



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 II
annex normatiu

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 Parcial s 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

ANNEX NORMATIU PRIMER

SÒL URBÀ: PLANS SECTORIALS VIGENTS.

CAPÍTOL I. PLA PARCIAL DEL SECTOR 1 "LES ESPLANES".

Art. 1. Aplicació del Pla General i altre reglamentació.

Són bàsicament d'aplicació del P.G. els Capítols III i IV de la Part 1^a, I i II de la 4^a i I i II de la 6^a; són també d'aplicació la resta de disposicions superiors d'habitatge i serveis en el no regulat expressament en aquesta ordenança.

Art. 2. Zona de creixement dens -V1-.

- a) el tipus d'ordenació és en edificacions contínues segons alineacions de vialitat, amb l'alineació d'acord als plànols normatius.
- b) l'edificabilitat neta de cada parcel·la és la grafiada en el plànol normatiu no. 4, que es recull en el nombre 15 d'aquest Pla General.
- c) l'alçada de l'edificació és de planta baixa més una planta pis, en 6.70 m, com a màxim, mesurada des de la rasant del carrer en el front de l'edificació.
- d) la posició de l'edificació donada en els plànols normatius només pot variar-se per a tot un dels dos fronts com a mínim, a través d'Estudi de Detall, excepte els retrocessos pel front oest, de fins a 2 m, encara que siguin parcials.
- e) les cases uni-familiars tindran un mínim de 5 m de façana a carrer, i les pluri-familiars 12 m.
- f) s'admet un soterrani que ocupi com a molt el mateix que l'edifici del solar.
- g) no s'admeten en cap cas les edificacions auxiliars ni de fons de parcel·la.

Art. 3. Ordenança estètica.

1. El tancat de les parcel·les consistirà en 1 m massís de maó vist sobre la rasant de la vorera, i fins a 2 m de tanca calada, quan sigui a carrer; en altres podrà ser tota massissa.
2. Els espais lliures de parcel·la s'enjardinaran.
3. Cada filera es resoldrà en un projecte unitari, de materials constructius idèntics.
4. La inclinació de les cobertes serà d'un 30 %.

Condicions de gestió.

El sistema d'actuació és el de Compensació, amb un únic propietari. El sector es desenvoluparà en una sola etapa.

CAPÍTOL II. PLA PARCIAL DEL SECTOR 2 "LA GINESTA".

Art. 1. Qualificació urbanística.

L'edificació es desenvolupa en tres illes diferents la "A", la "B" i la "C", d'acord als plànols normatius.

L'ordenació és especificada en aquestes ordenances i en els plànols 12 a, 12 b i 13, d'ordenació i edificació.

La qualificació urbanística de sistema d'equipament tècnic especial (clau S11 especial) es regula pels arts. 123.1. i 123.4. d'aquest Pla General.

Art. 2. Sòl privat clau U3a.

a) Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació serà en edificacions segons condicions precises i en illa oberta.

b) Alçada màxima:

L'alçada màxima edificable serà variable segons el nombre de plantes que tingui la part d'edifici que es reguli.

Una planta

Dues plantes

Tres plantes

Quatre plantes

La cota de referència de la planta baixa, a partir de la qual es mesuren les alçades especificades, no podrà estar per sota no per sobre de la rasant del carrer del solar en més de 0.55 m.

En cas contrari s'esgraonarà la cota de referència de la planta baixa perquè s'acompleixi el paràgraf anterior.

c) Planta baixa:

L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3.50 m i no es podrà subdividir la planta baixa en entresòl i semi-soterrani.

d) Planta pis:

L'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2.55 m.
Planta soterrani: l'alçada lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2.30 m.

e) Vols d'edificació:

Els vols màxims de l'edificació seran d'un metre mesurats en el seu pla de façana. En cada edifici hauran tants plans com parts d'edifici tinguin diferent nombre de plantes.

Els cossos oberts podran ocupar la longitud total de la façana.

Els cossos tancats o semitancats només podran tenir una superfície màxima del cinc per cent de la superfície edificable de la planta.

Els cossos volants només podran construir-se, en la planta primera, si deixen lliures 3.50 m d'alçada des de la vorera del carrer o del nivell del sòl privat no edificable a que donin front.

g) Espai no edificable:

L'espai no edificable estarà pavimentat o enjardinat, i el seu nivell no podrà estar per sobre ni per sota de 0.55 m de la rasant del carrer en qualsevol punt de la seva façana.

Es podrà tancar amb tanca opaca fins a una alçada de 0.40 m referida a la vorera o al seu nivell, i fins una alçada total de 1.20 m amb reixa metàl·lica. Queda exclosa la sol·lució en gelosia o similars.

h) Usos:

A la planta baixa els usos admesos són terciari comercial i d'oficines.

A les plantes pis es permetran els usos d'habitatges i terciari d'oficines.

A les plantes soterrani estaran permesos els usos de garatge i terciari comercial.

Les agrupacions màximes per l'ús terciari comercial serà de 1.500 m² construïts i per l'ús terciari d'oficines de 600 m².

Les superfícies mínimes per l'ús terciari comercial serà de 100 m² i per els usos terciari i d'habitatge de 50 m².

Art. 3. Sòl privat clau U3b.

a) Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació serà en edificacions flexibles segons alineacions de vialitat.

b) Alçada màxima:

L'alçada màxima edificable serà de dues plantes amb un màxim de 7.00 m.

L'alçada reguladora es mesurarà en el pla vertical de l'alineació vial, prenent la rasant en el centre de la

façana, la cota de referència es tindrà que fraccionar per un edifici si el desnivell del carrer en el tram de la seva façana és major de 1.75 m.

c) Parcel·lació:

La façana mínima serà de 15 m i el nombre mínim de solars a parcel·lar en la finca qualificada com U3b serà de dos.

d) Disposició de l'edificació a les parcel·les:

Podran ésser aïllades, o adossades si la superfície de les parcel·les és inferior a 350 m².

L'edificació es separarà, només del carrer nombre 2, una distància de 3 m; tindrà una fondària de 10 m respecte al carrer Mas Pinell.

La separació del edifici a les mitgeres laterals serà de 5.5 m excepte amb la mitgera del carrer Mas Pinell a la qual l'edificació obligatòriament s'adossarà.

e) Paràmetres no especificats:

Per la regulació dels paràmetres no especificats s'hauran de seguir els articles del Pla General respecte l'ordenació en edificacions contínues, segons alineacions de vialitat:

- Art. 27. Regulació de les alçades, el nombre de plantes i la fondària
- Art. 30. Vols de l'edificació
- Art. 31. Cossos sortits oberts i tancats
- Art. 32. Alçades de les plantes baixes i pisos
- Art. 33. Soterranis
- Art. 34. Definició de la planta baixa
- Art. 35. Subdivisió de la planta baixa
- Art. 36 . Àtics

CAPÍTOL III. PLA PARCIAL DEL SECTOR 3 "CARRETERA COSTA BRAVA".

Art. 1. Marc legal de referència, i definició de conceptes.

Aquestes normes desenvolupen, dins l'àmbit del Pla, el Pla General. En tot cas, i per allò que no sigui expressament regulat a les present ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini el Pla General de Palafolls.

Art. 2. Modificacions.

Les modificacions del present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla General de Palafolls i en el mateix Pla Parcial, i s'ajustaran a la llei.

No seran supòsit de modificació els ajustaments d'alineacions i rasants que es tramitin per Estudis de Detall, que no suposin distorsions en l'estructura general del Sector ni modificacions en la superfície de les illes superiors al 5 %.

Tampoc seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'Urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les illes superiors al 3 %.

Art. 3. Determinacions comuns a les zones.

1. L'alçada màxima i nombre de plantes.

El nombre de plantes consta en el plànol no. 4 de condicions de l'edificació, nombre 15 d'aquest Pla General i les alçades reguladores són:

per a planta baixa més dues plantes pis, 10.00 m. I per planta baixa, 5.00 m.

Per damunt de l'alçada reguladora, sols es permetran:

- a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent màxim del 30 %, l'arrencada de la qual se situï sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paràmetres exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i el vol de la qual no superi el màxim admès en les volades.
- b) Les baranes de façana anterior i posterior i la dels patis interiors que s'elevin directament sobre l'alçada reguladora màxima que no podran excedir d'1 m d'alçada.
- c) Els elements de separació entre terrats situats directament sobre l'alçada màxima no podran tenir més de 1.80 m d'alçada si són opacs, ni més de 2.50 m

d'alçada si són reixes o similars.

- d) Els elements tècnics de les instal·lacions. En el cas de les caixes d'escala i ascensor, no es conceptuaran com a instal·lacions tècniques, no admetent-se, doncs, sobresortir de les cobertes ni del seu perfil teòric.
- e) Els elements de façana exclusivament decoratius.
- f) S'admet la utilització de l'espai d'alçada útil superior a 1.50 m (format per la línia horitzontal superior de l'últim forjat i la línia inferior de l'acabat interior de coberta) com a ampliació de l'habitatge situat en la planta inferior. No s'admetrà ni es concedirà en cap cas llicència de primera ocupació si aquest espai pretén ésser ocupat independentment dels habitatges situats en plantes inferiors del mateix edifici. Sempre que l'esmentat espai sigui habitable comptarà dins dels paràmetres d'edificabilitat assignats al sector.
- g) En l'anterior cas, la coberta serà inclinada, i de teula, amb un pendent del 30 %. Tanmateix, es permetrà inserir terrats plans dins d'un pla de coberta sempre i quan se situïn a una distància de 2.50 m, mesurada des del pla de façana. Així mateix, aquestes obertures s'hauran de distanciar 1.00 m de les mitgeres com a mínim i no interrompre el carener.

2. Cossos sortints.

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint en planta baixa.

Es fixa el pla límit lateral de vol a 1.0 m de la mitgera.

La longitud de vol dels cossos tancats no superarà 1/3 de la longitud de la façana.

La superfície en planta dels cossos sortints en galeria o tancats es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície de sostre edificable. No serà així en els cossos sortints oberts, la superfície dels quals no computarà.

3. Reculades de l'edificació.

El tipus de reculada definit com de cos de l'edificació, només es permet a les façanes posteriors.

Els porxos no es consideren com a reculades de l'edificació.

4. Tanques.

Seràn fetes amb material massís fins a una alçada de 0.90 m i es podran completar amb vegetació d'arbust fins a una alçada de 1.80 m. Tot i això per acord mutu dels dos propietaris es podrà construir la tanca opaca fins a 1.8m.

No s'admetran gelosies ceràmiques o de formigó.

5. Aparcaments.

És obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per habitatge unifamiliar. En els edificis plurifamiliars de 5 més habitatges serà obligatori la dotació de places d'aparcament en nombre igual o superior al 85 % del nombre d'habitatges.

El garatge podrà situar-se a la planta soterrani en règim comunitari.

6. Jardins privats.

Es prohibeix qualsevol tipus d'edificació a les àrees previstes per a jardins de caràcter privat. A excepció de la planta soterrani i segons criteris exposats per a aquest tema en els corresponents apartats de determinacions per a les diferents zones.

7. Les façanes posteriors dels edificis, per la seva condició de formar part de blocs allargats i aïllats, es tractaran com a façanes principals.

**Art. 4. Determinacions per a la zona Suburbana en fronts
continus (U2).**

1. Parcel·lació.

S'estableix la crugia mínima de parcel·la per a habitatge unifamiliar en 6 m, i per a edificis plurifamiliars 12 m. La façana màxima (a efectes compositius) s'estableix en 25 m (per a promocions més grans, s'haurà de trossejar i variar la façana o composició).

2. Tipus d'ordenació de l'edificació.

Edificació arrenclerada segons alineacions de vials, tal com es defineix en el plànol no. 4 i en el plànol no. 15 del Pla General.

La posició de l'edificació donada en el plànol no. 4, només pot variar-se a través d'un Estudi de Detall que compregui tot un front de carrer comprès entre dues cruïlles com a mínim.

3. Tipus edificatori.

- a) Habitatge unifamiliar desenvolupat entre mitgeres.
- b) Edifici plurifamiliar entre mitgeres.

4. Fondària edificable màxima.

12 m per a edificis de PB + 2P i 22 m pels edificis de PB (veure plànol no. 4 i plànol no. 15 en el Pla General).

5. Sostre edificable màxim.
És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquesta normativa.

6. Usos permesos.
En planta soterrani: garatge, magatzem.

En planta baixa: oficines, comercial, tallers artesanals, sòcio-culturals, docents, esportius, recreatius, habitatges, garatges, usos propis d'arran de carretera relacionats amb els vehicles, inclòs Estacions de Servei.

En planta pis: habitatges, oficines.

7. Planta soterrani.
La fondària d'aquesta planta podrà sobrepassar la fondària edificable establerta per les plantes superiors, fins al fons de la parcel·la, i per tota l'amplada, sempre que quedi totalment soterrada.

8. En les llicències, el nombre màxim d'habitatges permès es calcularà dividint el sostre potencial de la parcel·la per 120 m², per defecte.

CAPÍTOL IV. PLA PARCIAL DEL SECTOR 4 SUB-SECTOR "CAN POCH".

Art. 1. Marc legal de referència, i definició de conceptes.

En allò que no sigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini el Pla General. És d'aplicació l'article cinquè del Capítol de Règim de càrregues d'aquest Pla General.

Art. 2. Modificacions.

Les modificacions del present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla General de Palafolls i en el mateix Pla Parcial.

No seran supòsit de modificació els ajustaments d'alineacions i rasants que es tramitin per Estudis de Detall, que no suposin distorsions en l'estructura general del Sector ni modificacions en la superfície de les illes superiors al 5 %.

Tampoc seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del Projecte d'Urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les illes superiors al 3 %.

Art. 3. Determinacions comuns a les zones.

1. Alçada màxima i nombre de plantes.

El nombre de plantes és de planta baixa més dues plantes pis (PB+2P) i l'alçada reguladora és de 10.00 m.

Per damunt de l'alçada reguladora només es permetran:

- a) La coberta definitiva de l'edifici de pendent inferior al 30 %, l'arrencada de la qual es farà com a màxim a 0.40 m del darrer forjat.
- b) Les baranes de façana anterior i posterior, i la dels patis interiors que s'elevin directament sobre el darrer forjat i que no podran excedir d'1 m d'alçada.
- c) Els elements de separació entre terrats situats directament sobre el darrer forjat no podran tenir més de 1.80 m d'alçada si són opacs, no més de 2.50 m d'alçada si són reixes o similars.
- d) Els elements tècnics de les instal·lacions. En el cas de les caixes d'escala i ascensor, no es conceptuaran com a

instal·lacions tècniques, no admetent-se, doncs, sobresortir de les cobertes ni del seu perfil teòric.

- e) Els acabaments de façana exclusivament decoratius.
- f) S'admet la utilització de l'espai d'alçada útil superior a 1.50 m (format per la línia horitzontal superior de l'últim forjat i la línia interior de coberta) com a ampliació de la vivenda situada en la planta inferior. No s'admetrà ni es concedirà en cap cas llicència de primera ocupació si aquest espai pretén ser ocupat independentment de les vivendes situades en plantes inferiors del mateix edifici. Sempre que l'esmentat espai sigui habitable comptarà dins dels paràmetres d'edificabilitat assignats al sector.
- g) En l'anterior cas, la coberta serà inclinada, i de teula, amb una pendent del 30 %. Tanmateix, es permetrà inserir terrats plans dins d'u pla de coberta sempre i quan se situïn a una distància de 2.50 m, amidada des del pla de façana. Així mateix, aquestes cobertures s'hauran de distanciar 1.00 m de les mitgeres com a mínim i no interrompre el carener.

2. Cossos sortints.

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint en planta baixa.

Es fixa el pla límit lateral de vol a 0.75 m de la mitgera.

La longitud de vol dels cossos tancats no superarà els 2/3 de la longitud de la façana.

La superfície en planta dels cossos sortints en galeria o tancats es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície de sostre edificable. No serà així en els cossos sortints oberts, la superfície dels quals no computarà.

3. Reculades de l'edificació.

El tipus de reculada definit com de cos de l'edificació, solament es permet a les façanes posteriors.

El tipus de reculada per motius compositius es permet a totes les façanes amb l'única limitació de l'obligatorietat de mantenir la línia d'edificació en els 75 cm adjacents a la mitgera.

Els porxos d'entrada no es consideren com a reculades de l'edificació.

4. Tanques.

Seràn fetes amb material massís fins a una alçada de 0.90 m i es podran completar amb vegetació d'arbust fins a una alçada de 1.80 m. Tot i això, per acord mutu dels dos propietaris es podrà construir la tanca opaca fins a 1.80m.

No s'admetran gelosies ceràmiques o de formigó.

5. Aparcaments.

És obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per habitatge unifamiliar. En els edificis plurifamiliars de 9 o més habitatges serà obligatori la dotació de places d'aparcament en nombre igual o superior al 75 % del nombre d'habitatges.

El garatge podrà situar-se a la planta soterrani en règim comunitari.

6. Jardins privats.

Es prohibeix qualsevol tipus d'edificació a les àrees previstes per a jardins de caràcter privat. A excepció de la planta soterrani i segons criteris exposats per a aquest tema en els corresponents apartats de determinacions per a les diferents zones.

Art. 4. Determinacions per a la zona Suburbana en fronts continus (U2.).

1. Parcel·lació.

S'estableix la crugia mínima de parcel·la per a habitatge unifamiliar en 6 m, i per a edificis plurifamiliars 12 m. La façana màxima s'estableix en 25 m (per a promocions més grans, s'haurà de trossejar i variar la façana o composició).

2. Tipus d'ordenació de l'edificació.

Edificació arrenclerada segons alineacions de vials, tal com es defineix en el plànol no. 4.

La posició de l'edificació donada en el plànol no. 4, només pot variar-se a través d'un Estudi de Detall que compregui tot un front de carrer comprès entre dues cruïlles com a mínim, llevat de les reculades de l'edificació reglamentades en punts anteriors.

3. Tipus edificatori.

- a) Habitatge unifamiliar desenvolupat entre mitgeres.
- b) Edifici plurifamiliar entre mitgeres.

4. Fondària edificatòria màxima.

12 m.

5. Sostre edificable màxim.
És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquesta normativa (veure plànol no. 4).
6. Usos.
En planta soterrani: garatge.
En planta baixa: oficines, comercial, tallers artesanals, sòcio-culturals, docents, esportius, recreatius, habitatges, garatges.
En planta pis: habitatges, oficines.
7. Planta soterrani.
L'ocupació d'aquesta planta es limitarà a l'ocupació màxima de parcel·la de l'edificació principal.
8. En les llicències, el nombre màxim d'habitatges permès es calcularà dividint el sostre potencial de la parcel·la per 113 m², per defecte.

Art. 5. Determinacions per a la zona Suburbana en ocupacions flexibles.

1. Parcel·lació.
La façana mínima per a noves parcel·lacions serà de dotze (12) metres, a excepció de parcel·les per a habitatges unifamiliars que s'acceptarà de 9 metres (veure art. 55 del Pla General).
2. Tipus d'ordenació de l'edificació.
Ordenació en edificacions flexibles segons alineacions de vialitat. (L'edificació grafiada en el plànol no. 4 ho és tan sols a títol orientatiu, no pressuposant cap tipus ni emplaçament).
3. Tipus edificatori.
 - a) Habitatge unifamiliar aïllat.
 - b) Edifici plurifamiliar aïllat.
4. Ocupació.
L'ocupació màxima permesa és del 35 %.
5. Separacions.
Es separarà tres (3) metres com a mínim dels llindars laterals i també del posterior. També serà d'aplicació l'art. 55 del Pla General 1991.
6. Sostre edificable màxim.
La intensitat neta d'edificació d'un solar no superarà els 0.33 m²/m² (sostre/sòl).

7. Usos.

En planta soterrani: gasratge

En planta baixa: sòcio-culturals, esportius, recreatius, habitatges, garatges.

En planta pis: sòcio-cultural, esportius, recreatius, habitatges.

8. Planta soterrani.

L'ocupació d'aquesta planta es limitarà a l'ocupació màxima de parcel·la de l'edificació principal.

9. En les llicències, el nombre màxim d'habitatges permès es calcularà dividint el sostre potencial de la parcel·la per 113 m², per defecte.

Art. 6. Determinacions pel sistema d'equipaments i dotacions.

1. Edificacions.

L'edificació serà lliure, però s'intentarà mantenir les condicions d'edificació del sector, en aquest sentit, es limita a la planta baixa més una planta pis (8.50 m) l'alçada reguladora màxima de les edificacions, i un índex d'edificabilitat neta màxima d'1.00 m²st/m² sòl.

L'ocupació màxima serà del 60 %.

Les separacions als llindars laterals serà de 3 m.

2. Usos.

A la zona qualificada com S8 (Equipaments cultural-docents), només li serà permès l'ús escolar.

CAPÍTOL V. PLA PARCIAL DEL SECTOR 4 SUB-SECTOR "CAMÍ DEL MAS PEDRER".

Art. 1. Aplicació del Pla General i altre reglamentació.

Del Pla General vigent és d'aplicació bàsicament el contingut dels Capítols II i IV de la Part 1^a, I i II de la 4^a i I i II de la 6^a i l'article cinquè del Capítol de Règim de càrregues d'aquest Pla General. Són d'aplicació la resta de les disposicions superiors en el no regulat per la present Ordenança.

Art. 2. Zona de Creixement Urbà (V1.).

- a) El tipus d'ordenació és en edificacions contínues segons alineacions de vialitat, amb subjecció als plànols normatius; el bloc est de l'illa est tindrà per cota de referència de la planta baixa el terreny natural tal com es defineix normativament en el plànol no. 15.
- b) S'admet l'habitatge uni i plurifamiliar; els altres usos admesos només podran situar-se en planta baixa o soterrani.
- c) L'edificabilitat neta sobre cada parcel·la ve definida en el plànol no. 15 del Pla General per la fondària, la seva pròpia amplada i l'alçada del paràgraf següent, essent inedificables els interiors d'illa.
- d) L'alçada màxima de l'edificació és de planta baixa més dues plantes pis, en 9.10 m.
- e) La parcel·la mínima tindrà 6 m de façana frontal a carrer; la façana haurà d'esgotar-se de mitgera a mitgera.
- f) La posició de l'edificació donada en els plànols normatius només podrà variar-se a través d'un Estudi de Detall que abasti tot un front de carrer, o un bloc aïllat, com a mínim, exceptuats els canvis volumètrics de forma dintre de la envolvent.
- g) S'admet un soterrani d'una planta que ocupi com a molt el mateix que l'edifici més tres metres posteriors que facilitin l'aparcament.
- h) En les llicències, el nombre d'habitatges màxim es calcula dividint el sostre potencial de la parcel·la per 111, per defecte, excepte en l'àmbit de la Unitat d'Actuació nombre 11 (UA 11).

Art. 3. Sistema d'equipaments a l'aire lliure (S10-S11).

S'admetran els usos de l'art. 121 del Pla General, en el benentès de què les edificacions no superaran el 5 % d'ocupació del sòl, amb una alçada màxima de planta baixa, dintre d'un caràcter predominantment arbrat i enjardinat. S'admeten les instal·lacions, grades, pèrgoles, paviments i mobiliari, a l'aire lliure, útils a l'ús.

Art. 4. Ordenança estètica.

Són d'aplicació:

- a) El tancat de les parcel·les a carrers i altres espais públics, cas d'efectuar-se, serà massís d'obra de maó o altre fins a un metre d'alçada des de la rasant definitiva de la vorera o espai annex, i en un metre pel seu damunt si és calat o vegetal; en les altres parts podrà assolir els 2 m massís.
- b) És obligat d'enjardinar els espais lliures de parcel·la, on s'hi admeten construccions esportives descobertes i piscines, amb una separació de dos metres a llindars.
- c) La composició de les façanes tindrà en compte les veïnes, procurant resoldre l'alçada de remats i cornisses acuradament; els possibles panys de mitgeres que restin al descobert es tractaran amb materials de façana.

Art. 5. Ordenança constructiva.

La separació entre el darrer forjat i l'arrencada de la coberta serà inferior a 0.40 m.

**CAPÍTOL VI. PLA PARCIAL DEL SECTOR 5 "CAMÍ DEL CASTELL-
CAMÍ DE LA CIUTADELLA".**

Art. 1. Aplicació del Pla General i altres disposicions.

És d'aplicació el Pla General en tot el què no resulta expressament modificat per la present Ordenança, així com el reste de disposicions superiors.

Art. 2. Desenvolupament.

Són obligats Projectes d'Urbanització per acabar carrers i serveis assenyalats en el Pla.

Són optatius Estudis de Detall o modificacions del Pla per alterar paràmetres o precisar condicions.

Art. 3. Zona de Creixement de Ciutat-Jardí -V2-.

a) el tipus d'ordenació és en edificacions aïllades segons parcel·lació

b) l'edificabilitat neta és de 0.45 m²/m²

c) les separacions dels edificis són de 5 m. a carrers i fons de parcel·la i de 3 m. a altres l·lindars, com a mínim, sense que es puguin establir promigs.

d) només s'admet una edificació per parcel·la, destinada a l'habitatge uni-familiar i als seus annexes

e) l'ocupació del sòl per edificació és del 35 % de la parcel·la

f) només s'admet una planta baixa i una planta pis, com a màxim, i una alçada límit de 6.30 m; l'alçada reguladora es mesurarà des de la cota de la rasant de la vorera del carrer del front de la parcel·la, o bé 0.60 m. per dessota

g) la parcel·la mínima tindrà 600 m², amb una amplada de façana de carrer d'almenys 16 m.

h) en cada torre s'hi ha de preveure un garatge per dues places d'automòbil, almenys.

Art. 4. Ordenança estètica.

a) Són prioritaris els materials propis del país i els acabats de les cases aïllades tradicionals. No s'admeten les cobertes de pissarra o teula fosca.

b) el sòcol massís de les tanques al carrer no superarà 1 m. d'alçada, i 2 m. en altres l·lindars.

Condicions de gestió.

S'aplica el sistema d'actuació per Cooperació, en un únic polígon.

CAPÍTOL VII. PLA PARCIAL DEL SECTOR 11 "EIXAMPLE DE SANT GENÍS".

Art. 1. Preliminar.

En tot el que no resta regulat en aquesta ordenança és d'aplicació el Pla General, en base als Capítols III de la Part 6^a de "Zona de Creixement en Ciutat-Jardí" (V2.), i II de la part 5^a de "Zona de la Vila Històrica" (U1.).

Art. 2. Zona de Creixement en Ciutat-Jardí (V2.).

1. S'admet la parcel·lació original reflexada en el plànol normatiu n° 28 d'ordenació detallada del sòl urbà d'aquest Pla General. Per a noves parcel·lacions la superfície mínima i la façana mínima a vial són de 400 m² i 15 m.

2. L'alçada de l'edificació principal o d'habitatge és de baixos més una planta pis, en 6.30 m., i la de l'auxiliar de 3.0 m.

3. Edificabilitat neta sobre parcel·la: 0.5 m²/m².

4. Tipus d'ordenació admesos: en edificacions aïllades segons parcel·lació.

5. S'admet l'habitatge únicament uni-familiar. S'admeten per propietat tantes cases uni-familiars com parcel·les del plànol n°28 englobi.

També s'admeten el residencial, que comportarà una previsió d'estacionaments segons l'art. 132 del P.G., els col·lectius per a equipaments, i el terciari comercial i d'oficines limitat a un màxim de 200 m² de sostre per establiment. No s'admeten els usos industrial, d'emmagatzemat, de garatges i estacionaments excepte els individuals de l'ús de la parcel·la, ni els ramaders.

6. Les edificacions principals hauran de separar-se 4 m. com a mínim de carrer i fons, i 3 m. de laterals, sense que s'admetin promigs.

7. L'ocupació del sòl per l'edificació principal és del 30 % de la parcel·la.

Art. 3. Jardins i tanques de la Zona V2.

1. No s'admeten en els jardins murs de contenció de terres de més d'1.5 m. d'alçada, ni en els límits de propietat.

2. Els jardins hauran d'organitzar-se donant prioritat a una vegetació intensa, sobretot de pins i alzines, formant un paistge integrat en l'entorn del bosc. Les alzines existents es procuraran conservar, situant en altres àrees l'edificació, la piscina, etc...

3. Les tanques no superaran 1 m. en el front a carrer ni 1.5 m. en les altres partions, en la part massissa.

Fins a 2 m. s'admeten tanques vegetals a calades.

4. S'admeten soterranis adaptats a l'edificació principal i, com a màxim, en un 5 % de l'espai lliure privat, per a cellers, fresqueres, etc... S'admeten sense límit les llotges, pèrgoles i semblants, si són transparents.

Art. 4. Edificacions auxiliars en la zona -V2-.

1. L'edificació auxiliar ha de ser única per parcel·la i pot ocupar fins a un 5 % de la mateixa, sense superar 5 m x 6 m.

2. S'admeten a 3 m. dels llindars excepte el del carrer, al qual es podran adosar sempre que també es separin almenys 3 m. de l'edifici principal.

3. Només s'hi admeten els usos de dipòsit de materials de jardineria, rebost, hivernacle, vestidors, garatge o anàlegs al servei de l'habitatge.

4. La seva arquitectura ha de conformar una unitat i relacionar-se estèticament amb l'edifici principal.

Art. 5. Condicions d'estètica en la zona -V2-.

1. Els edificis i construccions han de cobrir-se per teulada inclinada de teula tradicional, sense admissió de la pissarra o semblants.

2. Els materials i solucions vistos de façana seran propis de la comarca, de caràcter mediterrani: pedra, obra de maó, i estucats i pintats, bàsicament.

3. Els paraments exteriors admeten únicament el colorit dels terres, grocs i blanc. Els detalls o la fusteria poden tenir altres colors.

Art 6. Zona de la Vila Històrica (V1.).

L'alçada de l'edificació és de planta baixa més una planta pis, en 6.30 m.

Condicions de gestió.

El sistema d'actuació previst és el de Cooperació.

El mecanisme de gestió que a continuació s'assenyala fa innecessària la reparcel·lació de terrenys, lo qual és adequat en funció de la notable fragmentació de la propietat.

Els compromisos dels propietaris de terrenys s'articulen de la següent manera (veure plànols nos 5 i 6):

1. Obligacions del promotor.

1.1. Cessió dels terrenys interiors al sector de la seva propietat: vials, antiga parcel·la afectada per a equipament

social de l'extrem nord-oest, zona verda del nord de l'àmbit i fragments de zones verdes de la punta est.

1.2. Permuta de la parcel·la no 17 de l'extrem est, per una altra de la seva propietat edificable, de les quals resten establertes en el plànol normatiu de PARCEL·LACIÓ no 11.

La parcel·la obtinguda la cedirà a l'Ajuntament com a zones verdes i vial.

1.3. Adquisició a l'actual propietari de la part afectada pel vial de 5 m. de nova creació en la parcel·la no 12, que puja des de la urbanització cap al carrer de Sant Genís, e cessió en tal concepte a l'Ajuntament.

1.4. Col·laboració en el cost d'adquisició dels dos terrenys destinats a equipaments i 10 % de l'aprofitament, amb l'aportació del 50 % -la meitat- del seu valor, i cessió a l'Ajuntament en tals conceptes.

1.5. Col·laboració (proporcional a la superfície final de la seva propietat) i en els termes legals de l'art.122 de la Llei del Sòl, en els costos restants de redacció del Pla Parcial i Urbanització pendent, segons les fases establertes en el Pla.

2. Obligacions del propietari de la parcel·la no 9 (plànol 3).

2.1. Col·laboració en el cost d'adquisició dels dos terrenys destinats a equipaments i 10 % de l'aprofitament urbanístic del sector, dintre del conjunt de propietaris de 4.1.

2.2. Col·laboració proporcional a l'extensió de terreny real, en els termes legals de l'art. 114 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme, en els costos de redacció del Pla Parcial i en la urbanització pendent.

2.3. Cessió del petit espai d'ampliació de la cruïlla a l'Ajuntament.

3. Obligacions del propietari de la parcel·la no 10 (plànol 3).

3.1. Cessió de la part de la seva parcel·la afectada d'equipaments tècnics -S11- (1.216 m²) a l'Ajuntament.

3.2. Id. Id. punt 1.5.

4. Obligacions del reste de propietaris, exclòs el del punt 3 i els dels terrenys A i B del nucli antic de Sant Genís (plànol 3).

4.1. Col·laboració en el cost d'adquisició dels dos terrenys destinats a equipaments i 10 % de l'aprofitament urbanístic,

amb aportació del 50 % -la meitat- del seu valor entre tots ells, en funció de la superfície de solar que tinguin, i cessió a l'Ajuntament en tals conceptes.

4.2. Col·laboració proporcional a la superfície, igualment en els termes de l'art. 114 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme, en els costos restants de redacció del Pla Parcial i urbanització pendent, segons les fases del Pla Parcial.

**CAPÍTOL VIII. PLA PARCIAL DEL SECTOR 14 "INDUSTRIAL RIERA
ROQUET"**

Art. 1. Aplicació del Pla General i altre reglamentació.

Del Pla General s'aplica bàsicament el contingut dels Capítols III i VI de la Part 1ª, II de la 4ª i IV de la 6ª. És també d'aplicació la Llei de Carreteres, les disposicions respecte a les Activitats, tenint en compte la proximitat de sectors residencials del municipi veí, i el reste de disposicions superiors en el que no resulta expressament regulat en les presents.

Art.2. Règim especial de les iniciatives industrials anteriors.

Les edificacions industrials anteriors a l'aprovació inicial del Present P.P. no tenen limitada la condició de no poder ampliar per raó de les separacions a llindars, si l'índex d'edificabilitat ho permet.

Art. 3. Zona de Creixement Industrial i d'Activitats -V3-.

a) el tipus d'ordenació és el d'edificis aïllats segons parcel·lació; en cas de l'existència d'un edifici construït a l'entrada en vigor del Pla a la mitgera, s'admetrà adossar el veí a la mateixa; també s'admetrà en cas d'acord entre veïns, a través d'Estudi de Detall; l'ocupació del sòl màxima és del 60 %

b) l'edificabilitat neta sobre parcel·la és d'1.0 m²/m² de sostre com a màxim

c) no s'admet cap habitatge

d) l'alçada màxima de l'edificació és de planta baixa i una planta pis, en 8,00 m., a comptar des d'un màxim de 0.9 m en més o en menys de la rasant de la vorera en el centre de la façana del solar,

e) no s'admeten els soterranis per dessota de la cota de referència d'alçades que defineix l'art. anterior, excepte quan el desnivell natural del terreny ho permeti sense excavació en el mateix

f) la parcel·la ha de tenir una extensió mínima de 1.000 m²

g) la separació dels edificis és com a mínim de 5 m a carrers i 4 m a d'altres límits de propietat, amb les excepcions assenyalades en el plànol normatiu d'"ordenació de l'edificació"; no s'admeten promigs

h) s'admeten casetes o edificacions auxiliars a límits de carrer o propietat de fins a 3 m. d'alçada, en solars on puguin separar-se almenys 5 m. dels edificis industrials, i sense que superin els 30 m² de superfície; aquestes construccions computen edificabilitat i ocupació

i) la façana mínima de parcel·la a vial és de 20 m.

j) la porció de terreny posterior de parcel·la haurà de respectar la rasant natural del terreny si aquesta és elevada, podent excavar únicament dos metres per dessota del nivell de la barbacana de la nau, a l'objecte de poder ventilar i il·luminar-la.

Art. 4. Ordenança estètica.

a) les façanes han d'acabar-se amb materials apropiats (arrebossat i pintat, aplacats, vidre, obra de maó vist,...) i no deixar-les de totxana o semblant.

b) les cobertes no poden ser de planxes de fibrociment.

c) el tancat de les parcel·les al carrer o altres espais públics serà d'obra de maó massissa fins a 1 m. d'alçada des de la rasant de la vorera, i superiorment de reixa, vegetal o semblant fins als 2.10 des de la mateixa rasant.

Art. 5 Equipament tècnic públic.

Són d'aplicació les condicions de la zona de Mitjana Indústria excepte que l'edificabilitat és de 0,3 m²/m². S'admet el règim de concessió de l'ús del sòl per a la depuradora actual.

Art. 6. Usos.

S'admeten els usos d'activitats, d'acord amb l'art. 149 de les Normes del Pla General. S'admet un màxim d'un establiment d'activitat per parcel·la.

Condicions de gestió.

Es considera únicament una etapa de realització del polígon industrial complet. Això vincula també a la gestió unitària proposada en un sol polígon.

No obstant, prèviament a la redacció del Projecte d'Urbanització del sector preceptiu, s'ha redactat d'iniciativa municipal el "Projecte d'Urbanització dels sectors 19-20, 15 i UA-4 i UA-5" del Pla General (any 1998,

tràmit el 2000, licitació de l'obra en primera fase, inicis del 2001, execució fins al desembre del mateix), en quant a la primera fase que planteja l'execució dels 8 m centrals de calçada del carrer-eix del present sector, a l'objecte de donar condicions mínimes de funcionament al camí polsós i en mal estat que hi havia.

Per tant, es realitza la urbanització en diverses fases efectives.

La urbanització de l'accés des de la N-II és compatible amb l'executat.

També cal considerar que l'àmbit que correspon a la finca del nord-oest del present sector haurà d'executar les obres d'urbanització corresponents al vial de 12 m complet en L, amb caràcter previ i independent a la resta de les obres d'urbanització, perquè es tracta d'un àmbit amb càrregues independents, tal com s'expressa en l'apartat corresponent al Sistema d'Actuació i compromisos de la propietat d'aquest Pla.

Es tindran en compte els conceptes dels compromisos de la propietat que afecten el calendari d'execució dels successius documents de la gestió del present Pla.

L'actuació obliga a la propietat als següents conceptes:

- cessió dels terrenys afectats pel Pla, amb caràcter gratuït i sense càrregues
- urbanització del sector, d'acord amb l'art. 122 de la Llei del Sòl i concordant de la Llei 2/2002 d'urbanisme, de forma completa
- urbanització de l'accés al sector en terme municipal de Palafròlles en la carretera general antiga, en el tram comprès entre el límit del sector i el del sector "Industrial Mas Reixach", nombre 27, del Pla General
- execució de la infraestructura de protecció hidràulica de la riera Roquet, en el tram confrontant amb el sector
- costejament dels projectes tècnics necessaris, i dels documents notariaus i d'inscripcions registrals.

S'aplicarà en desenvolupament del Pla el sistema d'actuació de reparcel·lació per cooperació, segons estableix la Llei 2/2002 d'urbanisme, en un únic polígon d'actuació.

La reparcel·lació serà promoguda d'ofici per l'Ajuntament abans de vuit mesos des de l'aprovació definitiva del Pla Parcial.

Ateses les disposicions legals, podran donar-se llicències per a la construcció d'indústries que s'acullin a les disposicions del Pla, abans de la seva aprovació i execució, d'acord amb els arts. 13 de les Normes del Pla General, i 83.2 de la Llei del Sòl.

Les propietats assenyalades en el plànol normatiu, de l'extrem nord-oest, com a "sòls privats amb càrregues específiques", resta subjecte, a més de les condicions generals del conjunt del sector, a:

- . cedir els sòls destinats a sistemes grafiats amb trama
- . costejar la urbanització dels mateixos, al 100 %, i executar-la al seu càrrec, de manera que
- . cas de no haver-se resolt les presents càrregues específiques abans de la realització del conjunt, l'Ajuntament enclourà les mateixes diferenciadament en els successius documents de gestió, a més de les que tenen el caràcter general del sector que són imputables a aquesta propietat, és a dir, tots els conceptes assenyalats al principi d'aquest capítol.

**CAPÍTOL IX. PLA PARCIAL DEL SECTOR 15 "INDUSTRIAL MAS
PUIGVERD"**

Art. 1. Preliminar.

En el què no resta regulat en aquest és d'aplicació el Pla General, en base al Cap. IV de la Part 6^a, "Zona de Creixement Industrial i d'Activitats" (V3.), i l'art. cinquè del Cap. de Règim de càrregues, de les seves Normes.

Art. 2. Sub-zones.

El sòl edificable es qualifica segons dues sub-zones diferenciades per l'edificabilitat, en el plànol normatiu: sub-zona A, d'índex net d'edificabilitat de 0.87 m²/m², i sub-zona B, d'índex net d'edificabilitat d' 1.164 m²/m².

Art. 3. Disposicions de regulació de l'edificació.

- a) Tipus d'ordenació en edificacions aïllades envoltades d'espais lliures, segons parcel·lació.
- b) Alçada màxima de l'edificació de planta baixa més una planta pis, en 8.0 m fins a l'arrencada de coberta, exceptuats els elements i instal·lacions per a serveis tècnics -- com xemeneies, màquines, ponts grua, etc. -- que no originin emmagatzemat i sigui obligat de situar-los elevats. Excepcionalment s'admetrà un màxim de 16 m. d'alçada dels edificis industrials, els quals no podran superar l'envolvent definida per la piràmide de costats inclinats segons un diedre de 45° respecte al pla horitzontal i arestes en els límits de les finques
- c) Ocupació del sòl per edificació del 60 % màxim.
- d) Parcel·la mínima de 4.000 m² i façana mínima a vial de 30 m. S'exceptua únicament la propietat de Cominra SA situada a la cruïlla de carrers del nord, en la qual a més l'alçada de l'edificació serà com a màxim de 7.50 m
- e) No s'admeten soterranis.
- f) Els edificis principals han de separar-se 5 m almenys a carrers i altres llindars.

**Art. 4. Espais lliures de parcel·la, tanques i
estacionaments.**

- a) Els espais lliures d'edificació no poden ser ocupats per coberts, excepte en un 10 % de la seva pròpia superfície per marquesines obertes per tots els costats d'un màxim de 3 m d'alçada, i per a servei auxiliar, com a estacionament.
- b) Es disposaran els estacionaments de parcel·la en proporció d'un plaça per cada 100 m² de sostre construït.
- c) Les tanques no superaran, en la part massissa, 1 m d'alça-

- da en el front de carrer, ni 3 m en els altres. Els filats o tanques vegetals poden assolir els 3 m d'alçada.
- d) S'admet una edificació auxiliar de control d'accés situat almenys a 5m dels edificis, i no supera 5mx4mx3m d'alt.

Art. 5. Usos admisibles.

- a) No s'admeten els usos industrials que originin pol·lució atmosfèrica o contaminació de l'aqüífer, aplicant-se els arts. 149 i 160.
- b) Només s'admeten dos habitatges a la masia de Can Puigverd.
- c) En el sistema d'equipaments s'admeten els tècnics i del lleure.

Art. 6. Condicions d'estètica i salubritat.

- a) Els establiments industrials han de mantenir-se en adequades condicions, així com els seus patis.
- b) S'admet un gual d'entrada des de carrer cada 20 m almenys.
- c) És obligada una filera d'arbres, preferentment pollancre, junt a la façana a carrer, excepte en el tram ocupat per l'accés i l'edificació auxiliar, si n'hi ha. Si la parcel·la té més de 3.500 m² aquesta obligació s'extindrà a la resta de les partions.
- d) No s'admeten les construccions de totxana sense arrebossar i pintar.

Art. 7. Protecció de la Masia de Can Puigverd.

1. La masia, la pallissa i l'era de Can Puigverd es protegeix d'acord amb l'art. 366 i concordants del Pla General.
2. Atès que a través del present Pla Parcial el domini passarà a l'Ajuntament, aquest haurà de vetllar per la seva restauració i correcte manteniment.
3. Qualsevol intervenció precisarà d'un informe tècnic previ que demostrï la correcta aplicació del Pla General i defineixi els elements protegits i els seus valors.
4. Les noves construccions admeses s'assenyalen en els plànols normatius.
5. S'admeten dos habitatges en la masia, i els usos residencial i adscrits a un ús principal d'equipament de lleure. No s'admeten els terciaris, d'emmagatzemat ni industrials, però sí els equipaments tècnics administratius.

Art. 8. Establiments industrials per parcel·la.

Únicament s'admet un establiment industrial per parcel·la.

Condicions de gestió.

El Pla d'Etapes consta d'una fase, vinculada a:

- projecte de Reparcel·lació de tot el sector, que l'Ajuntament haurà de preveure de tenir aprovat als 6 mesos, com a molt, des de l'aprovació del Pla.
- projecte d'urbanització dels vials i serveis de tot el sector, segons el plànol normatiu esmentat, en un termini d'1 any; enclourà el pavimentat de l'accés al polígon des del nus de la N-II, en el límit amb Tordera.
- cessió a l'Ajuntament dels terrenys enclosos en la delimitació del plànol no. 6, immediatament a l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació.
- realització de les obres de tot el sector més l'accés des de la N-II (nus de Tordera), des de l'alçada de la sortida del sector nombre 14 de sòl urbanitzable del Pla General, "Industrial Mas Roquet", repercutir en part.

Aquesta obra s'haurà d'acabar als tres anys de l'entrada en vigor del Pla Parcial.

L'autopista no resta subjecte a cap determinació temporal i únicament es relaciona amb el drenatge de la seva franja d'intervenció. El carrer intermig del polígon es preveu que tingui unes rasants enfonsades al seu pas, i no dificultarà l'execució, podent-se urbanitzar dintre de la fase pròpia del Pla Parcial.

El sistema d'actuació és el de Cooperació.

Els sòls de cessió són tots els sistemes enclosos en el sector: vials, equipaments i espais lliures (protecció del sistema general d'autopista i protecció de torrents i fondalades), i representatius del 10 % de l'aprofitament sectorial.

S'assenyala un sol polígon d'actuació en el sector.

A més de la urbanització completa del sector, aquest participarà en les despeses de:

- el col·lector general del projecte municipal per a tot el conjunt industrial
- la connexió viària externa: en direcció al poble, fins al tram asfaltat per l'Ajuntament i la Diputació, i en direcció nord fins a l'entrada del sector nombre 14 "Industrial Mas Roquet"
- l'abastament general d'aigua, soterrament de línies elèctriques i altres serveis generals.

El repartiment de les despeses d'urbanització general descrita, serà funció dels aprofitaments següents:

	sostre edificable m ²	quota sector %
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

El finançament d'aquestes despeses generals, a les quals podran justificadament i segons la legislació urbanística, aplicar-les-hi conceptes afegits d'urbanització al servei del conjunt industrial.

El sector s'obliga a la conservació de la urbanització, d'acord a l'art. 162 d'aquest Pla General, dintre del conjunt format amb les Unitats d'Actuació UA 4 i UA 5, i el sector de sòl urbà 14, 19-20 i 27.

CAPÍTOL X. PLA PARCIAL DEL SECTOR 17 "LA FIGUERASSA".

Art. 1. Disposicions generals.

És d'aplicació la normativa superior en el que no resulta regulat per la present Ordenança.

Art. 2. Qualificació del sòl.

S'estableixen quatre zones: uni-familiar, pluri-familiar, verd privat i equipaments privats, així com espais públics per a sistema viari i d'estacionaments, parc urbà i equipaments.

Art. 3. Regulació de l'edificació.

1. En les zones uni i pluri-familiar l'edificació es regula de forma precisa, amb alineacions adosades a espais públics i sostres i nombre d'habitatges màxims per edifici del plànol 4 del Pla Parcial i 18 del Pla General.

zona uni-familiar : planta baixa més una planta pis i possibilitat de golfes en els edificis 3 i 5 segons plànol 4 i parcel·la mínima amb façana a carrer de 7 m.

zona pluri-familiar: planta baixa més dues plantes pis, i parcel·la amb façana mínima a carrer de 12 m.

2. En la zona de verd privat únicament s'hi admeten pèrgoles, glories i semblants, fins a un màxim del 10 % de l'ocupació. El reste serà enjardinat i podrà tancar-se. Serà parcel·la única.

3. En la zona d'equipaments privats, que constituïrà parcel·la única conjunta amb la zona verd privat, s'admet una alçada de planta baixa més una planta pis, amb un màxim de 6.3 m.

4. En el sistema d'equipaments públics s'hi admet una sola edificació en planta baixa i separació mínima a llindars de 6 m.

Art 4. Usos.

1. En la zona uni-familiar únicament s'hi admet l'ús d'habitatge uni-familiar.

2. En la zona pluri-familiar s'hi admeten els usos d'habitatge uni i pluri-familiar i els comerços i oficines en planta baixa.

3. En la zona d'equipaments privats s'hi admeten únicament els de lleure o lúdics, i els culturals, després de la transitorietat prevista en l'article següent.

Art. 5. Usos transitoris.

S'admeten transitòriament els usos actuals en les zones d'equipaments privats i de verd privat. Tan sols s'admeten les obres de consolidació, rehabilitació i millora d'adaptació dels volums construïts actualment als processos industrials. No s'admet cap altre canvi d'ús que no sigui als previstos en el Pla, ni l'augment de volum edificat.

Condicions de gestió.

El sistema d'actuació és el de Compensació, de manera que la urbanització no comprendrà l'Av. del Mar, ja executada, excepte òbviament en el necessari per a les connexions i funcionalitat dels serveis, ni tampoc la futura carretera BV-2002 desdoblada, excepte les connexions, per tractar-se d'un sistema general.

La cessió dels sòls s'efectuarà en dues fases, d'acord amb el plànol no. 5. L'objecte és de permetre transitòriament el funcionament de la fàbrica existent i annexes.

La primera fase comprendrà les cessions de sòl (tres mesos des de l'aprovació definitiva del Pla) i la urbanització completa dels sòls viaris compresos en ella (sis mesos per a iniciar-se el tràmit del Projecte d'Urbanització des de l'aprovació definitiva del Pla, i un any per a iniciar-se les obres).

La segona comprendrà els mateixos conceptes, a partir del moment en què cessin els actuals usos industrials transitòriament admesos.

CAPÍTOL XI. PLA PARCIAL SECTOR 18 "TORRENT BURGADA".

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1.

Les presents ordenances són complement i desenvolupament de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Palafolls.

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Qualificació Urbanística.

Art. 2.

Els sòls compresos en l'àmbit del Pla Parcial es divideixen en sistemes i zones.

1. Sistemes:

- A) Sistemes d'espais lliures.
- B) Sistemes d'equipaments.
- C) Sistema viari i d'aparcament.

2. Zones:

- A) Residencial (unifamiliar)

Normes particulars d'edificació i ús dels sòls destinats a sistemes.

Secció Primera: Sistemes d'espais lliures públics.

Sistemes d'equipaments.

Art. 3.

Comprèn els sòls destinats a usos públics o col·lectius al servei directe de la població. La seva destinació serà la de recreativa pública amb un índex d'edificabilitat de 0.3 m² de sostre per m² de sòl.

Secció Tercera: Sistema viari.

Art. 4.

Sense perjudici de la reserva d'aparcaments, totes les edificacions estaran obligades a establir places d'aparcament dins les mateixes (planta baixa o soterrani).

NORMES PARTICULARS D'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL DESTINAT A ZONES

A) L'edificació tindrà ús de vivendes unifamiliars.

B) L'altura màxima de l'edificació serà de 6.75 m i s'hi inclourà la planta baixa més la planta pis 1^{er} i l'espai útil sota coberta.

- C) No s'admetran els usos industrials ni l'emmagatzematge de combustibles.
- D) La fondària edificable màxima serà de 13.0 m.
- E) La façana mínima en longitud s'estableix en 5 m.
- F) S'aplicaran les següents condicions estètiques:
- La coberta dels edificis s'efectuarà a base de teula àrab vermella o terra marró a dues aigües.
 - L'altura màxima de cada casa s'aliniarà sempre amb la casa veïna.
 - La façana es pintarà de color blanc o en mancança de colors ocres clars amb l'excepció de l'acabat de les fusteries baranes o bé els detalls que pugui representar.

Condicions de gestió.

El Pla Parcial s'executarà en una sola fase i un sol polígon d'actuació.

CAPÍTOL XII. PLA PARCIAL SECTOR 19-20 "INDUSTRIAL AMPLIACIÓ MAS PUIGVERD".

Art. 1. Preliminar.

En tot el no regulat en aquesta ordenança és d'aplicació el Pla General, la Llei de Carreteres, el Reglament d'Activitats i altres disposicions generals.

Art. 2. Regulació de l'edificació.

- a) tipus d'ordenació en edificacions aïllades envoltades d'espais lliures, segons parcel·la.
- b) edificabilitat neta de parcel·la: 0.82 m² de sostre per m² de parcel·la;
- c) parcel·la mínima de 4.000 m², amb façana mínima a cada vial de 30 m.
- d) ocupació de parcel·la per edificacions del 60 % del total com a màxim, la qual es produirà dins dels perímetres establerts en els plànols normatius.
- e) no s'admeten soterranis.
- f) alçada màxima de l'edificació de planta baixa més una planta pis, en 8.0 m, fins a l'arrencada de la coberta, com a màxim, exceptuats els elements i instal·lacions per a serveis tècnics -- com xemeneies, màquines, ponts grua, etc -- que no continguin emmagatzemat ni oficines, ni els processos pròpiament productius o principals de l'establiment. Excepcionalment s'admetrà un màxim de 15 m sense superar l'envolvent definida per la piràmide dels plans a 45° d'arestes els límits de la parcel·la.
- g) separació dels edificis principals a les partions i altres edificacions dins la mateixa parcel·la de 6 m.

Art. 3. Ordenació de les parcel·les industrials.

1. En les parcel·les industrials s'hi admeten un o diversos edificis principals destinats a la producció en general, una o diverses construccions auxiliars, i marquesines d'estacionament.
2. Els edificis principals hauran de disposar-se en l'interior dels perímetres de màxima ocupació assenyalats en el en el plànol normatiu.
3. Les construccions auxiliars seran de control d'accés o per a instal·lacions, tindran unes mides de 5 m x 4 m x 3 m d'alçada màximes, es separaran almenys 6 m dels edificis principals, computaran en l'ocupació màxima per edificació, i podran situar-se en l'exterior dels perímetres de màxima ocupació. Si les seves mides fossin superiors, es consideraran edificis principals.
4. Es disposaran espais d'estacionament en cada parcel·la, a raó d'una plaça per cada 100 m² de sostre construït, en

les sol·licituts de llicències d'obres, ubicats aprop dels carrers.

5. S'aplicaran les condicions estètiques de l'art. 6.

Art. 4. Usos admisibles.

1. Només s'admet un establiment industrial per parcel·la.
2. No s'admeten els usos d'habitatge, residencial, terciari, excepte únicament les oficines pròpies de l'establiment industrial, ni col·lectius per a equipaments, excepte els propis de l'empresa.
3. En les àrees d'equipaments públics s'aplica el Pla General.
4. Els usos industrials objecte del Pla no originaran contaminació atmosfèrica, contaminació de l'aqüífer de la Tordera o del bosc del Gorg ni altres impactes permanents o transitoris en el medi.
5. Són d'aplicació els arts. 149 i 160 d'aquestes Normes.

Art. 5. Ordenança estètica.

1. Les façanes de totes les construccions han d'acabar-se amb materials apropiats, excloent-se la totxana o semblants.
2. Les cobertes no poden ser de planxes provisionals de fibrociment o semblants.
3. El tancat de les parcel·les al carrer o a altres espais públics serà d'obra de maó massís o semblant fins a 0.80 m d'alçada sobre la vorera, i superiorment de malla normalitzada metàl·lica segons el tipus orientatiu del gràfic d'aquesta ordenança.
Les altres tanques seran de filat o vegetals, sense excloure la del mateix gràfic, i de fins a 2.2 m d'alçada.
4. Almenys els espais davanters i posteriors de propietat seran plantats amb una filera d'arbres, preferentment de fulla perenne, paral·lela a l'alineació a llindar, i entre 2 i 5 m de separació.
5. A fi efecte d'evitar els impactes paisatgístics, les construccions de cada parcel·la:
 - a) s'agruparan al màxim, en ordenacions connexes encara que sigui per mitjà d'instal·lacions, no fragmentades en petits cossos, orientades segons els espais públics, composades amb predomini de les línies horitzontals (cornisses) i d'alçada mínima.
 - b) jerarquitzaran les façanes, procurant l'expressivitat arquitectònica sobretot de la principal o d'accés, evitant en general la manca de forma o d'obertures.
 - c) es relacionaran cromàticament amb l'entorn, procurant d'evitar les grans superfícies de colorit estrident o blanc, i els rètols comercials excessius.
 - d) les marquesines per a estacionaments seran obertes per tots els costats i es rodejaran en el possible

per línies compactes d'arbres.

Art. 6. Regulació del sistema d'equipaments tècnics del sòl agrícola (R1-S11).

1. S'admeten les activitats pròpies de l'explotació agrícola (preparació, rec, adob, etc de la terra), inclús experimental, les obres de conduccions de serveis generals (energia elèctrica, gasoductes, abastament d'aigua, i semblants) per a l'ús agrari, i les obres necessàries per a serveis tècnics (basses, canalitzacions, etc) del Pla Agrícola de Palafoolls, amb el menys impacte visual i ecològic. També s'admet l'ús forestal.
2. S'admeten els edificis necessaris per als usos anteriors, fins a un sostre edificable de 0.01 m²/m² de sòl, separats almenys 50 m del Molí protegit, i 5 m dels límits de l'àmbit dels camins, sense soterranis, i únicament en planta baixa.
3. Es prohibeixen tots els altres usos, tan de caràcter general com local del sector, enclosos els estacionaments de vehicles.

Art. 7. Regulació del bosc del Gorg (X1.).

1. Resta totalment protegit el medi edafològic i de flora i fauna, així com la configuració actual del rec del Molí. No s'hi admet cap modificació en els esmentats elements, excepte la neteja i manteniment naturalístic, i la rehabilitació del rec.
2. L'edificació resta totalment prohibida, inclús el tancat dels límits amb sòls públics tampoc no s'hi admet el pas de serveis o instal·lacions, ni l'estacionament de vehicles.

Condicions de gestió.

El sistema d'actuació serà el de cooperació, d'acord amb els arts. 182 a 184 i concordants del Text Refós de la Legislació vigent a Catalunya (D.L. 1/1990), en un sol polígon.

Es cediran lliures de càrregues a l'Ajuntament els terrenys afectes pel Pla i es costejarà la urbanització dels carrers del sector.

A més de la urbanització completa del sector, aquest participarà en les despeses de:

- el col·lector general del projecte municipal per a tot el conjunt industrial
- la connexió viària externa: en direcció al poble, fins al tram asfaltat per l' Ajuntament i la Diputació, i en direcció nord fins a l'netrada del sector nombre 14

- "Industrial Mas Roquet"
- l'abastament general d'aigua, soterrament de línies elèctriques i altres serveis generals.

El repartiment de les despeses d'urbanització general descrita, serà funció dels aprofitaments següents:

	sostre edificable m ²	quota sector %
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

El finançament d'aquestes despeses generals, a les quals podran justificadament i segons la legislació urbanística, aplicar-les-hi conceptes afegits d'urbanització al servei del conjunt industrial, serà encomanat a una Entitat Urbanística Col·laboradora de Conservació de la Urbanització, segons es disposa en l'art. 160 d'aquestes Normes.

CAPÍTOL XIII. PLA PARCIAL SECTOR 21 "CAN BATLLE"

Art. Preliminar.

És d'aplicació el Pla General en tot allò no regulat expressament en aquestes ordenances.

Zona d'edificació uni-familiar aïllada (dintre gàlibs) V2ag.

Art. 1. Definició.

Correspon a l'àrea a on es situen edificacions uni-familiars aïllades.

Art. 2. Tipus d'ordenació - Parcel·la mínima.

Serà el tipus d'ordenació d'edificació aïllada regulada per la seva edificabilitat i condicions d'edificació. La parcel·la mínima es fixa en 450 m², amb una amplada mínima de façana de 15 m.

Art. 3. Condicions de l'edificació.

1. Edificabilitat.

Es fixa un coeficient d'edificabilitat màxima (o intensitat d'edificació màxima) per parcel·la de 0.5347 m²/m².

2. Alçada màxima.

L'alçada màxima serà de 6.30 metres sota arrancada de teulada i que correspon a planta baixa més una planta pis.

3. Ocupació màxima.

La ocupació màxima de l'edificació serà la del 30 % de la superfície de la parcel·la.

4. Separacions mínimes.

La separació mínima a tots els llandars de parcel·la serà de 3 metres, per a la nova edificació i obligatòriament es situarà dintre del gàlib delimitat per les dos línies paral·leles al vial, situades a 3 m. i 18 m. respectivament del vial. Les edificacions principals no es poden agrupar ni tan sols aparellar.

5. Edificació auxiliar.

Els edificis auxiliars poden situar-se a la línia de carrer i a mitgera (excepte amb parc urbà) sense que ocupin més d'1/3 de l'amplada de la façana vial de la parcel·la, amb un màxim de 6.0 metres de façana, una ocupació d'un 7 % de la superfície de la parcel·la amb una superfície màxima de 35.00 m², una alçada màxima de 2.70 metres. Únicament en cas de parcel·les de pendent mitjana inferior al 15 % s'admetran edificis auxiliars fora dels 4.0 pròxims al vial.

6. Adequació de la parcel·la.

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 talussos i els murs de contenció no han de superar 1.5 m d'alçada vista en tots els punts.

Art. 4. Condicions d'ús.

S'admet únicament dins aquesta zona l'ús d'habitatge unifamiliar.

Zona d'edificació uni-familiar aïllada (agrupable aparellada) V2aa.

Art. 5. Definició.

Correspon a l'àrea a on es situen edificacions uni-familiars aïllades, agrupables.

Art. 6. Tipus d'ordenació - Parcel·la mínima.

Serà el tipus d'ordenació d'edificació aïllada regulada per la seva edificabilitat i condicions d'edificació. La parcel·la mínima es fixa en 450 m², amb una amplada mínima de façana de 15 m.

Art. 7. Condicions de l'edificació.

1. Edificabilitat.

Es fixa un coeficient d'edificabilitat màxima (o intensitat d'edificació màxima) per parcel·la de 0.5347 m²/m².

2. Alçada màxima.

L'alçada màxima serà de 6.30 metres sota arrencada de teulada i que correspon a planta baixa més una planta pis.

3. Ocupació màxima.

L'ocupació màxima de l'edificació és del 30 % de la superfície de la parcel·la.

4. Separacions mínimes.

La separació mínima a tots els llindars de parcel·la és de 3 m., per a la nova edificació; les edificacions principals es poden agrupar amb un màxim de 2 (aparellada), de manera que en aquest cas, la separació mínima a la mitgera perpendicular al carrer lliure d'edificació serà de 6 m.

5. Edificació auxiliar.

Els edificis auxiliars poden situar-se a línia de carrer i a mitgera (excepte amb parc urbà) sense que ocupin més d' 1/3 de l'amplada de la façana a vial de la parcel·la, amb un màxim de 6.0 m de façana, una ocupació del 7 % de la superfície de la

parcel·la amb una superfície màxima de 35.0 m² i una alçada màxima de 2.70 m. Únicament en cas de parcel·les de pendent mitjana inferior al 15 % s'admetran edificis auxiliars fora dels 4.0 m. pròxims al vial.

6. Adequació de la parcel·la.

No s'admet en cap cas el buidat de terres d'un solar ni l'enrasat del terreny en la façana a vial amb la rasant d'aquest, excepte la zona ocupada per l'edifici auxiliar i per l'accés; els anivellaments no poden malmetre la vegetació valuosa i han d'acomplir que els talussos i els murs de contenció no han de superar 1.5 m d'alçada vista en tots els punts.

Art. 8. Condicions d'ús.

S'admet únicament dins d'aquesta zona l'ús d'habitatge unifamiliar.

Zona d'edificació uni-familiar en agrupaments (V2f).

Art. 9. Tipus d'ordenació i parcel·lació.

Els edificis s'ordenaran en agrupacions d'habitatges, amb un nombre màxim de 4, que es situaran dintre dels gàlibos de l'edificació assenyalats en el plànol normatiu.

Art. 10. Ordenances d'edificació.

1. Són d'aplicació les mateixes ordenances d'edificació que la zonificació d'edificació uni-familiar aïllada (V2aa). La superfície base d'aplicació dels paràmetres d'edificació per a cada un dels habitatges, serà el quocient de la superfície total de l'agrupació dividida pel nombre d'habitatges a la mateixa, de manera que en cap cas es podrà superar l'ocupació màxima, el sostre màxim ni l'alçada de l'edificació.

2. La separació mínima de l'edificació a qualsevol límit és de 6 m.

3. Cada un dels agrupaments es desenvoluparà mitjançant un projecte arquitectònic unitari.

4. Els espais lliures de cada agrupament seran comunitaris, excepte les terrasses, zones de jardí, porxos, etc... propis de cada habitatge.

Condicions de gestió.

1. S'estableix un únic Polígon d'Actuació i el sistema d'Actuació serà el de Compensació.

2. El termini d'execució del present Pla Parcial es considera de 18 mesos des de l'aprovació definitiva.

3. Als efectes de l'execució de les obres es realitzaran en una sola etapa.

**CAPÍTOL XIV. PLA PARCIAL DEL SECTOR 23, "AMPLIACIÓ DE
CAN BALTASAR", MODIFICAT EN L'EQUIPAMENT, L'ÍNDIX
VOLUMÈTRIC I L'ALÇADA EDIFICABLE.**

Art. 1. Aplicació del Pla General i altre reglamentació.

Del Pla General s'aplica bàsicament el contingut dels Capítols III i IV de la Part 1^a, II de la 4^a i IV de la 6^a. És també d'aplicació la Llei de Carreteres, el Reglament d'Activitats tenint en compte la proximitat de sectors residencials, i el reste de disposicions superiors, en el que no resulta expressament regulat en les presents.

**Art. 2. Zona de Creixement Industrial i d'Activitats
Comercials (V3).**

- a) El tipus d'ordenació és en edificis aïllats envoltats de jardí, segons parcel·la.
- b) L'edificabilitat neta sobre parcel·la és de 0.80 m²/m² de sostre.
- c) No s'admet cap habitatge.
- d) L'alçada màxima de l'edificació és de planta baixa i una planta pis, en 8.0 m, mesurada des de la cota de referència de la planta baixa, la qual s'establirà dins d'un màxim de 0.90 m respecte a la rasant del carrer prevista en el Pla en el punt mig de la façana.
- e) No s'admeten soterranis.
- f) La parcel·la tindrà una extensió mínima de 1.000 m², i una amplada de façana vial que hi tingui front, de 20 m.
- g) La separació dels edificis a carrers o límits de propietat, de 5 m com a mínim; no s'admeten promigs.
- h) No s'admeten cosntruuccions auxiliars, però sí marquesines obertes per tots els costats, per a estacionament en els patis de parcel·la, fins a una màxima ocupació del 25 % de cada partió o façana individualment, i també s'admeten les construccions mínimes per a instal·lacions, com E.T.
- i) L'ocupació màxima del sòl privat és del 60 % per a edificacions.

Art. 3. Ordenança estètica.

- 1. Les façanes han d'acabar-se amb materials apropiats,

arrebossats, aplacats, vidre, planxes prefabricades, maó vist, etc), i procuraran una alta proporció d'obertures en les façanes, que s'orientaran paral·leles als espais públics.

2. El tancat de les parcel·les al carrer i llindars laterals i posteriors serà d'obra de maó massís fins a 1 m d'alçada des del terreny definitiu. Al damunt s'hi podrà afegir una reixa transparent de 2 m d'alçada, únicament.

Art. 4. Usos.

1. És d'aplicació l'art. 151 de les presents Normes, admetent -se els usos terciari i comercial en el front de la carretera B-682.
2. Les activitats comercials tindran un màxim de 2.000 m² de sostre construït i 1.500 m² de superfície neta de venda per cada activitat.

Art. 5. Establiments.

Els establiments d'activitat acompliran la reserva d'una plaça d'estacionament per cada 100 m² de sostre, comptats annexes a l'activitat principal.

Art. 6. Control ambiental.

1. Les activitats no poden abocar líquids, deixalles o fums, a l'ambient.
2. Es controlarà qualsevol impacte visual, ambiental i ecològic en l'entorn. En aquest sentit, cal comprobar l'estat de l'aire, les rieres i l'entorn agrari.

Art. 7. Equipaments tècnics.

Els equipaments tècnics són els que comprenen els administratius, d'instal·lacions de subministrament d'energia i aigua, depuradores, escurxadors, parcs de maquinària, estacions de transport, mercats, instal·lacions de control, reciclatge, tractament i eliminació de residus, i altres semblants.

Les edificacions hauran de respectar les condicions dels articles 2 i 3.

Condicions de gestió.

S'aplicarà en desenvolupament del present Pla Parcial el Sistema d'Actuació de Cooperació, segons estableix la Llei, en un únic polígon d'actuació.

La reparcel·lació serà promoguda d'ofici per l'Ajuntament abans dels sis mesos des de l'aprovació definitiva i entrada en vigor del Pla, prèvia audiència als particulars, i assolirà els següents conceptes:

- Cessió dels terrenys establerts de forma gratuïta i sense càrregues.
- Regularització de les finques edificables resultants.
- Repartiment de les despeses derivades.

Ateses les disposicions legals, podran atorgar-se llicències per als establiments admissibles, abans de l'execució de la urbanització, d'acord amb els arts. 10 de les Normes Urbanístiques del Pla General i 53 i 54 de la Llei 2/2002 d'urbanisme.

CAPÍTOL XV. PLA PARCIAL DEL SECTOR 26, "CARRETERA LLEVANT".

Art. 1. Aplicació del Pla General i altres Reglamentacions.

Són bàsicament d'aplicació del P.G. els capítols III i X de la Part 1^a, capítol I de la Part 4^a, i capítol I de la Part 5^a. Són també d'aplicació la resta de disposicions superiors d'Habitatge i Serveis en tot el no regulat expressament en aquesta.

Art. 2. Zona de Creixement en edificacions segons condicions flexibles i en illa oberta.

- a) Les separacions en edificacions a carrer i llindars seran de 3 m com a mínim.
- b) El coeficient d'edificabilitat brut és de $0.29 \text{ m}^2/\text{m}^2$, i net de $0.58 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- c) La cota de la PB es mesurarà respecte al terreny exterior definitiu, i estarà dins una franja de ± 0.90 cm.
- d) Alçada màxima d'11 m corresponent a planta Baixa i 2 plantes Pis, i es mesurarà en la rasant del carrer en el front de l'edificació.
- e) L'ocupació màxima de la parcel·la per edificacions és del 40 %.
- f) No s'admeten edificacions auxiliars.
- g) S'admeten els soterranis, en nombre màxim d'una planta, i sobressortint de l'ocupació de l'edificació en un 10 % de la superfície que representi l'ocupació màxima permesa.
- h) La posició de l'edificació grafiada s'ha d'entendre com a proposta d'avantprojecte, podent-se, doncs, modificar, tal com és propi en edificacions segons condicions flexibles.
- i) S'admeten els usos:
 - Àrees i clubs de lleure, esport i picnic.
 - Espectacles.
 - Equipaments culturals i tècnics.
 - Residències, hotels, pensions i semblants.
 - Serveis a l'automòbil.
 - Comerç subordinat a l'automòbil.
- j) No s'admeten els usos:
 - Habitatge, excepte 2 per a manteniment.
 - Oficines i emmagatzematge, excepte els subordinats

- propis dels usos admesos.
- Industrial.
- Apartaments.
- Equipaments Sanitaris.
- Hipermercats.
- Altres no admesos en el punt i).

k) No es podrà parcel·lar el sector, restant doncs, la parcel·la única actual.

Art. 3. Ordenança estètica.

- a) El tancat de la parcel·la serà calat fins a una alçada màxima de 2 m. Puntualment i en trams que no superin el 20 % de la llargària de la façana o llindar pot ésser opaca.
- b) Els espais lliures de parcel·la i que no siguin necessaris per a la circulació de vehicles, s'enjardinaran.
- c) El projecte, tot i poder-se desenvolupar per fases, ha d'ésser unitari i global.
- d) La coberta serà plana.

Condicions de gestió.

El sector es desenvoluparà en una sola etapa, que comprendrà els elements d'urbanització que determina la Llei d'Urbanisme i descrits anteriorment.

L'etapa tindrà una durada màxima de 24 mesos des de la data d'aprovació definitiva i publicació.

El sistema d'actuació és el de Compensació, establert a la Llei del Sòl, amb un únic propietari que assumeix les càrregues i beneficis del desenvolupament urbà, establint-se doncs, un sol polígon.

Les càrregues consisteixen en efectuar les cessions de sòl, el qual es produirà en el termini de 3 mesos des de l'aprovació i entrada en vigor del present Pla Parcial, i en costejar la urbanització del vial i zones enjardinades, en 2 anys des de la mateixa data. La transmissió dels terrenys afectats a l'Ajuntament està exempta de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i els terrenys estaran lliures de càrregues i gravamens.

El Projecte d'Urbanització assegurarà dos aspectes: la qualitat tècnica del projecte i la garantia que el promotor executarà realment i correctament totes les obres previstes al

projecte, mitjançant el dipòsit d'una quantitat equivalent al 12 % del pressupost del projecte.

Un cop finalitzades les obres i rebudes per l'Ajuntament, aquest serà el responsable de la seva conservació.

La cessió del 10 % de l'aprofitament suposa 647 m² de sòl qualificat S11-S7 i tal com s'ha descrit anteriorment, la seva localització es proposa fora de l'àmbit del Pla Parcial, en la zona esportiva de la Figuerassa.

CAPÍTOL XVI. PLA PARCIAL DEL SECTOR 27, "INDUSTRIAL MAS REIXACH".

Art. 1. Establiment industrial i activitat.

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 diverses activitats que han de ser complementàries, d'acord a l'art. 5 del D. 136/99 d'intervenció integral de l'administració ambiental.

Art. 2. Zona de Creixement Industrial i d'Activitat.

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 lloguer, d'acord amb les definicions de l'art. 134.

No s'admeten els usos:

- d'habitatges en general
- residència

Els usos admesos són els dels annexes del D. 136/99 LIIAA que segueixen, únicament:

- Cogeneració d'energia.
- Alimentaris amb tractament de matèries primeres animals o vegetals, llet o elaboració de productes.
- Confecció tèxtil o semblant.
- Tecnologies noves de l'informació, impremtes o semblants.
- Tallers mecànics de metal·lúrgia, reparació o ensamblatge.
- Mobles o semblants.
- Magatzems, desballestadors o reciclatge de productes que no originin residus ni siguin perillosos.
- Laboratoris d'investigació.
- Oficines.
- Lleure (amb venda de productes alimentaris únicament consumibles en el mateix centre).
- Serveis a les empreses.

No s'admeten, en canvi:

- Energia, com a refineries, forges, foneries i semblants.
- Fabricació de ciment, asfalt, ceràmica i semblants.
- Químiques orgàniques i inorgàniques, gasos, plàstics, farmacèutiques.
- 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.
- Bugaderia i rentat de vehicles.
- Ramaderia i agroindustrial.
- Comerç.
- Rentant, blanqueig, adob o semblants de cuir o pell.

Les activitats admeses podran afegir un sostre net de 0.3 m2/m2 i una ocupació de sòl del 70 % en lloc del 60 %, si es destina a oficines o serveis d'investigació o disseny de l'empresa.

Art. 3. 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 règim de proindivís, propietat horitzontal o lloguer.

El nombre d'activitats màximes en el sector és de:

$$\begin{array}{r} 87.002.95 \text{ m}^2 \\ \text{-----} \\ 1.000 \text{ m}^2 \text{ parcel·la} \end{array} = 87 \text{ parcel·les i } 87 \text{ activitats}$$

Es distribuïran en:

Sector V.3/2:

$$\begin{array}{r} \text{Sòl total} \quad \quad \quad = 44.817.5 \text{ m}^2 \\ \text{Parcel·la mínima} \quad = 1.500.0 \text{ m}^2 \\ \text{N}^\circ \text{ parcel·les màxim i activitats:} \\ \frac{44.817.5 \text{ m}^2}{1.500 \text{ m}^2 \text{ parc}} = 30 \text{ parcel·les i activitats} \end{array}$$

Sector V.3/1:

$$\begin{array}{r} \text{Sòl total} \quad \quad \quad = 42.185.45 \text{ m}^2 \\ \text{Parcel·la mínima} \quad = 1.000.00 \text{ m}^2 \\ \text{N}^\circ \text{ parcel·les màxim i activitats:} \\ 87 - 30 = 57 \text{ parcel·les i activitats.} \\ \text{Es distribueixen } 52 \text{ activitats, en agrupació.} \end{array}$$

Art. 4. Ordenació de les sub-zones.

Qualificació V.3 "Creixement Industrial i d'Activitats":

-Sub-zona V.3/1:

Nº de parcel·les màxim = 57 parcel·les i 57 activitats
Superfície mínima parcel·la = 1.000 m2 (s'admet agrupació de

		parcel·les)
Façana mínima	=	15 ml.
Ocupació màxima	=	60 % Amb excepció de l'art. 154.4 de PGOU
Edificabilitat màxima	=	0.84 m ² st/m ² s (es distribuirà entre pb + pp)
Alçada reguladora	=	8 m En cas de coberta inclinada, la pendent màxima serà del 20 % a dues aigües.
Separacions a llindars	=	Es disposarà d'un espai lliure de separació de 12 m d'amplada de propietat privada mesurat en el front del carrer entre la línia de façana i la vorera del vial, paral·lel a aquest, destinat a l'accés i aparcament dels establiments, i de lliure circulació (veure secció ti- pus). És obligatòria l'alineació a vial. S'indiquen en els plànols d'ordenació i parcel·lació indicativa, les separacions mínimes a llindars de parcel·la, que seran al front del vial i fons de parcel·la de 12 m per disposar del vial de circulació i aparcament i de 6 m entre edificacions que no tinguin accés per vehicles com a mínim.
Agrupacions d'edificacions	=	Es mantindran les agrupacions d'edificacions indicades en els plànols d'ordenació i parcel·- lari, modificant-se si s'escau mitjançant la redacció d'un Pla Especial.

-Sub-zona V.3/2:

Nº màxim de parcel·les	=	30 parcel·les i 30 activitats
Superfície mínima parcel·la	=	1.500 m ² (s'admet agrupació de parcel·les)
Façana mínima	=	20 m
Ocupació màxima	=	60 % Amb excepció de l'art. 154.4 del PGOU
Edificabilitat màxima	=	0.84 m ² st/m ² s

Alçada reguladora	(es distribuirà entre pb + pp) = 8 m En cas de coberta inclinada, la pendent màxima serà del 20 % a dues aigües.
Separacions a llindars	= En cas de dividir-se les parcel·les establertes, en altres menors, hauran de complir sempre, allò disposat de separacions a llindars de la sub-zona V.3/1. Si es manté l'estructura actual única de les parcel·les existents, les separacions de les edificacions a vials, serà com a mínim de 6 m, i a línies de mitjaneria entre parcel·les i fons d'aquestes, de 3 m.
Agrupacions d'edificacions	= Per la reordenació de les edificacions i agrupacions, cal la redacció d'un Pla Especial.

-Zona 11: Sistemes tècnics i d'equipaments:

Li són d'aplicació els mateixos paràmetres reguladors de la clau V.3, referits a una única parcel·la.

Art. 5. Criteris per a redacció dels Plans Especials.

L'apartat 1.2 de l'acord aprovatori estableix la possibilitat que en posterioritat es puguin compartimentar els establiments.

Per això cal establir els criteris que s'hauran d'aplicar i seguir en l'obligatòria redacció dels PLANS ESPECIALS, que ordenaran l'edificació en cada parcel·la o illa del planejament.

Sempre prevaleix la parcel·lació indicativa assenyalada en el plànol.

Per això, es deixarà un espai lliure entre la línia de propietat i la d'edificació segons determina el plànol normatiu i les seccions tipus de vialitat d'aquest projecte.

Aquest espai, encara que de propietat privada, tindrà caràcter de vial i es formaran amb paviments com a tal. Serà de lliure pas de circulació i servirà d'accés únic als establiments, amb una estructura viària tancada en xarxa, o sia a tot vol del

cos d'edificació (no és permès els "culs de sac"). Només es permetrà un accés d'entrada i un de sortida a les parcel·les segons s'indica en plànols.

Aquest espai, comptabilitzarà dins el percentatge d'espai lliure la parcel·la. Preval, si no es redacta el Pla Especial, la parcel·lació i ordenació indicada al plànol del Pla Parcial.

Els paràmetres edificatoris i nombre de parcel·les, seran els que s'indiquen en les zones específiques V.3/1 i V.3/2 d'aquest planejament, i només podran ésser modificats, si així ho disposa la normativa de la Revisió del Pla General en tràmit. Es permetrà la creació de superfícies aporxades destinades a càrrega i descàrrega de cada establiment, dins l'espai d'ocupació de parcel·la o bé integrats en la pròpia edificació.

Es mantindrà sempre i obligatòriament l'alineació a vial deixant un espai de 12 m d'ample entre la línia d'edificació i la de vallat, disposant-se segons secció tipus del plànol de parcel·lació indicativa del Pla Parcial.

Art. 6. Disposicions comuns.

Tipologia de l'edificació: les illes i parcel·les determinades en aquest planejament, estan destinades a la construcció d'edificis per instal·lacions industrials, atribuint-se a cada parcel·la els paràmetres edificatoris que corresponen a la qualificació definida en el Pla General de V.3 "Zona de Creixement Industrial i d'Activitats" en sub-zones V.3/1 i V.3/2, i en lliure composició de l'edificació.

Ocupació màxima del sòl: no superarà el 60 % de la illa o parcel·la.

Intensitat d'edificació neta: serà com a màxim 0.84 st/m²s, segons resultat abans calculat.

Mesurament de l'alçada reguladora: l'alçada màxima de l'edificació serà de 8 m. Mesurat des del nivell de la vorera del vial a on dona front, des del punt mig d'aquesta fins al ràfec de la coberta. Aquesta tindrà una pendent màxima del 20 % a dues aigües.

S'exceptuen els elements i instal·lacions tècniques degudament justificats per l'activitat que es desenvolupa.

Separacions: s'atendrà allò que s'indica a la sub-zona V.3/1 i V.3/2.

Aparcaments: es disposarà en els vials públics de l'àmbit, de 4.801.45 m² destinats a aparcaments que es grafien en plànol equivalents a $\frac{4.801.45}{5 \times 2.5} = 384 \times 50\% = 731$ ú

La resta fins assolir el nombre necessari de 731 ud., es disposarà a l'interior de les parcel·les en els patis o espais lliures de circulació i aparcament, en raó de

$\frac{0.5 \times 5 \text{ edif.}}{100} = x \text{ ud. per parcel·la, i d'una superfície per plaça d'aparcament de } 5 \times 2.5 = 12.5 \text{ m}^2/\text{u}$

Plantes soterrades: s'admeten plantes soterrades en igual ocupació que la planta baixa, sense que computi a efectes d'edificabilitat.

Accessos a parcel·les: tindrà obligatòriament una única entrada i una sortida segons plànol n° 7 i n° 8 o la que indiqui el pla especial. A cada establiment es disposarà d'un accés peatonal independent de vehicles.

Tanques de parcel·les: les tanques de partió de les parcel·les que limitin espais lliures anteriors, posteriors i a parcel·les veïnes, tindran una alçada de l'obra massissa que no superarà de cota de 0.60 m sobre la rasant del carrer o sobre la rasant natural del terreny en les partions a veïns. Quan la pendent del carrer sigui superior al 10 %, el 0.60 m seran de promig i el punt màxim podrà pujar fins a 1.20 m. Fins l'alçada de 1.80 m es completarà amb tanques vegetals o tanques calades o de gelosia.

Cossos auxiliars: no es permeten cossos auxiliars a excepció de instal·lacions tècniques auxiliars com a cobertures per a compressors, torres de refrigeració, o similars, degudament justificades per l'activitat que es desenvolupi, i sempre annexionades a l'edificació en la part posterior d'aquesta.

Usos permesos: únicament s'admeten els usos industrials regulats per Decret Legislatiu 136/99, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998 de 27 de febrer de la Intervenció Integral de l'Administració Ambiental i s'adapten els seus annexos (DOGC de 21 de maig de 1999, rectificat el 30 de març de 2000). Queda expressament prohibit l'ús d'habitatge en cap modalitat. A les ordenances del sector s'indiquen els usos admesos i prohibits.

Tractament de mitgeres i edificació: en cas de naus compartimentades, i sempre que no s'edifiquin simultàniament les edificacions contigües, les parets mitgeres hauran de

tractar-se amb materials de façana, no es permetrà deixar l'obra al descobert sense revestiment.

S'haurà de construir a l'hora tota l'edificació corresponent a una crugia i en tota la fondària, de façana a fons, per evitar que quedin retrocessos o espais buits entre naus.

Condicions a la gestió.

El sistema d'actuació pel desenvolupament urbanístic del sector 27 Industrial Mas Reixach serà el de COOPERACIÓ.

S'inclouen la urbanització dels vials enclosos en el sector, així com els espais lliures i l'accés pel nord des del sector industrial nombre 14 Riera Roquet i pel sud des de la N-II, i les connexions de les xarxes generals i de serveis.

El sector s'integrarà en l'Entitat Urbanística Col·laboradora conjuntament amb els altres àmbits industrials del nord del municipi. 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 i 27.

CAPÍTOL XVII. PLA PARCIAL DEL SECTOR 28, "CAMP D'ESPORTS".

Ordenances d'edificació.

Per tots aquells extrems no especificats en les presents ordenances, serà d'aplicació la normativa del Pla General.

1. Ordenances de caràcter general.

a) Alçada entre plantes.

L'alçada mínima lliure entre forjats serà de 2.55 m.

b) Plantes soterrani.

No s'admet en planta soterrani l'ús d'habitatges ni de locals d'ús permanent de personal.

El forjat de sostre de les plantes soterrani no podrà sobresortir en més d'1 m sobre la cota definitiva del terreny.

Les plantes soterrani no computaran en l'edificabilitat de la zona.

c) Espais lliures.

L'espai lliure d'edificació tindrà la consideració d'espai privat, amb accés per al servei de les edificacions. La finalitat serà la d'un projecte per a la seva urbanització i enjardinament.

Les tanques de limitació que es construeixin entre els límits de parcel·les i zones de diferent ús podran ser d'obra o material opac únicament fins una alçada de 0.60 m i les que donin a vial d'1 m. A partir d'aquesta alçada i fins un màxim de 2 m podran establir-se límits de caràcter vegetal.

d) Estètica de les construccions.

- Façanes.

Totes les façanes tindran un tractament de façanes principals. Podran acabar-se en totxana vista, "estucs", revosament de ciments, o pintures.

- Coberta.

Les cobertes seran de teula aràbiga de ceràmica de color natural amb un pendent màxim del 30 % per als habitatges unifamiliars.

Els blocs o torres corresponents a la zona V1 podran tenir coberta plana.

- Cossos sortints.

Els cossos sortints no computaran a efectes d'edificabilitat i podran sortir del pla de façana fins a un màxim d'1.5 m.

Els cossos sortints oberts o no computaran a efectes d'ocupació de parcel·la.

e) Aparcaments.

Haurà de preveure's com a mínim una plaça d'aparcament per habitatge.

Aquestes podran situar-se en planta soterrani o en el cas d'habitatges unifamiliars en planta baixa.

Podran preveure's a més, places d'aparcament en filera entre el límit dels vials i les edificacions, però no en els espais lliures interiors a les ordenacions.

2. Ordenances de caràcter particular.

Són les d'aplicació específicament a cada zona dins l'àmbit del Pla Parcial.

Zona V1.

a) Plantes soterrani.

Els soterranis admesos en aquesta zona podran ocupar el subsòl existent entre els edificis, però no superaran el perímetre definit per als límits exteriors de P.B.

El nombre de plantes soterrani es limita a una.

b) Edificacions auxiliars.

No s'admeten.

Zona V2. especial.

a) Cada agrupació d'habitatges tindrà un únic tractament compositiu i de materials.

b) No s'admeten les edificacions auxiliars.

c) En l'espai verd comunitari a les edificacions en el supòsit de parcel·la única, només es permet la ubicació d'una piscina.

d) Els cossos sortints en façana a espais de circulació comú limitaran el seu vol a 1 m.

e) Els espais de circulació peatonal o de vehicles hauran de pavimentar-se amb llambordes.

f) Els límits entre parcel·les dins d'una mateixa agrupació es realitzaran únicament amb elements vegetals.

g) El front mínim de façana serà de 7 m.

h) No s'admeten accessos des d'espais verds públics.

Condicions de gestió.

S'assenyalen les següents condicions bàsiques de desenvolupament del sector:

1. Delimitació poligonal: un únic polígon o unitat d'execució.
2. Sistema d'actuació: Compensació.
3. Pla d'etapes: 18 mesos a partir de l'aprovació definitiva del projecte de compensació.
4. Obligacions dels propietaris en ordre a l'execució de la urbanització.: El promotor i propietari del sector executarà la totalitat de les obres d'urbanització en l'àmbit del sector.
5. Obligacions dels propietaris en ordre a la cessió de terrenys: els propietaris efectuaran les cessions gratuïta i lliure de càrregues dels sòls destinats a dotacions locals (vials, aprofitament mitjà, zones verdes públiques i equipaments).

CAPÍTOL XVIII. PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ DELS FRONTS ORIENTAL I OCCIDENTAL DEL PARC JOAQUIM RUYRA.

Art. 1. Preliminar.

1. Són d'aplicació totes les determinacions del Pla General, excepte les disposicions presents.
2. És sempre obligat el tipus d'ordenació en edificacions contínues segons alineacions de vialitat, sense admissió de retrocessos o patis laterals.

Art. 2. Ordenança de front oriental.

El front es resoldrà previ Estudi de Detall del conjunt, el qual tindrà en compte:

- el sostre màxim edificable és de 7.787.3 m², amb una alçada màxima de baixos més dues plantes pis en 10.3 m fins a l'inici teòric del pla màxim de coberta inclinada al 30 %, el qual permet resoldre el 60 % de l'edificació en planta per a golfes habitables, tenint en compte que en el sostre màxim s'enclou el de les golfes però no el del porxo admissible segons el punt següent, i que l'alçada no pot variar-se si no és per absorbir els desnivells del terreny del front.
- el front del parc podrà porxar-se, d'una amplada mínima de 3.5 m; en cap cas podrà ocupar-se espai públic.
- en planta baixa de tot l'edifici del front s'admet exclusivament l'ús comercial.
- l'arquitectura es plantejarà de conjunt, com a un nou final construït al fons del parc, atenent sobretot als propis porxos, si és el cas, el seu ritme de buits i forma, i als angles extrems de l'edificació i la seva coberta.
- la solució singular a les golfes s'admet únicament amb front al parc, i no als fronts a les Av. Costa Brava i Burgada.
- no s'admeten les solucions de mansarda.

Art. 3. Ordenança del front occidental.

S'admet de resoldre amb mansardes l'obertura de l'espai de dessota de les cobertes. Aquestes mansardes seran regularitzades en els projectes i tindran dimensions reduïdes.

Superfícies normatives.

Extensió total del Pla: 4.313.0 m².
Extensió del front oriental: 2.775.0 m².
Extensió del front occidental: 1.538.0 m².

Extensió de sòl qualificat pel Pla General de Zona Suburbana en Fronts Continus -U2-: la totalitat.

Extensió de sòl proposat com a Sistema Viari -S1-: 443.0 m².
Extensió de sòl proposat com a Zona en Fronts Continus -U2-
(enclòs possible porxat): 3.870.0 m².

Sostre total edificable segons el Pla General: 10.647.0 m².
Sostre edificable segons el Pla General en el front oriental:
6.489.4 m².
Sostre edificable segons el Pla General en el front
occidental: 4.157.6 m².
Sostre total edificable proposat: 11.098.9 m².
Sostre edificable proposat en el front oriental (encloses
golfes i el 50 % dels porxos): 7.787.3 m².
Sostre edificable proposat en el front occ.: 3.311.6 m².

Condicions de gestió.

S'estableixen dues unitats d'actuació independents
corresponents a cada un dels fronts, a executar pel sistema de
Compensació.

CAPÍTOL XIX. PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE L'ILLA IMMEDIATA A LA SORTIDA DEL TÚNEL DE LA C-32.

Superfícies normatives.

- Sistema viari -S1-:	6.552.5 m ²	12.7 %
- Sistema de Protecció de Sistemes Generals -S3-:	3.080.0 m ²	6.0 %
- Sistema de Parc Forestal -S5-:	10.745.0 m ²	20.9 %
- Sistema d'Equipaments Tècnics -S11-:	195.0 m ²	0.4 %
- Zona de Ciutat-Jardí -U4-:	30.873.5 m ²	60.0 %
TOTAL SECTOR	51.446.0 m ²	100.0 %

Qualificacions que s'integren en el règim respectiu donat per la normativa del Pla General d'Ordenació.

Condicions de gestió.

Es determina el sistema d'actuació d'Expropiació per a l'obtenció dels sòls destinats a sistemes que encara no són de titularitat pública.

Es fixa un termini màxim de cinc anys des de l'aprovació definitiva del present Pla per a l'inici de l'expedient expropiatori.

**CAPÍTOL XX. PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL FRONT
OCCIDENTAL DE L'AVINGUDA PAU CASALS.**

A l'àmbit del front occidental de l'Avinguda Pau Casals, a ambdós costats de la Riera Burgada, on són d'aplicació:

-S1-	sistema viari	489.0 m ²	13.3 %
-S6-	sistema de parc urbà	1.426.9 m ²	40.5 %
-U2-	zona suburbana en fronts continus	1.692.1 m ²	46.2 %
	TOTAL	3.668.0 m ²	100.0 %

- el sostre màxim edificable es precisa unívocament en els plànols normatius i és de 3.532 m².
- són els sòls qualificats de sistema viari i de sistema de parc urbà
- els propietaris cediran els sòls assignats a sistemes en la seva finca i uirbanitzaran al 100 % els espais viaris i d'accés als edificis en la respectiva unitat d'actuació

En el plànol corresponent s'estableixen les Unitats d'Actuació per l'execució del Pla, a través del sistema d'actuació per Compensació

- no s'admeten edificacions en els patis privats
- la mitgera nord de l'edifici existent serà tractada com a façana, podent-se obrir finestres i accessos excepte rodat, des de la zona verda
- s'admeten accessos des de l'espai qualificat com a parc urbà a edificis, excepte per a vehicles, els quals accediran, en el cas de fer-se pàrking, per la façana de l'Av. Pau Casals
- s'admeten obertures de façana i cossos oberts d'un vol màxim d'1.5 m. en les façanes a parc urbà, d'acord amb els arts. 31 i 32 del Pla General, però no cossos tancats
- en la façana a la riera es podrà tancar el sòl privat no edificable definit pel Pla amb una solució amb porta de reixa calada
- és obligada la coberta inclinada de teula àrab en els edificis de l'àmbit
- l'edificació regulada al nord de la riera de la Burgada admet com a habitatge/s independent/s l'espai de sotacoberta, que haurà d'obrir-se per una terrassa segons les mides fixades en l'esquema d'aquesta normativa, secció edifici nord de la riera
- en l'edifici sud s'exhaureix tot el sostre admissible en planta baixa més dues plantes pis, de manera que no s'admet l'ús d'habitatge a les golfes.

CAPÍTOL XXI. PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CARRER DEL NORD.

Objecte.

L'objecte del present Pla Especial és l'obertura del tram del carrer del Nord avui tancat, en el barri de Santa Maria, a fi efecte de completar el teixit urbà i millorar-ne la funcionalitat de la trama viària.

Sistema d'actuació.

Es preveu l'actuació pública a través del sistema d'expropiació, i a tal efecte es valora el sòl i l'edifici, de manera que es justifica la viabilitat de la proposta.

Donada la característica de la barri de Santa Maria on s'actua, en el qual la petita extensió comú de la propietat i les característiques socials de la població resident són inadequades, no es proposa la delimitació d'un polígon per a la repercussió del cost d'expropiació, per bé que l'Ajuntament podria proposar-ne un, previ el tràmit de delimitació corresponent.

La urbanització, en canvi, s'efectuarà per aplicació de contribucions especials.

Dades cadastrals de la finca.

Les dades obrants en el municipi respecte a la finca són les que segueixen:

Referència Cadastral: 95-383-30

Adreça del solar: C/Montagut, nº 11

Dimensions de la finca: 10 m. de façana al carrer Montagut i 9.80 m. al final, en el carrer del Nord 20 m. de fons de la finca.

Edificació: la finca es troba totalment edificada en planta baixa únicament, amb accés al terrat superior.

CAPÍTOL XXII. ESTUDIS DE DETALL.

Art. 1. Illa compresa entre el carrer Mas Pinell, la riera Burgada i el Parc de les Esplanes.

Paràmetres.

Superfície solar: 6.060 m²

Superfície edificable total: 5.026 m²

43 habitatges x 111.69 m²/habitatge = 4.802.67 m²

Nombre d'habitatges: 43 unitats.

Art. 2. Illa sud del sector 23, "Ampliació Can Baltasar".

La proposta determina l'articulació i característiques dels diferents cossos edificables, amb la descripció de les seves prescripcions obligatòries, referents al volum edificable i afectant només al paràmetre de l'ocupació i la tipologia edificatòria. La resta de paràmetres que regulen l'edificació en aquest àmbit són els establerts en el Pla General d'Ordenació de Palafolls i en el Pla Parcial del Sector "Comercial Can Baltasar".

El Pla General de Palafolls i el Pla Parcial, contempnen el tipus d'edificació aïllada per a aquest àmbit de sòl urbà. Aquesta prescripció aplicable a la finca original inicial, i per tant unitària, la traslladem a la segregació proposada, permeten unes edificacions entre mitgeres individualment, però formant, entre totes elles, un cos unitari amb una unitat de llenguatge i composició global. Així es proposa fixar l'alineació de la façana a carrer de manera conjunta i normativa, fixant-se una alineació que per una banda respecte la distància mínima al llindar de l'alineació de carrer, de 5.00 m, i per altra banda proposa una alineació escairada, en angle recte de 90°, respecte a les partions de parcel·les proposades en aquest Projecte de Parcel·lació.

Les façanes posteriors i el lateral que dona al Parc Urbà, es deixen sense fixar, només amb l'obligació de respectar els 5,00 m de separació mínima al llindar, tal com estableix la Normativa vigent. Aquest criteri és respectuós amb l'imatge global d'unitat de les naus a construir, des de la seva perspectiva observable des del vial públic i permet una adaptació lliure al fons de la parcel·la, en un llindar sinuós donat pel traçat del Rec Viver. En la façana lateral al Parc Urbà, també es permet una llibertat de composició, deixant els 5,00 m de separació mínima, atesa al falta d'ortogonalitat d'aquest llindar amb l'alineació obligatòria de la façana principal, permetent una construcció perfectament escairada i per tant amb més simplicitat constructiva.

Quadre comparatiu

	Superfície (m2)	Ocupació (%)	Sup.ocupació (m2)	Edificab. (m2/m2)	Sostre ed. (m2)
Fin.orig.	5.368.73	60.00	3.221.24	0.87	4.670.80
Parcel·les resultants					
Parc.A	1.002.42	54.00	541.31	0.87	872.11
Parc.B	1.006.77	54.00	543.66	0.87	875.89
Parc.C	1.001.31	54.00	540.71	0.87	871.14
Parc.D	2.358.23	54.00	1.273.44	0.87	2.051.66
Total	5.368.73	54.00	2.899.11	0.87	4.670.80

Art. 3. Illa est del sector 6 de Petites Activitats.

El present estudi es realitza en una zona que queda sota la influència del Pla General d'Ordenació Urbana i en conseqüència es regirà per les normes i ordenances que d'ell es desprenguin així com les d'ordre més particular del Pla Parcial d'Ordenació.

Pretenem la construcció de les naus sota els paràmetres de la zona V4 (zona de petita indústria), pel que es té en compte:

- l'edificabilitat neta és de 1.00 m2/m2.
- l'altura màxima d'edificació serà de 7.10 m en planta baixa + planta pis.
- els retrocessos a carrers i fites són com a mínim de 4 m.
- l'ocupació màxima és del 70 % .

Amb les dades aportades i allò grafiat en els plànols que s'adjunten en quan a ordenances urbanístiques, l'edificació que es detalla compleix les normatives vigents ja citades.

QUADRE de SUPERFÍCIES

Nº NAU	PTA. SÒTAN	PTA. BAIXA	PLANTA ALTELL
1	374.34	374.34	374.34
2	488.78	488.78	488.78
3	681.67	681.67	0.00
4	0.00	680.84	398.97
5	0.00	680.84	400.40
6	0.00	0.00	0.00
7	0.00	364.14	165.00
8	0.00	453.11	177.30
9	0.00	515.18	0.00
10	0.00	581.18	0.00
11	0.00	679.17	322.09
12	0.00	0.00	0.00
TOTAL	1.544.79	5.499.25	2.326.88

Art. 4. Solar en el carrer Nou de Sant Genís.

Objectiu.

Ordenar l'edificabilitat del solar, donades les diferències entre el Pla General vigent i la Revisió del mateix (pendent d'aprovació), amb la voluntat de satisfer aquesta última.

Emplaçament i proposta.

C/Nou, 1, de Sant Genís de Palafolls (Barcelona). És un solar, de forma poligonal irregular, amb el terreny amb pendent descendent cap al fons. Està buit, sense cap edificació, i té tots els serveis urbanístics necessaris per a poder-se considerar com a solar.

Té 497.96 m² de superfície.

La Revisió del Pla General estableix en aquest solar, amb la mateixa qualificació urbanística anterior de Vila Històrica (U1), una sola alineació de la línia de façana i per tant una sola alineació de la fondària edificable. L'alineació de façana, en tota la seva longitud, està fixada a 12 m del mur de pedra existent en l'altra front del carrer.

La resta de paràmetres urbanístics no han canviat. La fondària màxima edificable permesa continua essent de 14.00 m i a comptar des de l'alineació de façana. I l'alçada permesa continua essent de PB + 2P amb una alçada màxima reguladora de 10.00 m.

Aquesta ordenació suposa una cessió de vialitat a l'Ajuntament de 125.53 m².

La superfície ocupable per l'edificació resultant és de 274.73 m², suposant una disminució respecte el mateix concepte en el planejament vigent, de 8.14 m², que. Atesa la possibilitat de construir PB+2P suposa una pèrdua d'edificabilitat de 24.42 m².

QUADRE COMPARATIU

	PG vigent	Revisió PG (pendent d' aprovació)	Proposta Estudi de Detall
Sup.Finca original	497.96 m ²	497.96 m ²	497.96 m ²
Cessió vialitat	31.61 m ²	125.53 m ²	125.53 m ²
Sup. Solar resul- tant	466.35 m ²	372.43 m ²	372.43 m ²
Sup. Ocupació	282.87 m ²	274.73 m ²	273.25 m ²
Edificabilitat	848.61 m ²	824.19 m ²	819.75 m ²
Nombre de plantes	PB+2P	PB+2P	PB+2P
Alçada màxima	10.00 m ²	10.00 m	10.00 m

Art. 5. Parcel·les 4, 5 i 6 del sector 3.

	EDIFICABILITAT PREVISTA EN EL PLA PARCIAL (M2)
EDIFICABILITAT PARCEL·LA 4	
PLANTA BAIXA	910.33
PLANTA PRIMERA	910.33
PLANTA SEGONA	910.33
SUBTOTAL	2.731.00
EDIFICABILITAT PARCEL·LA 5	
PLANTA BAIXA	698.00
PLANTA PRIMERA	698.00
PLANTA SEGONA	698.00
SUBTOTAL	2.094.00
EDIFICABILITAT PARCEL·LA 6	
PLANTA BAIXA	251.00
PLANTA PRIMERA	251.00
PLANTA SEGONA	251.00
SUBTOTAL	753.00
TOTAL	5.578.00

NOMBRE MÀXIM D´HABITATGES: 45

ANNEX NORMATIU SEGON

PLANS PARCIAIS VIGENTS EN SÒL URBANITZABLE.

CAPÍTOL I. PLA PARCIAL DEL SECTOR 6, D'ACTIVITATS RIERA JORDÀ.

Art. 1. Aplicació del Pla General i altre reglamentació.

Del P.G. s'aplica bàsicament el contingut dels Cap.IV i VI de la Part 1ª, II de la 4ª i V de la 6ª. És també d'aplicació la Llei de Carreteres, el Reg. d'Activitats i el reste de disposicions superiors, en el que no resulta expressament regulat en les presents.

Art. 2. Règim de les iniciatives industrials anteriors (V4a).

1. En les propietats del punt 4, els titulars de les quals són empreses industrials o de serveis, es respecten les condicions de superfície resultants de la reparcel·lació derivada del Pla en base a les actuals finques, d'acord amb l'art. 361 de les Normes del P.G.

2. En aquestes propietats es modifiquen les següents condicions d'edificació de l'art. 3 i Pla General:

- a) tipus d'ordenació en edificacions aïllades segons parcel·lació;
- b) edificabilitat neta d'1.2 m²/m²;
- c) separacions a llindars, carrers i entre edificis de 4 m. com a mínim;
- d) en actuacions declarades d'interès singular l'alçada màxima de l'edificació serà de 10 m. i el nombre màxim de plantes de planta baixa més dues plantes pis, en el ben entès de que no es superaran l'ocupació del 60 % del sòl privat ni l'edificabilitat d' 1.2 m²/m² de sostre i 3.7 m³/m² de volum.

3. En cas de que aquestes propietats es subdivideixin se'ls hi aplicarà l'art. 3.

4. El present règim abasta les propietats següents:

- HOTELS FLOMA, S.A. (finca n°3, plànol n° 3)
- MATEU TRANS (finca n° 4, plànol n° 3)
- HER-CAR (finca n°6, plànol n° 3)
- MANUFACTURATS FÈRRICS S.A. (finca n° 5, plànol n° 3).

Art. 3. Zona de petita indústria (-V4-).

- a) el tipus d'ordenació és el d'edificació contínua segons alineacions a 4 m paral·leles a la vialitat;
- b) l'edificabilitat neta és d'1.0 m²/m² i 3.1 m³/m²;
- c) l'alçada màxima de l'edificació és de 7.10 m., en baixos i una planta pis, excepte instal·lacions especials;

- d) la parcel·la ha de tenir una extensió d'entre 300 m² i 900 m²;
- e) el soterrani no superarà l'ocupació dels baixos;
- f) les separacions mínimes dels edificis a carrer i llindars posteriors són de 4 m.; la línia paral·lela a aquesta distància del carrer és d'obligada situació de la façana de la nau; aquesta façana pot porxar-se amb pòrtics d'alçada fins a 6 m. sense avançar cap al carrer, i el seu volum comptarà com a edificabilitat en la meitat de la seva superfície dins el sostre edificat;
- g) la façana mínima de les parcel·les és de 9 m. d'amplada a carrer;
- h) l'ocupació màxima de parcel·la per edificació és del 70 %.

Art. 4. Ordenança estètica.

1. Les façanes han d'acabar-se amb materials apropiats (arrebossat i pintat, aplacats, vidre, obra de maó,...) i no deixar-se de totxana o semblant.
2. Les mitgeres han d'acabar-se amb planxes de fibrociment o pintades, mentre no s'edifiqui el veí.
3. Les cobertes no poden ser de fibrociment.
4. L'alçada mínima de la façana a carrer, quan s'edifiqui entre mitgeres, és de 6 m., encara que això obligui a bastir un remat decoratiu.
5. El tancat de les parcel·les al carrer serà d'obra de maó massissa fins a 1 m. d'alçada des de la rasant de la vorera, i superiorment de reixa (veure l'esquema, de reixa amb malla metàl·lica de 0.75 cm d'alçada).
6. Cada filera de naus tindrà un tractament volumètric unitari, sense trencar façanes; els porxos s'introduiran a nivell de filera completa en el Projecte d'obres o per Estudi de Detall.

Art. 5. Equipament públic.

Els sòls compresos en la qualificació d'-S11- tindran les següents condicions urbanístiques que substitueixen les del Pla Parcial.

- ocupació màxima de l'edificació segons la delimitació del plànol normatiu, essent de l'altell admès del 50 % de l'anterior
- alçada reguladora de planta baixa més un altell, en un total de 8.0 m. sobre el nivell mitjà de les rasants dels dos vials confrontants, en el centre de gravetat de l'edificació en planta
- un soterrani com a molt, que ocupi el sòl construït
- per evitar l'impacte en les zones residencials caldrà envoltar el recinte de fileres d'arbres de gran port i creixement ràpid.

Art. 6. Control ambiental.

1. Les indústries no poden abocar líquids o deixalles.
2. Cas d'emissió de fums perjudicials, aquests hauran d'eliminar-se totalment.
3. La connexió a la xarxa de sanejament es farà prèvia depuració individual, en cas d'aigües negres no absorbibles.

Condicions de gestió.

S'aplica el sistema d'actuació per Cooperació, en un únic Polígon d'Actuació.

Els compromisos a establir són:

- cessió dels terrenys de forma gratuïta i sense càrregues
- urbanització, amb inclusió del col·lector necessari per a empalmar amb el general de la vila
- 50 % de la rambla de connexió nord
- soterrament de les línies elèctriques de mitja tensió.

Ateses les diposicions legals, podran donar-se llicències per a indústries que s'acullin a les disposicions d'aquest Pla Parcial, abans de la seva aprovació i execució, d'acord amb els arts. 10 del Pla General i 53 i 54 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme.

La reparcel·lació es plantejarà sota les següents directrius:

1. No es modificaran els límits de les actuals propietats, excepte les cessions viàries i de verd encloses en elles.
2. El còmput de cessions resultants de l'anterior punt serà completat, finca per finca, fins a arribar a la cessió mitjana del sector, afegint-hi una quota en metàl·lic per adquisició de l'equipament i del 10 % de l'aprofitament, que són exteriors a les finques de l'àmbit, així com les restes de les finques 1 i 2.
3. La finca d'HER-CAR i quatre més segregades de petita dimensió es tractaran conjuntament com a una unitat. En aquest complex es definirà la participació interna de cada propietari en el balanç conjunt degut segons els punts anteriors.

CAPÍTOL II. PLA PARCIAL DEL SECTOR 7, DE CAN BALTASAR.

Art. 1. Aplicació del Pla General i altre reglamentació.

És d'aplicació el Pla General d'Ordenació i altre reglamentació superior, en tot el què expressament no resta modificat en la present Ordenança.

Art. 2. Desenvolupament.

Són preceptius els Projectes d'Urbanització necessaris per a l'execució de carrers i serveis que manquen.

Són optatius Estudis de Detall i Modificacions del Pla quan s'alteri el règim o paràmetres.

Art. 3. Zona de Creixement de Mitjana Indústria (V3.).

- a) Tipus d'ordenació en edificacions aïllades en ciutat-jardí segons parcel·lació.
- b) Edificabilitat neta màxima: 1.06 m²/m².
- c) Alçada màxima de l'edificació en planta baixa i una planta pis, de 8.0 m fins a l'inici de la coberta.
- d) Ocupació màxima del sòl privat per edificacions, del seixanta per cent (60 %)
- e) Parcel·la compresa entre 1.000 i 4.000 m².
- f) No s'admeten soterranis.
- g) Els edificis principals es separaran 4 m de vials i altres l·lindars, com a mínim, sense admissió de promigs.
- h) Es disposaran els estacionaments de parcel·la en proporció d'una plaça per cada 100 m² de sostre construït.
- i) S'instal·laran arquetes simfòniques registrables individuals per a cada establiment abans de la connexió amb la xarxa general.
- j) Els patis de parcel·la només poden ocupar-se en un 10 % per marquesines per a estacionaments, obertes per tots els costats, i de 3 m d'alçada màxima, i per un edifici auxiliar de control d'accés si se situa almenys a 5 m de l'edifici principal i no supera els 5 m x 4 m x 3 m d'alçada, computant-se en l'edificabilitat.

Art. 4. Usos admesos en la zona de Creixement de Mitjana
Indústria (V3.).

- a) S'admeten naus adosades fins a una densitat màxima d'un establiment per cada 1.000 m² de parcel·la.
- b) S'admeten els usos industrials d'obtenció, transformació, transport, conservació, i distribució, que no originin pol·lució atmosfèrica o contaminació aquífera; els abocaments i emissions seran tractats d'acord amb el municipi.
- c) S'admeten els usos comercials en locals i magatzems de major i detall.
- d) No s'admet cap habitatge.
- e) La potència instal·lable serà de 0.075 kw/m² de superfície de parcel·la.

Condicions de gestió.

D'acord als plànols normatius el sector es divideix en dos polígons d'actuació, que s'executaran pel sistema de reparcel·lació per cooperació.

El Polígon d'Actuació no. 1 (PA 1) comprèn els sòls immediats a la cruïlla de la carretera B-682 amb la d'accés a Sant Lluís, i es delimita per a la cessió dels sistemes i l'espai d'indret natural, amb la connexió amb el vial existent de llevant i la urbanització completa. Es qualifica el sòl de:

- . sistema de parc urbà i indret d'interès natural 4.493 m²
- . sistema viari i de protecció -S3- 3.188 m²
- . zona suburbana en ocupacions flexibles -U3- 4.140 m²
- . zona industrial especial -U5 especial- 2.000 m².

El Polígon d'Actuació no. 2 (PA 2) comprèn els sòls consolidats de l'est, amb usos d'activitat, i té part de les cessions a l'oest, si bé la cessió del 10 % de l'aprofitament corresponent ja va ser anticipada en execució del Pla Parcial. Comprèn:

- . sistema viari i de protecció -S3- 5.494 m²
- . indret d'interès natural -X1- 3.801 m²
- . zona de creix.industrial i d'activitats -V3- 18.930 m².

CAPÍTOL III. PLA PARCIAL DEL SECTOR 22, DE XON MONER.

Preliminar.

És d'aplicació el Pla General, en tot el què no resta determinat en les disposicions normatives d'aquest Pla.

Art. 1. Zona de Creixement Pluri-familiar (VI.P.).

1. En aquesta zona es determina l'edificació en posició i característiques volumètriques de forma normativa, amb la flexibilitat que se li admet en aquesta ordenança.
2. Les edificacions admeses, d'acord amb el plànol nombre 6, i nombre 13 del Pla General, són:
 - dos blocs linials d'habitatges, de planta baixa més dues plantes pis i 10.0 m d'alçada fins a l'arrencada de la coberta, com a màxim.
 - dos edificis, un adossat a la zona -U2- del nord-oest i l'altre adossat al camp de futbol, d'usos complementaris de l'habitatge, de planta baixa i 4.0 m d'alçada fins a l'arrencada de la coberta, com a màxim.
 - dues plantes soterrani, com a màxim.Aquestes edificacions es desenvoluparan a l'interior dels perímetres en planta dels plànols normatius, i les alçades es mesuraran a 0.9 m com a màxim del terreny definitiu.
3. En els blocs linials s'observarà:
 - a) Únicament s'admeten els usos d'habitatge plurifamiliar i annexes al seu servei.
 - b) L'alçada compresa entre el darrer forjat i l'arrencada de la coberta serà de 0.4 m com a molt.
 - c) En el centre de la planta baixa de cada un es deixaran com a pas públic 10 m d'amplada, en cada bloc, com a mínim.
 - d) S'admeten voladissos oberts, d'1.5 m de vol màxim, en el 50 % de la façana.
4. En els edificis baixos s'admeten els usos complementaris del d'habitatge: els residencial, d'equipaments col·lectius, comercials, d'oficines i petits establiments industrials compatibles amb l'habitatge, essent d'aplicació l'art. 137 del Pla General.

Els usos admesos justificaran la reserva d'una plaça d'aparcament, en sòl o subsòl, cada 100 m² de sostre.
5. No s'admet el tancat de l'illa edificable, excepte que el manteniment dels espais comunitaris anés a càrrec de particulars. En aquest cas, les tanques no superaran 1 m de muret massís i 0.5 m de reixa transparent.

6. L'enjardiment interior de l'illa dels plànols és indicatiu.

Condicions de gestió.

El sistema d'actuació previst és el d'Expropiació, d'acord amb la Llei, en un sol polígon i a càrrec de l'Ajuntament.

ANNEX NORMATIU TERCER

SÒL URBANITZABLE: PROGRAMACIÓ I CONTINGUT SECTORIAL

El sòl urbanitzable es divideix en tretze sectors pendents de redacció de Pla Parcial, a més dels tres de l'ANNEX NORMATIU SEGON, dels quals sis es programen en el primer quadrienni i set en el segon, d'acord amb la Disposició Transitòria 1^a de la Llei 2/2002 d'urbanisme.

sector nombre	nom	quadrienni
8-9	TURÓ MAS JORDÀ-CASA GRAN	primer
10-16	NUCLI DE SANT GENÍS NORD	segon
12	EL TRONC VELL	primer
13	ACTIVITATS CRUÏLLA ST.GENÍS	primer
24	ELS RECS	primer
25	CAMÍ DEL ROIG	primer
29	VALL DE LA RIERA BURGADA	primer
30	TURONS DE CAN POL	segon
31	SUD DE SANT GENÍS	segon
32	ACTIVITATS TERCIÀRIES SUD	segon
34	FAÇANA DE LES FERRERIES	segon
35	CAL CAMPANER VELL	segon

Els coeficients de zona són:

zona de creixement dens (V1.)	1.0
zona de creixement en ciutat jardí (V2.)	0.9
zona de creixement industria i d'activitats (V3.)	0.8
zona de creixement de petites activitats (V4.)	0.9
zona de creixement industrial i d'activitats especial (V3 esp.)	0.85

Els aprofitaments quadriennals són:

aprofitament mig del primer quadrienni:	0.60
aprofitament mig del segon quadrienni:	0.73

En les fitxes d'aquest Annex es transcriuen els valors normatius obtinguts a partir de les superfícies resultants dels amidaments informàtics dels plànols del Pla General, ajustables en funció d'aixecaments més detallats.

FITXA NORMATIVA DE CARACTERÍSTIQUES.

Sector nombre 8-9. RESIDENCIAL MAS JORDÀ - TURÓ DE CASA GRAN.

Superfície total: 147.270 m²

Aprofitament privat 32.7 %
 zona de creixement dens V1. 78.4 %
 zona de creixement en ciutat-jardí V2. 21.6 %

Sòls de cessió:
 viari 22.8 %
 protecció de sistemes S3. 2.8 %
 espais lliures 33.2 %
 equipaments 8.5 %

Edificabilitat bruta: 0.433 m²/m².

Densitat màxima d'habitatges: 32.17 per hectàrea bruta.

Condicions a l'ordenació del Pla Parcial: es mantindran com a espais lliures el Turó de Can Jordà o de Sant Lluís i la part necessària dels careners, es resoldrà la continuïtat de l'itinerari de potenciament territorial que uneixi l'Av. del Mar i la Rambla de Les Ferreries i les visuals del paisatge.

Condicions a la gestió del Pla Parcial: urbanització dels vials i espais lliures i construcció de la passera de connexió amb el nord de la carretera B-682, la part de la rotonda del nord-oest del sector que no va a càrrec del sector industrial de Malgrat, d'acord amb l'art.233.4, que diu: "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 de en el sector amb planejament sectorial vigent nombre 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", així com les xarxes generals de serveis, el soterrament de les línies elèctriques de mitja tensió i el col·lector general.

Es preveurà l'esgraonament del creixement en fases vinculades a les infraestructures. L'Ajuntament podrà establir subsectors, d'acord amb l'article 91 de la Llei 2/2002.

Sistemes generals integrats en el sector: vialitat d'eixample de la carretera B-682 i vial de connexió de la vora oest amb la mateixa, i espais lliures del turó.

Sector de sòl urbanitzable programat en el primer quadrienni.

FITXA NORMATIVA DE CARACTERÍSTIQUES.

Sector nombre 10-16. NUCLI NORD DE SANT GENÍS.

Superfície total: 36.755 m²

Aprofitament privat
zona de creixement en ciutat-jardí V2. 56.60 %

Sòls de cessió
viari 15.0 %
parc urbà S6. 19.2 %
equipaments 9.2 %

Edificabilitat bruta: 0.4 m²/m².

Densitat màxima d'habitatges: 15 per hectàrea bruta.

Condicions a l'ordenació del Pla Parcial: es mantindrà el caràcter lliure dels sòls més propers a la riera de Sant Genís i als desnivells del poble antic, i es traçarà el vial central en continuïtat amb els vials en els extrems. Es garantirà la protecció de l'entorn de Can Florit de Sant Genís, a través de la seva delimitació i règim.

Condicions a la gestió del Pla Parcial: cessió i urbanització de tota la vialitat i el verd públic, i connexió dels serveis a les xarxes generals, com el col·lector general, amb cessió del reste de sistemes i el 10 % de l'aprofitament.

Sistemes generals integrats en el sector: vial central.

Sector de sòl urbanitzable programat en el segon quadrienni.

FITXA NORMATIVA DE CARACTERÍSTIQUES.

Sector nombre 12. EL TRONC VELL.

Superfície total:	35.648 m ²
Aprofitament privat	61.0 %
creixement en Ciutat-Jardí V2.	64.5 %
creixement en Ciutat-Jardí V2. esp.	35.5 %
Sòls de cessió:	
vialitat	15.0 %
verd	12.0 %
equipaments	12.0 %

Edificabilitat bruta: 0.199 m²/m². A la sub-zona de Ciutat-Jardí especial (-V2esp.-) l'edificabilitat neta es limita a 0.1 m²/m², per a usos exclusivament comercials de venda bàsicament a l'aire lliure.

Densitat màxima d'habitatges: 8.13 per hectàrea bruta.

Condicions a l'ordenació del Pla Parcial: es mantindrà el caràcter lliure dels sòls més propers a la carretera general, i es preveurà l'accés des de la de Sant Genís. Els sòls qualificats d' V2 especial tindran únicament accés des del vial intern del sector.

Condicions a la gestió del Pla Parcial: cessió i urbanització del conjunt de la vialitat i el verd públic, connexió dels serveis a les xarxes generals i de l'accés urbanitzat fins a la carretera, i aplicació de l'art. 164, respecte de la conservació de la urbanització. La propietat situada a la confluència de les carreteres constituirà polígon independent d'execució, amb la càrrega de cessió dels sistemes interns, sense la obligació de costejar la urbanització exceptuades les despeses de projectes i permisos.

Sector programat en el primer quadrienni.

FITXA NORMATIVA DE CARACTERÍSTIQUES.

Sector nombre 13. ACTIVITATS CRUÏLLA SANT GENÍS.

Superfície total: 119.548 m²

Aprofitament privat
zona de creixement industrial i
d'activitats V3. 44.2 %

Sòls de cessió:
vialitat 8 %
parc forestal S5. 31.4 %
equipaments tècnics S11. 16,4 %

Edificabilitat bruta: 0.5 m²/m².

Condicions a l'ordenació del Pla Parcial: s'organitzaran com a lliures els sòls immediats al cementiri, així com els de major pendent i els immediats a les rieres, es millorarà la rotonda amb la N-II i es convertirà el pont sota aquesta i l'antic camí de Sant Genís com a itinerari de potenciament territorial.

Condicions a la gestió del Pla Parcial: urbanització dels vials i de l'accés des de la rotonda, així com els espais lliures i la connexió de les xarxes generals de serveis, com el col·lector general, línia elèctrica de mitja tensió i abastament general d'aigua. Els terrenys boscosos del sector i els recentment reomplerts de terres tindran un aprofitament net del 30 %.

Sistemes generals integrats en el sector: ampliació i espais lliures de l'entorn del cementiri i de la riera.

Sector programat en el primer quadrienni.

FITXA DE CARACTERÍSTIQUES LEGAL-TÈCNIQUES.

Sector nombre 24. EL REC DE LA MINA

Superfície total:	87.730 m ²
vialitat:	6.350 m ²
estacionaments (S1.) :	11.000 m ²
protecció de sistemes generals (S3.):	4.900 m ²
protecció de torrents i fondalades (S4.) :	10.500 m ²
parc urbà (S6.):	5.750 m ²
equipaments tècnics (S11.):	8.330 m ²
creixement de mitjana indústria comercial (V3 comercial):	40.900 m ²

Cessions de sòl per a sistemes generals i locals:

vialitat:	10.240 m ²
estacionaments (S1.):	11.000 m ²
protecció de sistemes generals (S3.):	4.900 m ²
protecció de torrents i fondalades (S4.):	10.500 m ²
parc urbà (S6.):	5.750 m ²
equipaments tècnics (S11.):	8.330 m ²
TOTAL:	50.720 m ²
Aprofitament del sector: E (zones + sist. locals) X Kz (37.010 + 45.820) X 0,85 =	70.405

Unitats de valor:
70.405 x 0,81 = 57.024
Aprofitament mig:
57.024 / 87.730 = 0,65

Primer quadrienni d'execució del Pla General.
Compromís d'execució de l'enllaç a diferent nivell amb l
B-682. Compromís d'urbanització del vial de connexió an
Les Ferreríes pel marge esquerra de la riera Burgada
fins al Camí del Mas Roig, en l'exterior del sector,
cessió del sòl Agrícola d'Entorn Fluvial (R3.) de 13.80
m², no enclosos en el sector.

FITXA DE CARACTERÍSTIQUES LEGAL-TÈCNIQUES.

Sector nombre 25. CAMÍ DEL ROIG.

Superfície total: 22.410 m2

Aprofitament privat

zona de creixement en prolongació suburbana especial (V1 especial): 40 %

Sòls de cessió:

vialitat: 27 %

sistema de parc urbà: 27 %

sistema d'equipaments: 6 %

Sòls destinats a aprofitament edificatori: es situaran en els àmbits assenyalats en els plànols de PROPOSTA normatius, alliberant el reste per a sistemes.

Cessions de sòl per a sistemes generals i locals: vialitat, parc urbà i equipaments, per complet.

El total de sòls de cessió serà de 13.440 m2, a més del 10 % de l'aprofitament.

Aprofitament sectorial: edificabilitat de 13.446 m2 per a habitatge i usos compatibles (0.6 m2/m2 bruta).

Nombre màxim d'habitatges: 80.

Població màxima potencial: 256 persones.

Urbanització dels sistemes interiors per complet, exceptuades les reserves de vialitat del Pla General paralela al nord de la riera Burgada i calçada est de la futura rambla que voreja el Parc de Les Esplanes, pel present document englobades en sistema de parc urbà. El tram de la calçada oest de la mateixa rambla, que pertany a la Unitat d'Actuació UA 9 del Pla General, serà urbanitzada des del sector 18 fins a la Travessera de Les Esplanes a càrrec del present sector, consistent en una calçada de 7 m amb vorades, tubs d'espera de creuaments soterrats de serveis i enllumenat.

Sistema d'Actuació en el sector, per Cooperació.

FITXA NORMATIVA DE CARACTERÍSTIQUES.

Sector nombre 29. VALL DE LA RIERA BURGADA.

Superfície total: 82.312 m² +
+ 5.000 m² sistema general amb usos compatibles amb la
inundabilitat dels terrenys.

Aprofitament privat
zona de creixement dens V1. 46%

Sòls de cessió:
sistema viari: 17.1 %
sistema de parc urbà: 18.1 %
sistema d'equipaments: 18.8 %

Edificabilitat bruta: 0.575 m²/m², sense que els sòls de domini
públic hidràulic computin en el càlcul del sostre.

Densitat màxima d'habitatges: 48.45 per hectàrea bruta.

Condicions a l'ordenació del Pla Parcial: es mantindrà el
caràcter lliure dels sòls de l'entorn de la riera Burgada de
25 m a cada costat i els que permeten visuals al Castell des
de l'Av. Pau Casals, amb un tractament d'itinerari de
potenciament territorial, i situarà una reserva escolar en
l'àrea occidental, per a centre sanitari al nord del camp de
futbol i per a mercat en un punt de bona accessibilitat a peu
i en vehicle; el sostre derivat de la cessió de la peça
discontínua del nord el camp de futbol podrà situar-se en un
edifici singular de fins a planta baixa més tres plantes pis,
de l'entorn de l'edifici alt existent en el passeig de Pau
Casals.

Condicions a la gestió del Pla Parcial: es costejaran per
complet les obres d'urbanització dels vials enclosos en el
sector, amb els ponts de trànsit i passeres sobre la riera,
així com els espais lliures, l'accés en fals túnel pel sud-
oest i el vial de vora urbana fins el Camí del Castell, i
arranjament del tram d'itinerari de potenciament territorial;
les connexions amb els serveis generals i la connexió viària
amb la rambla de Les Ferreríes si no ha estat executada pel
sector 30, des del túnel a executar; els sòls discontinus
integrats en el sector, del nord del camp de futbol de Santa
Maria generen un sostre de 1.200 m², amb 12 habitatges com a
màxim.

Es preveurà l'esgraonament del creixement en fases vinculades
a la realització de les oportunes infraestructures.
L'Ajuntament podrà establir sub-sectors, d'acord amb l'article
91 de la Llei 2/2002.

Sistemes generals integrats en el sector: vial de vora urbana, espais lliures de la riera Burgada i de visuals al Castell, i equipaments per a un centre escolar i un mercat.

Sector de sòl urbanitzable programat en el primer quadrienni.

FITXA NORMATIVA DE CARACTERÍSTIQUES.

Sector nombre 30. TURONS DE CAN POL.

Superfície total: 140.869 m²

Aprofitament privat: 41.8%

creixement dens V1. 88.6%

creixement en ciutat-jardí V2. 11.4%

Sòls de cessió:

vialitat 25.2%

sistema de parc urbà 11.3%

sistema d'equipaments 21.7%

Edificabilitat bruta: 0.55 m²/m².

Densitat màxima d'habitatges: 40 per hectàrea bruta.

Condicions a l'ordenació del Pla Parcial: es mantindran els sòls lliures de la prolongació de la rambla de Les Ferreries amb visuals al Castell des de les escoles, així com les torrenteres existents; el camí de Can Pol (límit nord) no serà transformat en vial urbà sinó que es conservarà com a accés rural exterior en la major part; es mantindrà Can Puig i l'entorn com a equipament cultural-assistencial, així com el de les escoles.

Condicions a la gestió del Pla Parcial: urbanització dels vials enclosos en el sector, així com els espais lliures i l'accés pel sud-oest, del qual es repercutirà la seva urbanització en un 5.82 % a la Unitat d'Actuació 17 d'acord a l'art. 227, es delimitarà un polígon d'actuació integrat pel sòl de Can Puig qualificat com a -S8-S9- equipament cultural-docent i de la salut, més els sòls on hi hagi de rebre l'aprofitament, encara que siguin discontinus, polígon en el qual es fixaran les quotes dels hereus de Can Puig en proporció ponderada (aprofitament de la Revisió del Pla General més aprofitament del Pla General vigent) atenent les edificabilitats vigent i nova, de manera que la cessió enclourà les cases existents, i les connexions de les xarxes generals i de serveis.

Es preveurà l'esgraonament del creixement en fases vinculades a la realització de les oportunes infraestructures. L'Ajuntament podrà establir sub-sectors, d'acord amb l'article 91 de la Llei 2/2002.

Sistemes generals integrats en el sector: vials de vora urbana per l'oest i sud, i camí de Sant Genís, amb l'itinerari de potenciament territorial, així com els espais lliures de visuals al castell i de les torrenteres, i els equipaments per a escoles, camp esportiu i complex de Can Puig.

Sector de sòl urbanitzable programat en el segon quadrienni.

FITXA NORMATIVA DE CARACTERÍSTIQUES.

Sector nombre 31. SUD DE SANT GENÍS.

Superfície total: 11.184 m²

Aprofitament privat

V2. Creixement de Ciutat-Jardí: 52 %

Sòls de cessió:

sistema viari: 24 %

parc urbà 12 %

equipaments 12 %

Edificabilitat bruta: 0.4 m²/m²

Densitat màxima d'habitatges: 14.6 per hectàrea bruta.

Condicions a l'ordenació del Pla Parcial: es traçarà el vial de manera que delimiti sense impacte la riera i tingui continuïtat.

Condicions a la gestió del Pla Parcial: urbanització dels vials enclosos i arranjamet dels espais lliures, i connexió amb les xarxes generals de serveis. Costejament de l'eixample del carrer Nou de Sant Genís, en el tram immediat a l'església.

Sector programat en el segon quadrienni.

FITXA NORMATIVA DE CARACTERÍSTIQUES.

Sector nombre 32. ACTIVITATS TERCIÀRIES SUD.

Superfície total: 37.348 m²

Aprofitament privat:
creixement en ciutat-jardí V2. 51.5 %

Sòls de cessió:
sistema viari: 22.0 %
sistema de parc urbà: 18.5 %
sistema d'equipaments: 8.0 %

TOTAL: 37.348 m²

Edificabilitat bruta: 0.6 m²/m².

Condicions a l'ordenació del Pla Parcial: es mantindran com a espais lliures l'entorn de la riera Jordà i el Gorg, i es resoldrà la continuïtat vial des de la carretera BV-6001 al sector 23.

Condicions a la gestió del Pla Parcial: urbanització dels vials enclosos en el front des de la carretera BV-6001 al sector 23, així com els espais lliures i la connexió de les xarxes generals de serveis.

Sistemes generals integrats en el sector: eix viari de variant sud entre la BV-6001 i el sector nombre 23, i espais lliures d'entorn de la riera Jordà i el Gorg.

Sector programat en el segon quadrienni.

FITXA NORMATIVA DE CARACTERÍSTIQUES.

Sector nombre 34. FAÇANA DE LES FERRERÍES.

Superfície total: 12.479 m2

Aprofitament privat:
creixement dens V1: 48.7 %

Sòls de cessió:
sistema viari: 25.3 %
sistema de parc urbà: 11.0 %
sistema d'equipaments: 15.0 %

Edificabilitat bruta: 0.55 m²/m².

Densitat màxima per habitatges: 55 per hectàrea bruta.

Condicions a l'ordenació del Pla Parcial: es crearà una façana regular i potent a la carretera, separada de la mateixa per zones lliures amb estacionaments, i es crearà un pas que connecti el carrer Passada amb un estacionament que recolzi el centre històric, agrupat amb el del sector veí.

Condicions a la gestió del Pla Parcial: es costejaran per complet les obres d'urbanització dels vials, estacionaments i espais lliures, així com la connexió de les xarxes generals de serveis i accessos.

Sistemes generals integrats en el sector: part de l'enllaç viari de Les Ferreríes amb la B-682 i dels espais lliures vinculats al mateix i a la Riera Jordà.

Sector programat en el segon quadrienni.

FITXA NORMATIVA DE CARACTERÍSTIQUES.

Sector nombre 35. CAL CAMPANER VELL.

Superfície total: 13.500 m²

Aprofitament privat:
creixement en ciutat-jardí V2: 59.6 %

Sòls de cessió:
sistema viari: 16.4 %
sistema de parc urbà: 12.0 %
sistema d'equipaments: 12.0 %

Edificabilitat bruta: 0.357 m²/m².

Densitat màxima d'habitatges: 15 per hectàrea bruta.

Condicions a l'ordenació del Pla Parcial: el vial baix ampliarà el camí existent com a eix urbà de passeig vora la riera.

Condicions a la gestió del Pla Parcial: es costejaran per complet les obres d'urbanització dels vials, enclosa la millora de l'accés, estacionaments i espais lliures, així com la connexió de les xarxes generals de serveis.

Sector de sòl programat en el segon quadrienni.

PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

I. EL DESENVOLUPAMENT DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ.

UA 1, del barri de Santa Maria. L'Ajuntament procedirà al seu desenvolupament, si en el termini de quatre anys des de l'aprovació definitiva de la Revisió del P.G. no s'hagués produït la cessió del sòl i la urbanització, podent-se actuar per expropiació.

UA 3, de la cruïlla de les carreteres B-682 i BV-6002, en la qual l'Ajuntament procedirà a la redacció de la Reparcel·lació i l'execució derivada, si en el termini de dos anys des de l'aprovació definitiva de la Revisió del Pla General no s'hagués produït la cessió del sòl.

UA 10 i UA 11, de l'àmbit de Can Cabreta i Can Puiggordi, a Sant Genís, per a equipaments culturals i del lleure, en la qual s'hi aplicaran les mateixes condicions que l'anterior.

PA 1 i PA 2, en el sector 7 de sòl urbanitzable amb Pla Parcial aprovat de l'ANNEX NORMATIU SEGON, amb les mateixes condicions que les anteriors.

II. EL DESENVOLUPAMENT DELS PLANS ESPECIALS.

PE de VIALITAT D'ACCÉS A L'ILLA ORIENTAL DE LA RIERA DE VALLMANYA. Es desenvoluparà d'ofici per l'Ajuntament en el termini de dos anys des de l'aprovació definitiva de la Revisió del Pla General, com a màxim. S'aplicarà el sistema d'expropiació excepte que els propietaris trobessin en el Pla General l'adequada compensació.

PE de l'illa d'accés a Les Ferreries, entre els carrers de Passada i R. Turró. L'Ajuntament procedirà a la seva redacció i l'execució derivada, si en el termini de dos anys des de l'aprovació definitiva de la Revisió del Pla General no s'hagués produït el seu inici.

III. DOTACIÓ DE SERVEIS DE LES URBANITZACIONS DE SEGONA RESIDÈNCIA

Les urbanitzacions de Mas Reixach, Mas Carbó i Ciutat-Jardí de Sant Genís:

1. Abans de dos anys des de l'aprovació de la Revisió del Pla General les Entitats Col·laboradores ingressaran a l'Ajuntament, a tràmit, els respectius Projectes d'Urba-

nització pendents, que hauran d'encloure els elements de elements de l'art. 26 de la Llei 2/2002 d'urbanisme, com a mínim. En ells s'especificaran les característiques del què es troba realitzat i les reparacions que siguin pertinents.

2. Els projectes enclouran un Pla d'Etapes per serveis i per poligons, si s'escau, que no superarà el termini de quatre anys a partir de l'aprovació definitiva del Projecte.
3. Amb la recepció definitiva de la urbanització per part de l'Ajuntament, es constituirà una Entitat de Conservació per part de tots els propietaris, la qual enclourà el manteniment dels serveis propis i de la part corresponent dels d'ordre general que fossin directament imputables al sector, d'acord als arts. 161 i 164.

IV. L'ENDEGAMENT DEL SÒL URBANITZABLE.

És el definit a l'ANNEX NORMATIU TERCER.

V. ACTUACIONS PÚBLIQUES PROGRAMADES: SÒL I OBRES.

1. Sòl afecte al primer quadrienni.

- Millora de la carretera B-682 (d'accés a la Costa Brava des de la N-II) en el tram comprès entre el límit de terme amb Malgrat i el límit amb Blanes, en el riu Tordera, i pels enllaços del punt 3.
- Eixample de la BV-6002 tram sud, i enllaç amb la carretera antiga Malgrat-Blanes.

2. Sòl afecte al segon quadrienni.

- Millora de la carretera d'accés a Sant Genís i per a millora de l'enllaç amb la N-II.
- Eixample parcial del camí del Cementiri, 1er. tram fins a connexió amb la N-II.

3. Obra d'infraestructura i millora afecte al primer quadrienni.

- Acondicionament d'ampliació de la carretera B-682.
- Rotonda elíptica a la cruïlla de la carretera B-682 amb la BV-6002.
- Rotonda a l'alçada de l'extrem ponent del sector 6, de la B-682.

- Passera elevada a la B-682, per a connexió dels barris de Sant Lluís i Les Ferreríes.
- Col·lector general de l'est de Santa Maria- Les Ferreríes.
- Col·lector general paral·lel a la carretera B-682.
- Parc dels Turons de Sant Lluís i Gorg de sota de Can Oms.
- Acondicionament dels itineraris de potenciament territorial de Sant Lluís a Can Puig per les escoles i del de Sant Genís a Les Ferreríes i riu Tordera.

4. Obra d'infraestructura i millora afecte al segon quadrienni.

- Acondicionament de l'itinerari de potenciament territorial del marge del riu Tordera, i del de Santa Maria al Castell i Sant Pere de Vivelles.
- Acondicionament d'ampliació de la carretera d'accés a Sant Genís.
- Col·lector general per la riera de Ponent del barri de Sant Lluís.
- Col·lector general de recollida de Sant Genís i Ciutat-Jardí i altres sectors.
- Parc de la Confluència de les Rieres, a llevant de Les Ferreríes, fins al Riu Tordera.
- Via de vora urbana pel nord, entre els sectors de sòl urbanitzable nombres 21 i 29.

No es consideren les actuacions relacionades amb l'autopista futura Mataró-Maçanet, en el tram final pendent.

L'anterior relació no considera l'esfera d'aportacions previstes, en sòl i obra urbanitzadora, pel desenvolupament de les Unitats d'Actuació, Plans Especials i Plans Parcial, a càrrec dels particulars, excepte en què fa referència a elements fonamentals del territori, que són els programats.

TRÀMIT I DOCUMENTACIÓ DE LA REVISIÓ DEL PLA **GENERAL**

TRÀMIT I EQUIP REDACTOR.

L'Avenç va rebre el vist-i-plau del Ple de l'Ajuntament el 31 de març del 2000. L'aprovació inicial es va efectuar en el Ple del 17 d'abril del 2001 (BOP 27/IV/01) i provisionalment el del 2002. La C.T.U. de Barcelona va acordar suspendre l'aprovació definitiva el 17 de juliol 2002. El 23 de maig del 2003 l'Ajuntament va aprovar el Refós, si bé el 30 d'octubre del 2003 va acordar exposar-lo amb 4 noves esmenes, com a segon Refós. El conjunt fou redactat sota la direcció de Joseph-Ramon Amer i Elies, arquitecte.

DOCUMENTACIÓ TRAMITADA.

La documentació de la Revisió del Pla General s'estructura en quatre blocs documentals (amb les respectives sèries de plànols i documents escrits):

- anàlisi: elements de configuració
- anàlisi: pla general-refós 1991
- anàlisi: pla general-refós 2001, i
- determinacions.

Els documents tenen els següents títols.

DOCUMENTS ESCRITS.

Memòria: elements de configuració.
Text Normatiu - Pla General Refós 1991.
Text Normatiu - Pla General Refós 2001 (P.G. vigent).
Informe dels escrits d'al·legacions i d'informes tràmit d'informació pública derivada de l'aprovació inicial.

Determinacions: Text Normatiu.
Determinacions: Àmbits de suspensió de llicències.
Determinacions: Programa d'Actuació i Estudi Econòmic-Financer.

PLÀNOLS.

Expressió de:
nombre, nom (àrea si és parcial), escala gràfica, (nombre de fulls DIN A1)

sèrie dels nombres 1 a 40, de plànols informatius, d'"anàlisi: elements de configuració":

1. SITUACIÓ DEL MUNICIPI, e: 1/aprox.50.000
2. TOPOGRÀFIC ACTUALITZAT DE CONJUNT, e:1/10.000
- 3-6. TOPOGRÀFIC ACTUALITZAT DETALLAT, e:1/5.000 (4 fulls)
7. FORMA DEL TERRITORI: RELLEU I PENDENTS, e:1/10.000
8. CURSOS D'AIGUA, ÀREES HUMIDES I Aqüífer, e:1/10.000
9. BOSC I CONREUS, e:1/10.000
- 10-13. ASSENTAMENTS HISTÒRICS (4 fulls), e:1/5.000
14. ÚS I ESTAT DEL TERRITORI, e:1/10.000
15. UNITATS DE PAISATGE, e:1/10.000
16. INTERPRETACIÓ AMBIENTAL, e:1/10.000
- 17-20. CREIXEMENT URBÀ (1984-2000) (4 fulls), e:1/5.000
- 21-24. ESTAT ACTUAL: EQUIPAMENT URBÀ (4 fulls), e:1/5.000
- 25-28. ESTAT ACTUAL: INFRAESTRUCTURES (4 f.), e:1/5.000
- 29-32. IMATGE DE LA PROPOSTA: INTERVENCIIONS EN EL TERRITORI (4 fulls), e:1/5.000
33. IMATGE DE LA PROPOSTA: FUNCIONALITAT URBANA, e:1/5.000
- 34-36. IMATGE URBANA DE LA PROPOSTA: ESPAI PÚBLIC (3 fulls), e:1/2.500
37. IMATGE I AMIDAMENTS SECTOR 24, ELS RECS, I 25, CAMÍ DEL ROIG, e: 1/1.000
38. IMATGE I AMIDAMENTS SECTOR 29. VALL DE LA RIERA BURGADA, e: 1/1.000
39. IMATGE I AMIDAMENTS SECTOR 30. TURONS DE CAN POL, e: 1/1.000
40. IMATGE I AMIDAMENTS SECTOR 34. FAÇANA DE LES FERRERIES, e: 1/500

sèrie dels nombres 41 a 68, de plànols informatius, de "pla general-refós 1991":

41. PLA GENERAL-REFÓS 1991: ZONIFICACIÓ DEL SÒL, e: 1/10.000
42. PLA GENERAL-REFÓS 1991: CLASSIFICACIÓ DEL SÒL I SECTORS DE PLANEJAMENT, e:1/10.000
- 43-46. PLA GENERAL-REFÓS 1991: ZONIFICACIÓ DEL SÒL (4 fulls) e: 1/5.000
- 47-49. PLA GENERAL-REFÓS 1991: ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ (Sta. Maria, 3 fulls) e:1/1.000
- 50-53. PLA GENERAL-REFÓS 1991: ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ (Les Ferreries, 4 fulls) e:1/1.000
54. PLA GENERAL-REFÓS 1991: ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ (St.Lluis, 1 full) e:1/1.000
- 55-56. PLA GENERAL-REFÓS 1991: ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ (Mas Carbó, 2 fulls) e:1/1.000
- 57-58. PLA GENERAL-REFÓS 1991: ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ (Mas Reixach, 2 fulls) e:1/1.000
- 59-62. PLA GENERAL-REFÓS 1991: ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ (Mas Puigverd, 4 fulls)

- e:1/1.000
- 63-64. PLA GENERAL-REFÓS 1991: ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ (St. Genís, 2 fulls)
e:1/1.000
- 65-68. PLA GENERAL-REFÓS 1991: ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ (Ciutat-Jardí de St. Genís, 4 fulls) e:1/2.000

sèrie dels nombres 69 a 96, de plànols informatius, de "pla general-refós 2001":

69. PLA GENERAL-REFÓS 2001: ZONIFICACIÓ DEL SÒL, e:1/10.000
70. PLA GENERAL-REFÓS 2001: CLASSIFICACIÓ DEL SÒL I SECTORS DE PLANEJAMENT, e:1/10.000
- 71-74. PLA GENERAL-REFÓS 2001: ZONIFICACIÓ DEL SÒL (4 fulls) e:1/5.000
- 75-77. PLA GENERAL-REFÓS 2001: ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ (Sta. Maria, 3 fulls)
e:1/1.000
- 78-81. PLA GENERAL-REFÓS 2001: ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ (Les Ferreries, 4 fulls)
82. PLA GENERAL-REFÓS 2001: ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ (St. Lluís, 1 full), e:1/1.000
- 83-84. PLA GENERAL-REFÓS 2001: ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ (Mas Carbó, 2 fulls)
e:1/1.000
- 85-86. PLA GENERAL-REFÓS 2001: ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ (Mas Reixach, 2 fulls)
e:1/1.000
- 87-90. PLA GENERAL-REFÓS 2001: ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ (Mas Puigverd, 4 fulls)
e:1/1.000
- 91-92. PLA GENERAL-REFÓS 2001: ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ (St. Genís, 2 fulls)
e:1/1.000
- 93-96. PLA GENERAL-REFÓS 2001: ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ (Ciutat-Jardí de St. Genís, 4 fulls) e:1/2.000

sèrie dels nombres 97 al 129, de plànols de projecte, o de "determinacions":

97. ZONIFICACIÓ DEL SÒL, e:1/10.000
98. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL I SECTORS DE PLANEJAMENT,
e:1/10.000
99. ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI, e:1/10.000
100. SÒL NO URBANITZABLE D'ESPECIAL PROTECCIÓ, e:1/10.000
101. ÀREES D'INTERÈS AMBIENTAL I D'INTERÈS PATRIMONIAL, I ITINERARIS DE POTENCIAMENT TERRITORIAL, e:1/10.000
- 102-105. ZONIFICACIÓ DEL SÒL, e:1/5.000 (4 fulls)
- 106-109. ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ (Sta. Maria, 3 fulls) e:1/1.000
- 110-113. ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ

- (Les Ferreries, 4 fulls) e:1/1.000
- 114-115. ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ
(St.Lluis, 2 fulls) e:1/1.000
- 116-175. ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ (Mas
Carbó, 2 fulls) e:1/1.000
- 118-119. ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ
(Mas Reixach, 2 fulls) e:1/1.000
- 120-123. ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ
(Mas Puigverd, 4 fulls) e:1/1.000
- 124-125. ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ
(St. Genís, 2 fulls) e:1/1.000
- 126-129. ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ
(Ciutat-Jardí de St. Genís, 4 fulls) e:1/2.000.

DOCUMENTACIÓ APROVADA DEFINITIVAMENT, O NORMATIVA.

Es la que comprèn els documents escrits de "Normes Urbanístiques" i "Programa d'Actuació", i els plànols nombres 97 a 129, numerats els normatius ara del 0 al 32, d'acord a:

01. ZONIFICACIÓ DEL SÒL, e:1/10.000
02. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL I SECTORS DE PLANEJAMENT,
e:1/10.000
03. ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI, e:1/10.000
04. SÒL NO URBANITZABLE D'ESPECIAL PROTECCIÓ, e:1/10.000
05. ÀREES D'INTERÈS AMBIENTAL I D'INTERÈS PATRIMONIAL, I
ITINERARIS DE POTENCIAMENT TERRITORIAL, e:1/10.000
- 06-09. ZONIFICACIÓ DEL SÒL, e:1/5.000 (4 fulls)
- 10-12. ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ
(Sta. Maria, 3 fulls) e:1/1.000
- 13-16. ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ
(Les Ferreries, 4 fulls) e:1/1.000
- 17-18. ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ
(St.Lluis, 2 fulls) e:1/1.000
19. ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ (Mas
Carbó, 1 full) e:1/1.000
20. ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ
(Mas Roquet, 1 full) e:1/1.000
- 21-22 i 24-25. ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL
URBÀ (Mas Puigverd, 4 fulls) e:1/1.000
- 23 i 26. ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ,
(Mas Reixach, 1 full) e:1/1.000
- 27-28. ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ
(St. Genís, 2 fulls) e:1/1.000
- 29-32. ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ
(Ciutat-Jardí de St. Genís, 4 fulls) e:1/2.000

ÍNDEX DETALLAT

Disposicions generals	6
Capítol I Àmbit, vigència i aplicació	6
Art. 1. Àmbit del Pla	6
Art. 2. Vigència	6
Art. 3. Circumstàncies originàries de la revisió del Pla	6
Art. 4. Modificació de Pla General	6
Art. 5. Estructura general i orgànica del territori	6
Art. 6. Estructura complementària de l'ordenació	7
Art. 7. Ajust entre unitats zonals i entre sòls de diferent règim urbanístic	7
Art. 8. Seguiment	8
Art. 9. Actes subjectes a llicència	8
Art. 10. Llicències provisionals d'usos d'obres	9
Art. 11. Obres majors i menors	9
Art. 12. Unitats zonals	10
Art. 13. Protecció de l'entorn natural i patrimonial	10
Art. 14. Protecció de l'arquitectura i l'urbanisme	10
Art. 15. Responsabilitat pública en el planejament	10
Capítol II. L'execució del planejament	12
Art. 16. Actuació administrativa	12
Art. 17. Edificacions fora d'ordenació i edificacions disconformes	12
Capítol III. Els tipus d'ordenació urbanística	13
Art. 18. Definició	13
Art. 19. Tipus d'ordenació de les edificacions	13
Art. 20. Conceptes comuns al mateix tipus d'ordenació	13
Art. 21. Sobressortits de l'alçada reguladora	14
Art. 22. Patis de llum	15
Art. 23. Patis de ventilació	15
Capítol IV. Ordenació en edificacions contínues segons alineacions de vialitat	17
Art. 24. Definició	17
Art. 25. Alineació de vial	17
Art. 26. Regulació de les alçades, el nombre de plantes i la fondària	17
Art. 27. Amidament de les alçades de l'edificació	17
Art. 28. Retrocessos de l'edificació	17
Art. 29. Vols de l'edificació	18
Art. 30. Cossos oberts i tancats	18
Art. 31. Alçada de les plantes baixes i pisos	18
Art. 32. Alçada dels soterranis	18

Art. 33. Definició de la planta baixa	18
Art. 34. Subdivisió de la planta baixa	19
Art. 35. Àtics	19
Art. 36. Mitgeres vistes	19
Art. 37. Regularització de llindars	19
Art. 38. Fondàries per dessota i damunt de la normativa	19
Art. 39. Fondària promig	19
Art. 40. Espai interior d'illa	19
Art. 41. Aprofitament de l'espai interior d'illa	20
Art. 42. Solars sense fondària	20
Art. 43. Dimensions de l'espai interior d'illa	20
Art. 44. Retrocessos de l'edificació	20
Art. 45. Tipus de retrocessos de l'edificació	20
Art. 46. Retrocés amb cessió de l'espai viari	21
Art. 47. Retrocés sense cessió de l'espai viari	21
Art. 48. Retrocés en plantes pis únicament	21
Art. 49. Porxos	22
Capítol V. Ordenació en edificacions flexibles segons alineacions de vialitat	23
Art. 50. Definició	23
Art. 51. Àmbit	23
Art. 52. Disposició de l'edificació en la parcel·la	23
Art. 53. Espais no edificats de parcel·la	23
Art. 54. Mitgeres	23
Art. 55. Amidament de les alçades	24
Art. 56. Vols de l'edificació	24
Art. 57. Cossos sortits oberts i tancats	24
Art. 58. Alçades de les plantes	24
Art. 59. Soterranis	24
Art. 60. Definició de la planta baixa	24
Art. 61. Subdivisió de la planta baixa	25
Art. 62. Àtics	25
Art. 63. Espai posterior lliure de parcel·la	25
Art. 64. Parcel·les interiors d'illa	25
Capítol VI. Ordenació en edificacions aïllades, segons parcel·lació	26
Art. 65. Definició	26
Art. 66. Paràmetres de regulació i sol·licituds de llicències	26
Art. 67. Condicions d'adosament a edificacions veïnes	26
Art. 68. Ocupació del sòl de parcel·la	26
Art. 69. Planta baixa i soterrani	26
Art. 70. Sòls lliures d'edificació	27
Art. 71. Amidament de les alçades	27
Art. 72. Alçades de les plantes baixa i pisos	28
Art. 73. Vols de l'edificació	28
Art. 74. Cossos principals d'edificació	28
Art. 75. Construccions auxiliars	28

Art. 76. Terrenys de forta pendent	29
Art. 77. Anivellaments del terreny	29
Art. 78. Tanques	29
Art. 79. Edificabilitat	30
Art. 80. Cobertes	30
Capítol VII. Ordenació en edificacions per condicions flexibles en illa oberta	31
Art. 81. Definició	31
Art. 82. Mètode de composició	31
Art. 83. Definició de l'edificació	31
Art. 84. Elements mínims del plànol d'ordenació de l'edificació	31
Art. 85. Separacions mínimes entre edificis	31
Capítol VIII. Criteris per a les edificacions en unitats orgàniques rurals	32
Art. 86. Definició	32
Art. 87. Paràmetres de regulació	32
Art. 88. Disposició relativa de l'edificació	32
Art. 89. Sostre admissible	32
Art. 90. Fragmentació del sostre	33
Art. 91. Alçada de l'edificació	33
Art. 92. Adaptació al terreny	33
Art. 93. Condicions de l'edificació	33
Art. 94. Àrees d'interès ambiental i patrimonial	34
Sistemàtica de les qualificacions del sòl	35
Capítol I. La identificació; sistemes i zones	35
Art. 95. Codi d'identificació	35
Art. 96. Elements complementaris de la qualificació del sòl	36
Art. 97. Interpretació	36
Sistemes generals i locals	37
Capítol I. Disposicions generals	37
Art. 98. Definició	37
Art. 99. Actuació en sistemes generals	37
Art. 100. Afectació del sòl	37
Art. 101. Classificació dels sistemes generals	38
Art. 102. Classificació dels sistemes locals	38
Art. 103. Actuació en sistemes locals	38
Art. 104. Càlcul de sistemes locals i aprofitaments	38
Capítol II. Sistemes de comunicacions	39
Art. 105. Objectiu	39
Art. 106. Règim del sistema viari	39
Art. 107. Sòls afectes a vialitat	39
Art. 108. Protecció d'encreuaments	39
Art. 109. Concreció del sistema viari	39
Art. 110. Sistema ferroviari (S2.)	39

Art. 111. Concreció del sistema ferroviari i el seu entorn	39
Capítol III. Sistema d'espais lliures	41
Art. 112. Objectiu	41
Art. 113. Divisió	41
Art. 114. Protecció de sistemes generals (S3.)	41
Art. 115. Sistema de protecció de torrents i fondalades (S4.)	41
Art. 116. Sistema de parc forestal (S5.)	41
Art. 117. Parcs i jardins	42
Art. 118. Adaptació funcional urbana en zones verdes	42
Capítol IV. Sistema d'equipaments	43
Art. 119. Objectiu	43
Art. 120. Tipus d'equipaments	43
Art. 121. Canvi de tipus d'equipament	43
Art. 122. Condicions d'edificació dels equipaments	43
Art. 123. Equipaments socials d'activitats	44
Art. 124. Règim d'usos	44
Art. 125. Equipaments tècnics de telefonia mòbil	44
Art. 126. Equipament de lleure "Marineland"	44
Art. 127. Equipament públic -S11- del sector 6	45
Usos del sòl i l'edificació	46
Capítol I. Disposicions generals	46
Art. 128. Règim de l'ús extractiu	46
Art. 129. Ús d'habitatge	46
Art. 130. Ús residencial	46
Art. 131. Establiment indust. i d'activitats	47
Art. 132. Control de les activitats	47
Art. 133. Ordenació dels usos en l'edificació	47
Art. 134. Incidència del soroll	47
Art. 135. Potència instal·lable en previsió de risks en qualificacions no industrials	47
Art. 136. Tipificació de les activitats en relació amb l'habitatge	48
Art. 137. Ús comercial	48
Art. 138. Establiments comercials	49
Art. 139. Ús terciari d'oficines	49
Art. 140. Dotació de pàrking als habitatges	49
Art. 141. Dotació de pàrking dels usos combinats en edificis nous i en edificis existents	50
Art. 142. Usos disconformes	50
Capítol II. Disposicions detallades segons la qualificació	51
Art. 143. Objecte	51

Art. 144.	Zona de la Vila Històrica	51
Art. 145.	Zona suburbana de fronts continus	51
Art. 146.	Zona suburbana en ocupacions flexibles	51
Art. 147.	Zona de Ciutat-Jardí	52
Art. 148.	Zona industrial	52
Art. 149.	Zona de creixement dens	52
Art. 150.	Zona de creixement en Ciutat-Jardí	53
Art. 151.	Zona de creixement industrial i d'activitat	53
Art. 152.	Zona de creixement de petites activitats	54
Sòl urbà		55
Capítol I.	Disposicions generals	55
Art. 151.	Determinació	55
Art. 152.	Condicions per a la concessió de llicències	55
Art. 153.	Urbanització bàsica	55
Art. 154.	Concessió de llicències	55
Art. 155.	Urbanització completa	55
Art. 156.	Protecció ambiental i patrimonial	56
Art. 157.	Equipament i conservació de la urbanització en els àmbits de segona residència en procés de conversió i residència fixa	56
Art. 158.	Conservació de la urbanització en els sectors industrials aïllats	56
Art. 159.	Conservació de la urbanització en els sectors residencials aïllats	56
Art. 160.	Sectors amb Pla Parcial aprovat definitivament	57
Capítol II.	Zona de la Vila Històrica i Sub-Zones especials	59
Art. 161.	Definició	59
Art. 162.	Edificabilitat	59
Art. 163.	Determinacions dels Plans Especials	59
Art. 164.	Tipus d'ordenació	59
Art. 165.	Alçada edificable	59
Art. 166.	Parcel·lació i façana mínima	60
Art. 167.	Fondària edificable	60
Art. 168.	Fondària complementària per a ampliacions	60
Art. 169.	Espai lliure interior d'illa	60
Art. 170.	Cossos sortits	61
Art. 171.	Coberta dels edificis	61
Art. 172.	Composició arquitectònica i urbanística	61
Art. 173.	Sub-Zones especials	61
Capítol III.	Zona Suburbana de fronts continus i Sub-Zones especials	62
Art. 174.	Definició	62

Art. 175. Edificabilitat	62
Art. 176. Determinacions dels Plans Especials	62
Art. 177. Tipus d'ordenació	62
Art. 178. Alçada edificable	62
Art. 179. Façana mínima i parcel·lació	62
Art. 180. Fondària edificable i planta baixa	63
Art. 181. Fronts oest i nord de la plaça de Mas Tit	63
Art. 182. Disposicions per a les sub-zones especials	63
Capítol IV. Zona suburbana en ocupacions flexibles i sub-zones especials	65
Art. 183. Definició	65
Art. 184. Edificabilitat	65
Art. 185. Determinacions dels Plans Especials	65
Art. 186. Tipus d'ordenació	65
Art. 187. Alçada edificable	65
Art. 188. Façana mínima i parcel·lació	66
Art. 189. Sub-zona especial del Camí de la Font del Ferro	66
Capítol V. Zona de Ciutat-Jardí i sub-zones especials	67
Art. 190. Definició	67
Art. 191. Edificabilitat	67
Art. 192. Condicions d'edificació	67
Art. 193. Tipus d'ordenació de l'edificació	67
Art. 194. Separacions a llinars	67
Art. 195. Edificacions auxiliars	67
Art. 196. Parcel·les de menor superfície	68
Art. 197. Determinacions dels Plans Especials	68
Art. 198. Sub-zones especials	68
Art. 199. Sub-zones especials: Mas Reixach	68
Art. 200. Sub-zones especials: Mas Carbó	69
Art. 201. Sub-zones especials: Ciutat-Jardí de Sant Genís	69
Capítol VI. Zona industrial i sub-zones especials	71
Art. 202. Definició	71
Art. 203. Edificabilitat	71
Art. 204. Usos	71
Art. 205. Alçada de l'edificació	71
Art. 206. Edificis industrials compartimentats	72
Art. 207. Ordenació de l'edificació	72
Art. 208. Plans Especials de Reforma Interior	72
Art. 209. Parcel·lació del sòl	72
Capítol VII. Les unitats d'actuació i els plans especials previstos en el pla general	73
Art. 210. Unitat d'Actuació nº1	73
Art. 211. Unitats d'Actuació nº2	73
Art. 212. Unitats d'Actuació nº3	73

Art. 213. Unitat d'Actuació nº4 i UA nº 5	73
Art. 214. Unitat d'Actuació nº6	74
Art. 215. Unitat d'Actuació UA 7	75
Art. 216. Unitat d'Actuació nº 8	75
Art. 217. Unitat d'Actuació nº 9	75
Art. 218. Unitat d'Actuació nº 10	75
Art. 219. Unitat d'Actuació nº 11	76
Art. 220. Unitat d'Actuació nº 12	76
Art. 221. Unitat d'Actuació nº 13	76
Art. 222. Unitat d'Actuació nº 14	76
Art. 223. Unitat d'Actuació nº 15	76
Art. 224. Unitats d'Actuació nº 16	77
Art. 225. Unitats d'Actuació nº 17	77
Art. 226. Plans Especials de desenvolupament obligat	77
Sòl urbanitzable	79
Capítol I. Disposicions generals	79
Art. 227. Determinació	79
Art. 228. El disseny urbà	79
Art. 229. Precisió dels límits i desplegament dels Plans Parcial	79
Art. 230. Edificació en "Àrees d'Interès Patrimonial"	80
Capítol II. Zona de Creixement dens (V1.) i Sub-Zones Especials (V1 especial)	81
Art. 231. Definició	81
Art. 232. Tipus d'ordenació admesos	81
Art. 233. Alçada màxima de l'edificació	81
Art. 234. Soterranis	81
Art. 235. Sub-Zones especials	81
Capítol III. Zona de creixement en Ciutat-Jardí i Sub-zones especials	82
Art. 236. Definició	82
Art. 237. Tipus d'ordenació admesos	82
Art. 238. Alçada màxima de l'edificació	82
Art. 239. Parcel·la mínima	82
Art. 240. Façana mínima de parcel·la	82
Art. 241. Soterranis	82
Art. 242. Ús d'habitatge	82
Art. 243. Edificacions auxiliars	82
Art. 244. Separacions a llindars	83
Art. 245. Ocupació del sòl	83
Art. 246. Subzones especials	83
Capítol IV. Zona de creixement industrial i d'activitats (V3.) i sub-zones especials (V3 Esp.)	84
Art. 247. Definició	84
Art. 248. Densitat d'habitatges	84
Art. 249. Activitats per parcel·la	84
Art. 250. Edificis compartimentats	84
Art. 251. Tipus d'ordenació admesos	84

Art. 252. Alçada màxima de l'edificació	84
Art. 253. Parcel·la mínima	84
Art. 254. Soterranis	85
Art. 255. Separacions a llandars	85
Art. 256. Edificacions auxiliars	85
Art. 257. Ocupació del sòl	85
Art. 258. Sub-zones especials	85
Capítol V. Zona de creixement de petites activitats (V4.)	86
Art. 259. Definició	86
Art. 260. Edificabilitat	86
Art. 261. Sistemes locals	86
Art. 262. Activitats per parcel·la	86
Art. 263. Edificis industrials compartimentats	86
Art. 264. Tipus d'ordenació admesa	86
Art. 265. Alçada màxima de l'edificació	86
Art. 266. Parcel·la mínima i màxima	87
Art. 267. Soterranis	87
Sòl no urbanitzable	88
Capítol I. Disposicions generals	88
Art. 268. Definició	88
Art. 269. Usos admesos	88
Art. 270. Activitats i instal·lacions no admeses	88
Art. 271. Sòl especialment protegit	89
Art. 272. Desenvolupament del Pla General	89
Art. 273. Moviments de terres	89
Art. 274. Vialitat	89
Art. 275. Edificació en sòl no urbanitzable	90
Art. 276. Nucli de població	92
Art. 277. Agregats rurals de Mas Prats, la Ciutadella i el Turó Rodó	92
Capítol II. Sòl agrícola (R1.)	93
Art. 278. Definició	93
Art. 279. Règim	93
Art. 280. Moviments i extraccions de terres	93
Art. 281. Activitats admeses	93
Art. 282. Usos no admesos	94
Art. 283. Edificació	94
Art. 284. Xarxa viària i instal·lacions	95
Art. 285. Parcel·lació	95
Art. 286. Hivernacles	95
Art. 287. Tanques d'explotacions	96
Art. 288. Torrents i canalitzacions	96
Capítol III. Sòl agrícola complementari (R2.)	97
Art. 289. Definició	97
Art. 290. Moviments de terres	97
Art. 291. Usos i activitats admeses	97
Art. 292. Usos no admesos	98
Art. 293. Parcel·lació del sòl	98
Art. 294. Edificació	98

Capítol IV. Sòl agrícola d'entorn fluvial	100
Art. 295. Objecte	100
Art. 296. Règim	100
Art. 297. Moviments de terres	100
Art. 298. Usos i activitats admeses	100
Art. 299. Usos no admesos	100
Art. 300. Edificació	101
Art. 301. Instal·lacions	101
Art. 302. Parcel·lació	101
Art. 303. Ribera pública	101
Capítol V. Sòl forestal (R4.)	102
Art. 304. Definició	102
Art. 305. Sòls de conreu intercalats en sòl forestal	102
Art. 306. Nous sòls de conreu	102
Art. 307. Espècies forestals predominants	102
Art. 308. Espècies forestals principals	102
Art. 309. Obres en general	103
Art. 310. Processos admesos	103
Art. 311. Funcions del bosc	103
Art. 312. Funció productiva del bosc	104
Art. 313. Funció protectora del bosc	104
Art. 314. Manteniment de l'extensió patrimonial	104
Art. 315. Variabilitat de l'aprofitament forestal	104
Art. 316. Tales d'arbres	104
Art. 317. Concessió de llicència municipal de tala	105
Art. 318. Contingut de la llicència municipal de tala	105
Art. 319. Règim del sòl	106
Art. 320. Règim d'usos	106
Art. 321. Edificació	106
Art. 322. Parcel·lació del sòl	107
Art. 323. Canals de circulació en el bosc	107
Art. 324. Pistes forestals	107
Art. 325. Camins històrics i d'excursionistes	107
Art. 326. Camins de desembosc i arrossegament	108
Art. 327. Instal·lacions de serveis	108
Art. 328. Tanques	108
Art. 329. Pas per les torrenteres	108
Art. 330. Aplicació de la regulació general d'aprofitaments forestals	108
Art. 331. Condicions a l'aprofitament forestal	108
Art. 332. Mètode d'aprofitament	109
Art. 333. Mètode alternatiu d'aprofitament	109
Art. 334. Els torns d'aprofitament	109
Art. 335. Aprofitament de les pinedes	109
Art. 336. Aprofitament dels alzinars	109

Art. 337. Aprofitament de les sureres	110
Art. 338. Aprofitament de les castanyedes	110
Art. 339. Aprofitament de les rouredes	110
Art. 340. Aprofitament del bosc de ribera	111
Art. 341. Altres aprofitaments	111
Art. 342. Neteges del sota-bosc	111
Disposicions complementàries de la qualificació del sòl	112
Capítol I. Enquadrament del catàleg d'indrets i paratges d'interès natural (X1.)	112
Art. 343. Objecte	112
Art. 344. Contingut del catàleg	112
Art. 345. Desenvolupament	112
Art. 346. Règim de la propietat	112
Art. 347. Règim d'activitats i usos	113
Art. 348. Catàleg d'arbres singulars	113
Capítol II. Edificis, conjunts i elements d'interès arquitectònic i urbà (X2.)	114
Art. 349. Definició	114
Art. 350. Règim genèric	114
Art. 351. Tipus d'edificis i elements protegits	114
Art. 352. Graus de protecció	114
Art. 353. Tipus A: edifici monumental	115
Art. 354. Tipus B: la casa o construcció urbana	115
Art. 355. Tipus C: la masia o vila rural	116
Capítol III. Activitats especials en sòl no urbanitzable (X3.)	118
Art. 356. Règim general del sòl no urbanitzable	118
Art. 357. Condicions prèvies d'aplicació del Pla General	118
Art. 358. Subsanació de deficiències	118
Art. 359. Beneficis induïbles	118
Art. 360. Limitacions del règim	119
Art. 361. Desenvolupament del Pla General	119
Art. 362. Terrenys del marge del riu Tordera, per a camp d'aterratge d'ultralleugers	121
Capítol IV. Edificació en àrees d'interès ambiental i en àrees d'interès patrimonial	122
Art. 363. Edificació en "Àrees d'interès ambiental"	122
Art. 364. Edificació en "Àrees d'interès patrimonial"	122
Disposicions transitòries	124
Disposició transitòria 1ª	124
Annex Normatiu Primer	125
Sòl urbà: Plans sectorials vigents	125

Capítol I. Pla Parcial del Sector 1	
"Les Esplanes"	125
Art. 1. Aplicació del Pla General i altre reglamentació	125
Art. 2. Zona de creixement dens -V1-	125
Art. 3. Ordenança estètica	125
Condicions de gestió	125
Capítol II. Pla Parcial del sector 2 "La Ginesta"	126
Art. 1. Qualificació urbanística	126
Art. 2. Sòl privat clau U3a	126
Art. 3. Sòl privat clau U3b	127
Capítol III. Pla Parcial del sector 3	
"Carretera Costa Brava"	129
Art. 1. Marc legal de referència i definició de conceptes	129
Art. 2. Modificacions	129
Art. 3. Determinacions comuns per a les zones	129
Art. 4. Determinacions per a la zona suburbana en fronts continus (U2)	131
Capítol IV. Pla Parcial del sector 4	
sub-sector "Can Poch"138	133
Art. 1. Marc legal de referència	133
Art. 2. Modificacions	133
Art. 3. Determinacions comuns per a les zones	133
Art. 4. Determinacions per a la zona suburbana en fronts continus	135
Art. 5. Determinacions per a la zona suburbana en ocupacions flexibles	136
Art. 6. Determinacions pel sistema d'Equipaments i Dotacions	137
Capítol V. Pla Parcial del sector 4 sub-sector	
"Camí del Mas Pedrer"	138
Art. 1. Aplicació del Pla General i altre reglamentació	138
Art. 2. Zona de Creixement Urbà (V1)	138
Art. 3. Sistema d'equipaments a l'aire lliure	139
Art. 4. Ordenança estètica	139
Art. 5. Ordenança constructiva	139
Capítol VI. Pla Parcial del sector 5 "Camí del Castell-Camí de la Ciutadella"	140
Art. 1. Aplicació del Pla General i altres disposicions	140
Art. 2. Desenvolupament	140
Art. 3. Zona de Creixement de Ciutat-Jardí	140
Art. 4. Ordenança estètica	140
Condicions de gestió	140
Capítol VII. Pla Parcial del sector 11	
"Eixample de Sant Genís"	141
Art. 1. Preliminar	141
Art. 2. Zona de Creixement en Ciutat-Jardí	141

Art. 3. Jardins i tanques de la Zona V2	141
Art. 4. Edificacions auxiliars en la zona -V2-	142
Art. 5. Condicions d'estètica en la zona -V2-	142
Art. 6. Zona de la Vila Històrica (V1)	142
Condicions de gestió	142
Capítol VIII. Pla Parcial del sector 14 "Industrial Riera Roquet"	145
Art. 1. Aplicació del Pla General i altre reglamentació	145
Art. 2. Règim especial de les iniciatives industrials anteriors	145
Art. 3. Zona de Creixement Industrial i d'Activitats -V3-	145
Art. 4. Ordenança estètica	146
Art. 5. Equipament tècnic públic	146
Art. 6. Usos	146
Condicions de gestió	146
Capítol IX. Pla Parcial del Sector 15 "Industrial Mas Puigverd"	149
Art. 1. Preliminar	149
Art. 2. Sub-zones	149
Art. 3. Disposicions de regulació de l'edificació	149
Art. 4. Espais lliures de parcel·la, tanques i estacionaments	149
Art. 5. Usos admissibles	150
Art. 6. Condicions d'estètica i salubritat	150
Art. 7. Protecció de la Masia de Can Puigverd	150
Art. 8. Establiments industrials per parcel·la	150
Condicions de gestió	150
Capítol X. Pla Parcial del sector 17 "La Figuerassa"	153
Art. 1. Disposicions generals	153
Art. 2. Qualificació del sòl	153
Art. 3. Regulació de l'edificació	153
Art. 4. Usos	153
Art. 5. Usos transitoris	155
Condicions de gestió	154
Capítol XI. Pla Parcial del sector 18 "Torrent Burgada"	155
Disposicions generals	155
Qualificació urbanística	155
Normes particulars d'edificació i ús dels sòls destinats a sistemes	155
Secció Primera: Sistemes d'espais lliures públics	155
Sistemes d'equipaments	155
Secció Tercera: Sistema viari	155

Condicions de gestió	156
Capítol XII. Pla Parcial del sector 19-20 "Industrial Ampliació Mas Puigverd"	157
Art. 1. Preliminar	157
Art. 2. Regulació de l'edificació	157
Art. 3. Ordenació de les parcel·les industrials	157
Art. 4. Usos admissibles	158
Art. 5. Ordenança estètica	158
Art. 6. Regulació del sistema d'equipaments tècnics del sòl agrícola (R1-S11)	159
Art. 7. Regulació del bosc del Gorg (X1.)	159
Condicions de gestió	159
Capítol XIII. Pla Parcial del sector 21 "Can Batlle"	161
Art. Preliminar	161
Art. 1. Definició	161
Art. 2. Tipus d'ordenació - Parcel·la mínima	161
Art. 3. Condicions de l'edificació	161
Art. 4. Condicions d'ús	162
Art. 5. Definició	162
Art. 6. Tipus d'ordenació - parcel·la mínima	162
Art. 7. Condicions de l'edificació	162
Art. 8. Condicions d'ús	163
Art. 9. Tipus d'ordenació i parcel·lació	163
Art. 10. Ordenances d'edificació	163
Condicions de gestió	163
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
Art. 1. Aplicació del Pla General i altre reglamentació	165
Art. 2. Zona de Creixement Industrial i d' Activitats comercials (V3)	165
Art. 3. Ordenança estètica	165
Art. 4. Usos	166
Art. 5. Establiments	166
Art. 6. Control ambiental	166
Art. 7. Equipaments tècnics	166
Condicions de gestió	166
Capítol XV. Pla Parcial del sector 26, "Carretera Llevant"	168
Art. 1. Aplicació del Pla General i altres reglamentacions	168
Art. 2. Zona de Creixement en edificacions segons condicions flexibles i en illa oberta	168
Art. 3. Ordenança estètica	169

Condicions de gestió	169
Capítol XVI. Pla Parcial del sector 27, "Industrial Mas Reixach"	171
Art. 1. Establiment industrial i activitat	171
Art. 2. Zona de Creixement Industrial i d'activitat	171
Art. 3. Edificis compartimentats	172
Art. 4. Ordenació de les sub-zones	172
Art. 5. Criteris per a la redacció dels Plans Especials	174
Art. 6. Disposicions comuns	175
Condicions de gestió	177
Capítol XVII. Pla Parcial del Sector 28 "Camp d'Esports"	178
Ordenances d'edificació	178
1. Ordenances de caràcter general	178
2. Ordenances de caràcter particular	179
Condicions de gestió	180
Capítol XVIII. Pla Especial d'ordenació dels fronts oriental i occidental del Parc Joaquim Ruyra	181
Art. 1. Preliminar	181
Art. 2. Ordenança del front oriental	181
Art. 3. Ordenança del front occidental	181
Condicions de gestió	182
Capítol XIX. Pla Especial de Reforma Interior de l'illa immediata a la sortida del túnel C-32	183
Superfícies normatives	183
Condicions de gestió	183
Capítol XX. Pla Especial de Reforma Interior del front occidental de l'Avda. Pau Casals	184
Capítol XXI. Pla Especial de Reforma Interior del carrer del Nord	185
Objecte	185
Sistema d'actuació	185
Dades cadastrals de la finca	185
Capítol XXII. Estudis de Detall	186
Art. 1. Estudi de Detall de l'illa compresa entre el carrer Mas Pinell, la riera Burgada i el Parc de les Esplanes	186
Art. 2. Illa sud del sector 23, "Ampliació Can Baltasar"	186
Art. 3. Illa est del sector 6 de Petites Acti- vitats	187
Art. 4. Solar en el carrer Nou de Sant Genís	188
Art. 5. Parcel·la 4, 5 i 6 del sector 3	189

Annex Normatiu Segon

Capítol I. Pla Parcial del Sector 6 "Petita Indústria" o "Activitats Riera	
---	--

Jordà"	190
Art. 1. Aplicació del Pla General i altre reglamentació	190
Art. 2. Règim de les iniciatives industrials anteriors (V4a)	190
Art. 3. Zona de petita indústria (-V4-)	190
Art. 4. Ordenança estètica	191
Art. 5. Equipament públic	191
Art. 6. Control ambiental	192
Condicions de gestió	192
Capítol II. Pla Parcial del sector 7 "Industrial Can Baltasar"	193
Art. 1. Aplicació del Pla General i altre reglamentació	193
Art. 2. Desenvolupament	193
Art. 3. Zona de Creixement de Mitjana Indústria (V3)	193
Art. 4. Usos admesos en la zona de creixement de Mitjana Indústria	194
Condicions de gestió	194
Capítol III. Pla Parcial del sector 22 "Xon Moner"	195
Art. 1. Zona de Creixement Pluri-Familiar(V1P)	195
Condicions de gestió	196
Annex Normatiu Tercer	197
Fitxa Normativa 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 Sant Genís	201
Sector nombre 24. Els Recs	202
Sector 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 Ferrerries	211
Sector nombre 35. Cal Campaner	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
Tràmit i equip redactor	216
Documentació tramitada	216
Documents escrits	216
Plànols	216
Documentació aprovada definitivament, o normativa	219
ÍNDIX DETALLAT	220

Barcelona, el abril del 2006.