades instal·lacions auxiliars dels usos admesos.

Com a obres s'hi admetran les mínimes de defensa dels marges del riu i les de conduccions d'energia elèctrica, gasoductes, oleoductes i semblants, com a alternativa als traçats per les muntanyes. També s'admetran les de col·lectors i distribució d'aigua, així com els pous d'abastament, però no les altres instal·lacions urbanes.

Art. 299. Usos no admesos.

Estaran prohibits els usos que segueixen:

- 1) Ús d'habitatge.
- 2) Els usos industrials, enclosos els de la indústria agropequària.

- 3) Les extraccions de terres i àrids, excepte per a determinades substitucions racionalitzadores de l' explotació, les quals seran informades pel Departament d' Agricultura.
- 4) La resta de les activitats extractives.
- 5) Els abocadors d'escombraries i tota classe de residus, a excepció de les restauracions paisatgístiques d' indrets manifestament degradats que suposin el retorn a les característiques del paratge, enclosa la reforestació quan així era, i s'efectuïn amb terres o materials inerts i seleccionats
- 6) Els usos d'emmagatzemat, de venda i semblants, així com els terciaris en general.
- 7) L'ús residencial en totes les seves accepcions, enclòs l'habitatge familiar relacionat amb l'explotació.
- 8) L'ús ramader.
- 9) L'ús forestal.
- 10) L'establiment de carreteres.
- 11) Els usos col·lectius: esportius, culturals, de lleure o turisme, i altres equipaments.
- 12) Els serveis tècnics locals, com transformadores i depuradores.

Art. 300. Edificació.

Es prohibeix en aquesta qualificació tota edificació. Excepcionalment s'admeten casetes d'eines quan no puguin situar-se en altre qualificació, d'acord a l'art. 283.

Art. 301. Instal·lacions.

És d'aplicació l'art. 284.

Art. 302. Parcel·lació.

1. Es prohibeixen les parcel·lacions o segregacions de terrenys que originin el fraccionament de les propietats.
2. Excepcionalment s'admeten les segregacions per a explotació agrícola que acompleixin l'extensió de la unitat mínima de conreu, tan en la peça originada com en la resultant de l'original.

Art. 303. Ribera pública.

El règim restrictiu de la present qualificació complementa el propi de ribera pública del riu Tordera, que deriva de la Llei d'Aigües.

CAPÍTOL V. SÒL FORESTAL (R4.)

Art. 304. Definició.

En el sòl Forestal es reconeix la bàsica existència del bosc i es donen condicions per afavorir la seva permanència sense dificultar la pròpia regeneració i explotació.

Es contemplen també sòls erms o de conreu abandonat, complementaris de l'actualment boscós, que cal repoblar, o també de conreu existent.

Art. 305. Sòls de conreu intercalats en sòl forestal.

Els sòls de conreu, d'extensió variable, que en el present Pla resten envoltades de sòl forestal, qualificats o no com a agrícoles, podran seguir essent conreats, i inclús ocupats per hivernacles, però caldrà repoblar-les de bosc i tractar-les com a tal quan esdevinguin ermes.

Art. 306. Nous sòls de conreu.

En els sòls planers i sense bosc (tots ells de pendent en qualsevol sentit menor del 4 %) s'hi podrà admetre, prèvia sol·licitut a l'Ajuntament, un nou ús agrícola, sense que això comporti un canvi en el reste de les disposicions d'aquest Capítol. S'aplicarà l'art. 295.

Art. 307. Espècies forestals predominants.

En els sòls qualificats com a forestals hi predominen les espècies de pi pinyer, alzina, i alzina surera, dintre de la major varietat que en cada àmbit concret es presenta.

Art. 308. Espècies forestals principals.

Les espècies forestals principals que es desenvolupen en aquests sòls es classifiquen de la següent manera:

1. Espècies que predominen formant masses forestals mono-específiques o barrejades:
 - Pi pinyer (Pinus pinea)
 - Pi blanc (Pinus halepensis)
 - Alzina (Quercus ilex)
 - Surera (Quercus suber)
2. Espècies que predominen formant boscos de ribera:
 - Vern ((Alnus glutinosa)
 - Om (Ulmus sp)
 - Pollancre (Populus sp)
3. Espècies forestals existents però normalment no

predominants:

Roure (Quercus sp)

4. Espècies forestals introduïdes per la mà de l'home:

Plàtan (Platanus sp)

Pollancre (Populus canadiensis i alt)

Eucaliptus (Eucaliptus sp)

Castanyer (Castanea sativa)

Pi pinastre (pinus pinaster) i Pi insigne (Pinus insignis).

Art. 309. Obres en general.

Les obres d'infraestructura, de construcció i altres que puguin realitzar-se hauran de ser objecte de projecte tècnic i hauran d'adaptar-se als criteris de:

1. Minimització de l'impacte ecològic i paisatgístic.
2. No originaran moviments de terres permanents.
3. S'obligaran a resoldre amb mesures tècniques els talussos, evitant l'erosió.

Art. 310. Processos admesos.

En la qualificació forestal es contemplen els processos de l'activitat humana consistents en l'aprofitament forestal. En aquests processos cal garantir la permanència del bosc, considerat com un capital del qual hom només pot treure'n els interessos que aquell produeix.

Art. 311. Funcions del bosc.

El Pla admet i regula les següents funcions del bosc en l'àmbit interior i exterior del territori que ordena:

1. Funció productiva del bosc; es contempla la possibilitat de realitzar aprofitaments sempre que no representin ni directa ni indirectament la destrucció o el deteriorament del bosc.
2. Funció protectora del bosc; integrant del medi natural el protegeix alhora, per la qual cosa cal garantir aquesta funció evitant la disminució de la superfície total del bosc i les comunitats originals i genuïnes en els indrets on la protecció es considera primordial.
3. Funció social del bosc; les activitats socials diverses s'admetran quan no representin cap tipus d'agressió envers les comunitats vegetals existents ni es perjudiqui la fauna; aquestes activitats podran desenvolupar-se municipalment a través d'ordenances.

Art. 312. Funció productiva del bosc.

Els aprofitaments forestals enunciats en l'art. precedent hauran d'estar subjectes a:

- a) La redacció d'un Pla Tècnic d'Aprofitament Forestal, realitzat per un tècnic competent i aprovat pels organismes corresponents. Això serà obligat en les finques d'extensió superior a les vint-i-cinc hectàrees.
- b) L'aplicació de la present normativa general, d'aplicació obligatòria en les finques que no disposin de Pla Tècnic d'Aprofitament.

La substitució d'espècies només podrà realitzar-se si forma part d'un Pla Tècnic d'Aprofitament Forestal aprovat i té per finalitat fer evolucionar l'estructura del bosc cap a formes més estables properes a la vegetació climàtica, o té per objecte consolidar un bosc secundari amb finalitats productives.

La implantació d'espècies foranes es permetrà només en condicions molt especials i sempre sotmesa al Pla Tècnic, havent-se realitzat els estudis necessaris que garanteixin el manteniment de la fertilitat del sòl. En els altres casos no s'admetrà.

Art. 313. Funció protectora del bosc.

Per a l'aplicació de l'art. 305 es consideren boscos de protecció aquells que per les seves característiques o situació geogràfica o topogràfica siguin més inestables o fàcilment deteriorables, especialment carenes sensibles a l'erosió, torrents, formacions vegetals sobre roca o comunitats vegetals singulars.

Art. 314. Manteniment de l'extensió forestal.

El conreu de la terra no justificarà la tala rasa del bosc, de manera que es mantindrà la superfície que ocupa o tendirà globalment a ampliar-se.

Art. 315. Variabilitat de l'aprofitament forestal.

L'aprofitament forestal d'un bosc no s'entén d'una manera uniforme. La gran varietat de comunitats vegetals existents exigeixen tractaments silvícoles específics i adequats a cada cas.

Art. 316. Tales d'arbres.

1. Les tales d'arbres es feren d'acord amb el Pla Tècnic d'Aprofitament Forestal obligat, en el cas de les finques

més extenses de 25 Ha., i d'acord amb la normativa present en les altres finques. L'única forma de tala és la d'aclarida del bosc.

2. Els Plans Tècnics d'Aprofitament no podran entrar en contradicció amb les Normes d'aquest Pla.
3. Serà preceptiva la llicència municipal, a més dels restants permisos de l'administració forestal. La sol·licitud s'acompanyarà de plànol de situació.

Art. 317. Concessió de llicència municipal de tala.

1. Els serveis tècnics informaran sobre la viabilitat de l'aprofitament proposat i especificaran les condicions i limitacions tècniques que s'han de respectar en el desenvolupament de l'aprofitament.
2. Aquestes condicions vindran reflectides en el Permís Municipal de tala; el municipi vetllarà el seu acompliment real.
3. La no contesta de la sol·licitud de tala en el termini de 18 dies feiners a partir de la data de Registre d'Entrada de l'esmentada sol·licitud constituirà silenci administratiu i serà interpretat positivament.
4. L'Ajuntament de Palafolls tindrà cura de la continuïtat d'un servei tècnic adequat a la problemàtica forestal del terme.

Art. 318. Contingut de la llicència municipal de tala.

1. La llicència municipal de tala haurà d'especificar els següents conceptes:
 - a) el nombre d'arbres assenyalats que s'autoritza talar, classificats per espècies i per classes diamètriques;
 - b) l'època adequada per realitzar l'aprofitament i la data de caducitat de la llicència;
 - c) les tècniques d'aprofitament;
 - d) les tècniques d'arrossegament i extracció; i
 - e) altres.
2. L'obertura dels camins necessaris per l'aprofitament es subjectarà a llicència independent, condicionada a la concessió de l'aprofitament forestal que els justifiquin. La llicència municipal serà imprescindible per iniciar les obres d'obertura dels esmentats camins, que tindran caràcter transitori mentre duri la tala, i en aquest cas no serà d'aplicació el silenci administratiu positiu.

3. Es tipificarà el valor d'un dipòsit de garantia per a la realització de les condicions de la llicència municipal.

Art. 319. Règim del sòl.

El sòl qualificat com a forestal forma part del règim legal de sòl no urbanitzable.

Les predominants característiques accidentades dels terrenys comporten la restricció dels drets privats a l'edificació, parcel·lació i urbanització de les finques excepte per el què es refereix als expressament admesos en aquesta normativa.

Art. 320. Règim d'usos.

1. En sòl forestal no es permeten els usos que directa o indirectament atemptin contra la continuïtat del bosc o tendeixin a modificar l'estructura florística, faunística o del sòl, afavorint-ne l'erosió.
2. No s'admeten els usos industrials, d'abocadors d'escombraries o qualsevol altres materials, a excepció de les restauracions paisatgístiques d'indrets manifestament degradats que suposin el retorn a les característiques del paratge, enclosa la reforestació quan així era, i s'efectuïn amb terres o materials inerts i sel·leccionats en sòls sense especial protecció ni inundables, ni tampoc s'admeten activitats extractives ni granges excepte les annexes a les masies; en general, no s'admeten els que sense generar edificació impliquin moviments de terres d'acondicionament de l'espai, com els esportius, d'esbarjo, turístics, culturals, d'instal·lacions de serveis públics i altres.
3. Els usos de l'art. 270 s'admeten en el cas de les masies existents.

Art. 321. Edificació.

S'admeten únicament edificacions d'acord al tipus d'ordenació "en edificacions aïllades en unitats orgàniques rurals" en les finques majors de 25 (vint-i-cinc) hectàrees qualificades de forestals i que ja tinguin una masia existent, com a complementàries a ella i en la seva proximitat. El sostre total, comptat l'existent, no podrà superar els 300 m² per a habitatge i els 900 m² per a annexes laborals o d'usos admesos, i no es poden crear nous habitatges.

Art. 322. Parcel·lació del sòl.

No s'admeten les parcel·lacions del sòl. Les segregacions hauran d'acomplir una extensió mínima de vint-i-cinc hectàrees, tan en la peça originada com en la originària.

Art. 323. Canals de circulació en el bosc.

Es distingeix entre la xarxa primària, practicable tot l'any, composta per camins i pistes forestals, i la secundària, formada per camins de desembosc i camins d'arrossegament i d'acord amb l'art. 283.

Art. 324. Pistes forestals.

1. Les pistes forestals tindrà la finalitat d' enllaçar o donar accés a les masies, llocs o paratges. No s'admeten les duplicitats.
2. Prèviament a la sol·licitud de llicència d' obertura s'estudiarà el seu impacte ecològic i paisatgístic a fi de poder minimitzar-lo.
3. Les pistes admeses tindran les següents característiques:
 - amplada màxima de calçada: 4.0 m.
 - amplada del voral, al costat del desmunt: 0.5 m.
 - amplada màxima total: 4.0 m.Es diposaran les pendents, els trencants i els guals necessaris per a garantir l'òptima conservació de la pista, en funció de la topografia.
4. Les característiques del punt anterior seran obligades excepte molt justificadament en punts molt concrets.
5. Es reduirà la secció de la pista en el cas en què els pendents naturals del terreny ho aconsellin.
6. Els talussos originats seran tractats tècnicament a fi d'impedir l'erosió.
7. Les pistes forestals seran asfaltades únicament quan es justifiqui pel seu ús circulatori.

Art. 325. Camins històrics i d'excursionistes.

En aquests camins no es modificaran el seu traçat ni característiques.

Art. 326. Camins de desembosc i arrossegament.

1. Els camins de desembosc i arrossegament es faran de tal manera que retorni al bosc per sí mateix a l'estat originari, sense que representin un greu obstacle a la recuperació.
2. El seu plantejament es farà d'una manera racional, d'acord amb el procés d'explotació o aprofitament prèviament aprovat en una llicència.

Art. 327. Instal·lacions de serveis.

1. L'impacte de les instal·lacions de serveis s'estudiarà en quant al medi, prèviament al projecte.
2. Les instal·lacions en general recorreran al llarg de la xarxa viària primària o de partions.
3. Les línies de conducció elèctrica s'evitarà que discorrin per damunt de les masses forestals.

Art. 328. Tanques.

No s'admeten tanques, enreixats o filats, en els límits de les propietats, excepte en el cas de les partions amb urbanitzacions de segona residència; s'ajustaran estrictament al perímetre o llindar, seran transparents, de reixa metàl·lica i d'alçada màxima d' 1.8 m.

Art. 329. Pas per les torrenteres.

No s'admet que el traçat dels camins o pistes coincideixi amb els torrents. En el punt de cruïlla s'habilitaran les solucions tècniques per canalitzar o conduir el pas de l'aigua, en funció del cabal del torrent.

Art. 330. Aplicació de la regulació general d'aprofitaments forestals.

Els boscos que no estiguin sotmesos a un Pla Tècnic d'Aprofitament Forestal hauran de realitzar els aprofitaments d'acord amb el què s'estableix en aquests criteris. Igualment els Plans Tècnics s'adaptaran a la present normativa.

Art. 331. Condicions a l'aprofitament forestal.

Es tindran en compte, en el moment de la concessió d'una llicència, les característiques del bosc i la situació topogràfica que el facin inestable o fàcilment deteriorable.

Art. 332. Mètode d'aprofitament.

El mètode generalitzar per a realitzar aprofitaments serà la tallada discontinua en forma d'aclarida.

L'aclarida consisteix en tallar alguns arbres del bosc segons criteris prèviament fixats.

Art. 333. Mètode alternatiu d'aprofitament.

El mètode de tallada arreu, de tots els arbres d'una zona, només serà permès en arbres sotmesos al cultiu intensiu o en els boscos on s'hagi autoritzat un canvi d'ús d'introduir-hi una nova espècie d'entre les admeses.

També es premetrà aquest mètode en les perxades de castanyedes que siguin tractades en forma de bosc menut regular.

Art. 334. Els torns d'aprofitament.

En els articles següents s'especifiquen els torns d'aprofitament de les diferents espècies forestals, els quals seran considerats orientatius i s'aplicaran d'acord amb les característiques silvícoles de cada massa forestal.

Art. 335. Aprofitament de les pinedes.

1. Les pinedes seran aprofitades segons aclarides, considerant que l'estructura adequada és de bosc irregular.
2. En les plantacions de Pi pinaster i Pi insignis formant bosc gros regular es podrà admetre un aprofitament arreu, sempre que no es pugui generar erosió del sòl i que es garanteixi el repoblament natural o artificial del bosc.
3. El Pi blanc (*Pinus halepensis*) s'aprofitarà quan hagi arribat al seu torn de 60-80 anys.
Si la densitat del bosc fos molt elevada, els pins més joves podran ser en una mínima proporció aprofitats en funció de la seva disposició sobre el terreny.
4. El Pi pinyer (*Pinus pinna*) s'aprofita cap als 80 anys.

Art. 336. Aprofitament dels alzinars.

1. L'aprofitament dels alzinars es realitzarà sempre mitjançant aclarides i procurant fer evolucionar progressivament l'estructura del bosc cap a la formació d'un bosc gros irregular.
2. El manteniment de l'alzinar com a bosc menut irregular amb aprofitament per aclarides serà viable únicament per a la

producció de llenyes sempre que es tracti de soques poc envellides.

3. El torn per a l'obtenció de fusta de qualitat és de 150-200 anys, i per a l'obtenció de llenyes de 25.
4. Les alzines només podran ser aprofitades durant la parada vegetativa.

Art. 337. Aprofitament de les sureres.

1. Els aprofitaments encaminats a l'obtenció del suro es faran de la següent manera:
 - la 1ª pelada (o espelegrinada) es farà quan el tronc presenti un diàmetre de 20 cm. sense suro, a 1.3 m. del terreny; generalment l'arbre tindrà 40-50 anys;
 - les pelades successives es feran en funció del gruix de suro que es vol aconseguir; generalment 2.5-3.5 cm., que representa un torn d'onze o dotze anys.
2. L'època de la pela es limita des de mitjans de juny a mitjans d'agost.
3. L'obtenció de fusta es cenyirà a l'aclarida dels arbres vells i defectuosos.

Art. 338. Aprofitament de les castanyedes.

Les castanyedes seran tractades segons tallades arreu; el seu torn varia en funció de la grandària que es vulgui obtenir, entre 12 i 22 anys.

Es podran admetre aprofitaments en forma d'aclarida quan es doni a la castanyeda estructura de bosc irregular.

Art. 339. Aprofitament de les rouredes.

Les rouredes es consideren boscos o formacions vegetals defensades en aquest Pla.

Els aprofitaments es limiten a la mínima extracció dels exemplars que arribin al seu torn, de 150 anys o més, amb la substitució per altres roures.

El manteniment de la roureda com a bosc menut irregular amb aprofitaments a través d'aclarides per a l'obtenció de llenyes és una pràctica que només es podrà autoritzar en zones on la roureda ocupi una superfície d'importància i no constitueixi una singularitat, no tractant-se de soques massa envellides.

Art. 340. Aprofitament del bosc de ribera.

Els boscos de ribera, es consideren de protecció.

Art. 341. Altres aprofitaments.

Orientativament, no s'autoritzarà l'aprofitament de soques de bruc, extracció de terra vegetal i pedres de superfície o altres.

Es considerarà el grau en què aquests aprofitaments minven la riquesa florística i faunística de la Baixa Tordera, i afavoreixen l'erosió del sòl.

Art. 342. Neteges del sota-bosc.

Es podrà autoritzar la neteja selectiva del sota-bosc en els casos que segueixen:

1. En boscos de marcat caràcter productiu.
 - 1.1. Si el sota-bosc dificulta la regeneració de l'arbrat.
 - 1.2. Si representa un risc d'incendi.
2. La neteja s'ha de limitar a la finalitat expressada i no ha de consistir en la destrucció sistemàtica o no de totes les plantes que constitueixen el sota-bosc. Això significaria una minva important indubtable de la riquesa de flora i fauna del medi.
3. En boscos de protecció i ribera, la neteja no es permetrà.

DISPOSICIONS COMPLEMENTÀRIES DE LA **QUALIFICACIÓ DEL SÒL**

CAPÍTOL I. ENQUADRAMENT DEL CATÀLEG D'INDRETS I PARATGES **D'INTERÈS NATURAL (X1.).**

Art. 343. Objecte.

El present Catàleg protegeix integralment les àrees del territori del municipi la configuració i valors naturals i paisatgístics de les quals són d'interès manifest en el conjunt.

Art. 344. Contingut del Catàleg.

Conformen expressament el Catàleg els següents espais:

- Turó del Castell de Palafolls
- Serra de Miralles i capçalera de la vall de Can Vinyals
- Gorg de Can Oms
- Bosc del Gorg del Molí de Can Puigverd
- Llacunes del Gorg del Molí de Can Puigverd
- entorn de la Serra de Can Gibert.

Art. 345. Desenvolupament.

La protecció i, en el seu cas, l'ordenament del gaudi d'aquests espais es produirà a través de Plan Especials, que atendran les especificitats botàniques, geològiques, zoològiques, culturals i paisatgístiques que motiven llur inclusió en el Catàleg, i possibilitaran, en el seu cas, la seva millor utilització educativa, cultural, científiques i patrimonials. En el no contradictori amb aquest Pla, s'aplica en el seu àmbit el P.E. del Montnegre-Corredor de 1990.

Art. 346. Règim de la propietat.

Els sòls afectes a aquest Catàleg seran per el Pla objecte d'ajudes i subvencions per a manteniment, protecció, tancat, estudi i tractament, en el seu cas, de la flora, fauna, paisatge i qualsevol altre element existent compatible amb el medi. Excepcionalment l'Administració podrà expropiar-lo.

En el cas d'expropiació hi haurà prèvia formulació de la relació de propietaris i descripció de béns i de drets. L'organisme públic obrirà un període d'informació de quinze dies, d'acord amb l'art. 154 de la Llei 2/2002 d'urbanisme, anticipadament a l'actuació.

Art. 347. Règim d'activitats i usos.

Amb l'aprovació inicial d'aquest Pla queden prohibides en els recintes qualificats així, les parcel·lacions del sòl, edificacions noves, tals d'arbres, moviments de terres, i qualsevol altre alteració física de l'espai natural.

Art. 348. Catàleg d'arbres singulars.

Es protegeixen els arbres singulars següents, que no es poden tallar i s'han de tractar científicament:

- l'alzina del Carlí
- la morera del parc de La Figuerassa
- el lledoner de Can Puig
- el lledoner de Can Gibert i
- el lledoner del camí de Sant Genís.

CAPÍTOL II. EDIFICIS, CONJUNTS I ELEMENTS D'INTERÈS
ARQUITECTÒNIC I URBÀ (X2.).

Art. 349. Definició.

Com a un dels elements complementaris de la qualificació del sòl, el P. G. preveu la protecció de determinats edificis i construccions d'interès i el seu entorn qualificat així. Es d'aplicació la Llei 9/93 del Patrimoni Cultural Català.

Art. 350. Règim genèric.

1. El present règim limita les possibilitats edificatòries d'acord amb el seu objectiu de protecció, sense impedir-ne el seu normal ús i les adaptacions permeses, que seran afavorits.
2. No es permet l'enderroc de les construccions protegides.
3. Es considera entorn de protecció l'espai delimitat qualificat d' X2, que no tingui sobreposades altres qualificacions del Pla General. En aquest entorn només s'hi admeten els usos actuals o els equipaments compatibles. L'edificació tindrà en compte les condicions de les "Àrees d' Interès Ambiental i Patrimonial" dels arts. 375 i 376, a) i b), amb una edificabilitat neta de 0.1 m²/m², excepte a Can Cabreta, on serà de 0.3 m²/m².

Art. 351. Tipus d'edificis i elements protegits.

1. El Pla contempla els següents tipus:
tipus A: edifici monumental
tipus B: casa o construcció urbana
tipus C: masia o vila, i construccions rurals.
2. Dintre del tipus A, el Castell de Palafoxs, l'església mil·lenària de Sant Genís i el conjunt i les torres fortes de Vall-de-Juli són Béns Culturals d'Interès Nacional. Resten també enclosos en el Catàleg del Patrimoni Cultural Català els assenyalats com a béns culturals d'interès local (BCIL).
3. L'Ajuntament promourà la declaració de Bé Cultural d'Interès Local dels no enclosos encara en el Catàleg del Patrimoni Cultural Català.

Art. 352. Graus de protecció.

S'estableixen dos graus de protecció, que s'especifiquen per a cada tipus anterior: Protecció Integral i Protecció Parcial.

Art. 353. Tipus A: edifici monumental.

1. Es cataloguen com a edificis monumentals els següents:
 - Castell de Palafolls
 - Església de Santa Maria de Les Ferreries
 - Església Mil.lenària de Sant Genís de Palafolls
 - Torres fortes de Vall-de-juli
 - Església de Sant Pere de Vivelles, i
 - Palauet, poliesportiu cobert de Les Ferreries.
2. L'Ajuntament promourà la declaració de Bé d' Interès Cultural dels no inclosos.
3. La protecció establerta és Integral. Únicament s' admeten obres de restauració i reposició d' elements arquitectònics.

Art. 354. Tipus B: la casa o construcció urbana.

1. Són els edificis o construccions assenyalats en els plànols normatius en els nuclis urbans del municipi:
 - casa de la Vila (Ajuntament) (BCIL)
 - conjunt de tres cases en el front de la plaça Major, de les Ferreries (Can Gasiva, Can Sona i una de les cases dels Leon) (BCIL)
 - magatzem de la Cooperativa pagesa, a la cruïlla dels carrers del Sindicat i Rossinyol (BCIL)
 - conjunt de l' antiga Germandat Agrícola, actualment cafè, teatre i centre de joves en el Passeig de F. Macià junt al carrer Major (BCIL)
 - Can Riudarenes en el carrer Major, entre la plaça de la Vila i el Passeig de F. Macià (BCIL)
 - Can Prats en el carrer Major, i
 - l'era i el garatge de Can Calau, del final del Passeig F. Macià (BCIL).
2. La protecció que s'hi estableix és Parcial, referida a les façanes vistes des dels carrers i la coberta - en les quals només s' hi admeten intervencions de restauració i reposició d' elements arquitectònics - i l'estructura - en la qual només s'hi admeten obertures de portes per a millores d'habitabilitat. S'admeten les reformes d' elements no protegits, i ampliacions en planta baixa fins a la fondària edificable assenyalada per a l'illa.
3. Excepcionalment, l'era de Can Calau, del final del Passeig F. Macià, resta protegida integralment i caldrà recuperar-la completament.

Art. 355. Tipus C: la masia o vila rural.

1. Es cataloguen en el present tipus:

- masia de Can Puigverd
- molí de Can Puigverd, amb les basses i els recs (BCIL)
- Ca'l General (BCIL)
- dues masies del camí de la Ciutadella (BCIL)
- Can Florit de Sant Genís (BCIL)
- Can Camps
- Can Puig i el seu entorn que es precisarà en el Pla Parcial (BCIL)
- Can Florit (BCIL)
- Can Oms (BCIL)
- masia de l'església de Sant Pere de Vivelles (BCIL)
- Molí Nou, a l'antiga carretera Blanes-Malgrat (BCIL)
- Ca l'Aldrofeu (BCIL)
- Can Tortós (BCIL)
- el Mas Roig (BCIL)
- Can Fonolleda (BCIL)
- Can Ribes (BCIL)
- Can Comes (BCIL)
- el Mas Roquet (BCIL)
- Can Vall-de-Juli, a Sant Genís
- Ca l'Alzina (BCIL)
- Can Borrell
- Can Batlle i el seu entorn que es precisarà en el Pla Parcial
- Can Bigas
- Can Mas
- Can Sastre
- Cal Vidu
- Can Cabreta
- la Casa Gran i el seu entorn que es precisarà en el Pla Parcial
- Can Morell
- Can Sureda
- Mas Xuclà
- Can Daniel
- Can Gibert
- Can Munné
- Can Torres
- Can Jordà
- finca de l'oest de les escoles noves de Les Ferreries, amb protecció de la jardineria i topologia, podent-se enderrocar i modificar la casa, i
- Can Roure

2. S'estableix una protecció Parcial referida a les façanes principals, una o més d'una en cada edifici, els elements monumentals com torres antigues de defensa, i la coberta - en tots els quals només s'hi admeten

intervencions de restauració i reposició d'elements arquitectònics i de detalls - i l'estructura - en la qual només s'hi admeten obertures per a portes de pas per a millores d'habitabilitat de la casa.

3. S'admeten reformes d'elements no protegits, amb un llenguatge arquitectònic relacionat amb l'edifici - materials i textures iguals, colorit igual, cos edificatori senzill i sistema de cubrició tradicional, obertures proporcionades, absència de pilars vistos i terrasses exteriors -.
4. Les ampliacions de l'edificació acompliran les condicions de les Àrees d'Interès Patrimonial.
5. En les reformes de façanes que no són objecte de protecció s'admeten obertures que suposin fins a un 20 % de la superfície de la façana corresponent, a l'objecte de millorar l'habitabilitat interior.
6. S'admet l'habilitació de l'espai de sota-coberta, que podrà donar lloc a obertures a la teulada, d'un màxim del 3 % de la superfície de la mateixa, de forma plana i mai amb solució de mansarda.

CAPÍTOL III. ACTIVITATS ESPECIALS EN SÒL NO URBANITZABLE
(X3.)

Art. 357. Condicions prèvies d'aplicació del Pla General.

Són condicions necessàries d'aplicació del Pla General:

1. Que les activitats no degradin el sòl del lloc on s'implanten, ni de l'entorn, i no generin contaminació atmosfèrica, risc d'explosions i incendis o pol·lució d'aigües superficials o soterrànies. Aquestes circumstàncies implicaran la impossibilitat de la continuació de les activitats.
2. Comptin amb la llicència preceptiva.

Art. 358. Subsanació de deficiències.

Les activitats legalment instal·lades en el moment de l'aprovació inicial del P.G. podran subsanar els aspectes no conformes del primer punt de l'art. precedent, de manera que puguin accedir a renovacions de llicència d'activitat i obtenció de les d'instal·lació procedents.

Art. 359. Beneficis induïbles.

1. S'admet la renovació de llicències d'obres i d'activitats, les obres de consolidació, reparació i adequació dels edificis, i les obres de nova planta i de nova activitat. Respecte de les de nova planta, la nova superfície no superarà el 50 % del sostre actualment construït. No s'admeten noves activitats en el camp de vol d'ultralleugers ni en la planta de classificació de residus no metàl·lics.
2. En tot cas, les activitats admeses són les existents en el moment de l'aprovació de la present normativa, en cada sòl objecte del present catàleg, i les de l'art. 360.6.
3. En el tràmit de sol·licitud de llicència s'aportarà l'escriptura de propietat de la finca.
4. Les sol·licituds de llicència han de seguir el tràmit de la legislació vigent.

Art. 360. Limitacions del règim.

1. Els beneficis establerts en l'art. anterior s'apliquen únicament a la finca amb escriptura de propietat anterior a l'aprovació definitiva del Pla General.

2. Les segregacions que es produeixin en les finques compliran les determinacions del sòl no urbanitzable. Aquestes segregacions s'exclouran del present règim especial.
3. No poden segregarse finques que tinguin per objecte l'aprofitament atorgat per la present qualificació, de manera que qualsevol segregació s'acompanyarà de document oficial que en doni constància, i complirà la legislació agrària o forestal.
4. En cada sòl objecte del present catàleg s'hi admet un únic establiment i una única empresa en una sola propietat, amb la possibilitat de més d'una activitat.
5. Les activitats desenvolupades per les empreses seran complementàries, enteses que tinguin una relació de producte o servei ofert o ram industrial (alimentació, metall,...).
6. Els nous usos i activitats admesos són:
 - en els que actualment són industrials s'admetran com a nous usos les activitats industrials, les turístiques, del lleure i d'equipaments
 - en els que actualment són turístics, del lleure o d'equipaments, només s'hi admetran aquests mateixos, excloent-se els industrials.
 - en el camp de vol d'ultralleugers i en la planta de classificació de materials no metàl·lics no s'admet el canvi d'activitat.
7. No s'admeten els tallers ni l'emmagatzemat de vehicles de tota mena, ni ferrovellers ni deixalleries.

Art. 361. Desenvolupament del Pla General.

1. Les edificacions respectaran:
 - les ampliacions no superaran el 50 % del sostre existent, d'acord amb el quadre annex.
 - 6 m. de separació mínima a llindars de propietat
 - 50 % d'ocupació màxima del terreny, excepte les finques de més d'una hectàrea, en les quals no es superarà el 30 %.
 - 7.3 m. d'alçada màxima, excepte els elements accessoris i d'instal·lacions
 - no s'admeten edificacions auxiliars
 - hauran d'envoltar-se d'una filera d'arbres addients.
2. En les sol·licituds de llicències es justificaran els accessos des de les vies públiques, i les necessitats

d'estacionaments.

Quadre annex. Nombre. Empresa, titular cadastre
Ús. Superfícies cadastrals.

1. Càmping-caravànnings Sant Genís
càmping-caravànnings
310.000 m2 aproximadament de sòl
2. Restaurant Reverter Enric Reverter Buch
restaurant
19.858 m2 de sòl. 460 m2 de sostre
3. RESTAURANT BELLAVISTA, Manuel Gómez Gómez
restaurant
2.342 m2 de sòl. 440 m2 de sostre
4. HOSTAL EL MORTER, Marcel Vives Torrent
geriàtric
4.824 m2 de sòl. 720 m2 de sostre
5. Pere Roura Cano
camp de vol d'ultral·leugers
38.000 m2 (veure l'article següent)
6. Excavacions Germans Cases (al cessar l'activitat
s'obligarà a reforestar)
classificació de materials de la construcció no metàl·lics
zona sortida C 32-N II
7. Fusteries SA
fusteria
zona frontal N II junt accés desde B-632
8. Establiment bar-hostal·leria
accés nord de Mas Carbó (s'aplicarà el conveni de pavimen-
tació de l'accés des del sector nombre 27, Mas Reixach, a
càrrec de la propietat).

**Art. 362. Terrenys del marge del riu Tordera, per a camp
d'aterratge d'ultral·leugers.**

1. Qualsevol modificació de la instal·lació autoritzada en
el camp de vol d'ultral·leugers no comportarà la implan-
tació d'elements definitius sobre el terreny.
2. S'admet l'ús de pista d'aterratge per a aparells de vol
ultral·leugers, com a activitat esportiva i del lleure, i
les instal·lacions que requereix.
3. Les construccions seran les mínimes, desmuntables fàcil-
ment, únicament per a locals i magatzems, i evitaran ne-
cessàriament l'impacte paisatgístic i ecològic.
S'admeten únicament en planta baixa, amb una ocupació mà-
xima del 4 % del sòl, i separacions a límits mínims de 8

m.

4. Els estacionaments de vehicles s'integraran en l'entorn, no tindran superfícies pavimentades, i se situaran de manera que creïn el menor recorregut des del camí d'accés. Les places d'ús freqüent podran cobrir-se amb marquesines.
5. No s'admet la pavimentació del sòl en cap zona qualificada, ni els moviments de terres que no siguin les lògiques explanacions, ni cap abocament o emissió que degradi el terra, el freàtic, el riu o l'atmosfera. Es plantaran arbres d'espècies apropiades (pi, alzina, roure,...) en les àrees compatibles amb l'activitat.

CAPÍTOL IV. EDIFICACIÓ EN ÀREES D'INTERÈS AMBIENTAL I EN ÀREES D'INTERÈS PATRIMONIAL.

Art. 363. Edificació en "Àrees d'Interès Ambiental".

En sòl urbà i urbanitzable s'aplicaran les condicions de l'art. següent. En sòl no urbanitzable s'admeten les casetes d'eines i les construccions admeses per a masíes, cas en què també s'aplicarà l'article que segueix.

Art. 364. Edificació en "Àrees d'Interès Patrimonial".

- a) és prioritària la rehabilitació, per al qual l'Ajuntament disposarà instruments de foment i ajut, i en aquest sentit no s'admet la reforma d'un edifici o d'un element sinó la restauració si hi concorre almenys un dels següents paràmetres:
- antiguitat major de 50 anys de l'edifici o de l'element
 - en ús actual, excepte millora d'habitabilitat en habitatges
 - bon estat constructiu (la despesa de rehabilitació no és major que l'obra nova)
 - és complementari amb altres elements constructius o estètiques en bon estat, segons el criteri anterior
- b) si poden admetre's altres intervencions
- s'admeten enderrocs justificats, excepte dels elements qualificats com a -X2- per aquest Pla General
 - les reformes exteriors han de recuperar els trets tradicionals dels edificis i construccions, i en les façanes principals no s'admet cap material de contrast excepte els detalls menors, i les obertures noves per a millor habitabilitat tindran el format de les pre-existents
 - les reformes interiors han de mantenir l'estructura i els elements (escales, paviments...) valuosos, podent-se obrir passos o portes de comunicació, i millorar el confort amb instal·lacions
 - les ampliacions o obres de nova planta no poden superar l'alçada ni mides pre-existents, sinó ésser-ne inferiors clarament, encara que poden tenir un llenguatge arquitectònic modern però no "revival", amb la condició de ser neutre en forma, color i materials, ni poden suposar la destrucció de porxats, tanques, reixes, recs, pous, eres, basses, arbrat rellevant, o altres elements o mostres de la colonització efectuada fins avui, ni poden tancar visuals de monuments, prevalent la del Castell, o panoràmiques; així, han de separar-se en el seu cas dels edificis o altres elements el necessari per fer efectiu el què es disposa en aquests punts; és d'aplicació l'art. 132
 - les casetes d'eines es regulen per l'art. 283.

- c) en llicències d'obres en sòl urbà o urbanitzable, a més:
- els edificis nous s'han d'ordenar segons específicament resulta de l'aplicació de l' anterior apartat, incrementant si convé les fondàries edificables i resolent les tipologies per a cada ús segons un Estudi de Detall i en el propi Pla Parcial.
 - s'admet en sòl urbà l'alçada edificable del Pla General excepte que per la fondària de la propietat, es pogués resoldre per a un front complet amb menor alçada, cas en el què es redactarà un Pla especial del conjunt.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Plans Parcialis en tràmit.

Els Plans Parcialis aprovats inicialment abans de la definitiva de la present Revisió podran desenvolupar-se segons aquesta o segons el Pla General Refós del 1991.

