



ajuntament de palafolls

2005

refós del Pla General d'Ordenació Territorial  
i Urbana



arquitecte  
joseph-ramon amer i elies

## ÍNDIX

plana

|   |    |
|---|----|
| Disposicions generals   | 5  |
| Capítol I. Àmbit, vigència i aplicació  | 5  |
| Capítol II. L'execució del planejament  | 10 |
| Capítol III. Els tipus d'ordenació urbanística  | 12 |
| Capítol IV. Ordenació en edificacions contínues<br>segons alineacions de vialitat                     | 15 |
| Capítol V. Ordenació en edificacions flexibles<br>segons alineacions de vialitat                      | 21 |
| Capítol VI. Ordenació en edificacions aïllades, en<br>ciutat-jardí segons parcel·lació                | 24 |
| Capítol VII. Ordenació en edificacions per condicions<br>flexibles en illa oberta                     | 29 |
| Capítol VIII. Edificacions aïllades en unitats<br>orgàniques rurals                                   | 31 |
| Sistemàtica de les qualificacions del sòl   | 34 |
| Capítol I. La identificació: sistemes i zones   | 34 |
| Sistemes generals i locals  | 36 |
| Capítol I. Disposicions generals  | 36 |
| Capítol II. Sistemes de comunicacions   | 39 |
| Capítol III. Sistema d'espais lliures   | 41 |
| Capítol IV. Sistema d'equipaments   | 43 |
| Usos del sòl i l'edificació   | 47 |
| Capítol I. Disposicions generals  | 47 |
| Capítol II. Disposicions detallades<br>segons la qualificació   | 51 |
| Sòl urbà  | 54 |
| Capítol I. Disposicions generals  | 54 |
| Capítol II. Zona de la vila històrica (U1.)   | 56 |
| Capítol III. Zona suburbana en fronts continus (U2.)<br>i sub-zones especials (U2 especial.)          | 59 |
| Capítol IV. Zona suburbana en ocupacions<br>flexibles (U3.) i sub-zones especials (U3 especial.)      | 62 |
| Capítol V. Zona de ciutat-jardí (U4.) i sub-zones<br>especials (U4 especial.)                         | 64 |
| Capítol VI. Zona industrial (U5.)   | 66 |
| Capítol VII. Les unitats d'actuació i els plans<br>especials previstos en el Pla General              | 68 |
| Sòl urbanitzable  | 73 |
| Capítol I. Disposicions generals  | 73 |
| Capítol II. Zona de creixement en prolongació suburbana<br>(V1.) i sub-zones especials (V1 especial.) | 75 |
| Capítol III. Zona de creixement en ciutat-jardí (V2.)   | 77 |
| Capítol IV. Zona de creixement de mitjana indústria (V3.)<br>i sub-zones especials (V3 especial)      | 79 |
| Capítol V. Zona de creixement de petita indústria (V4.)   | 82 |
| Sòl no urbanitzable   | 84 |
| Capítol I. Disposicions generals  | 84 |

|   |     |
|---|-----|
| Capítol II. Sòl agrícola (R1.)  | 87  |
| Capítol III. Sòl agrícola complementari (R2.)                                   | 91  |
| Capítol IV. Sòl agrícola d'entorn fluvial (R3.)                                 | 93  |
| Capítol V. Sòl forestal (R4.)   | 95  |
| Disposicions complementàries de la qualificació del sòl                         | 105 |
| Capítol I. Enquadrament del catàleg d'indrets i paratges naturals (X1.)         | 105 |
| Capítol II. Edificis, conjunts i elements d'interès arquitectònic i urbà (X2.)  | 106 |
| Capítol III. Activitats especials en sòl no urbanitzable (X3.)                  | 109 |
| Disposicions finals   | 112 |
| Annex normatiu  | 115 |
| Sòl urbanitzable: programació i contingut sectorial                             | 115 |
| Fitxes normatives de característiques legal-tècniques                           | 117 |
| Sòl urbà: les unitats d'actuació (UA) i els plans especials de reforma interior | 146 |
| Programa d'actuació   | 147 |

#### MODIFICACIONS PUNTUALS REFOSES.

- X3: "Activitats especials en sòl no urbanitzable" arts. 362 a 367.
- Regulació de l'edificació aïllada arts. 72 a 86 ter., 202 i 207
- Regulació de la Ciutat-Jardí de Sant Genís art. quart de les Disposicions Finals
- P.E.R.I. front occidental avinguda Pau Casals art. 227.b)
- Sectors industrials 19 i 20 al Mas Puigverd art. 368 i fitxes de característiques legal-tècniques dels sectors
- Reestructuració del sistema d'equipaments a Les Ferreries (Equipament tècnic S11, sector 6). art. 139 ter.
- Sectors 21 i 28 de Can Batlle i Camp d'Esport arts. 240 bis i 253 ter., i fitxes de característiques legal-tècniques dels sectors
- Equipament del lleure "Marineland". art. 139.
- Modificació d'alçada edificable i soterranis zona -V3-, de Creixement de Mitjana Indústria arts. 259 i 261
- Modificació de l'àmbit del sector nombre 14, Industrial Riera Roquet fitxa de característiques legal-tècniques
- Modificació del sector 25, Camí del Roig fitxa de característiques legal-tècniques
- Modificació per a creació del sector 27, Industrial Mas Reixach

- fitxa de característiques legal-tècniques
- Supressió dels índexs volumètrics d'edificabilitat de les qualificacions industrials arts. 212, 216, 255 i 267

## DISPOSICIONS GENERALS

### CAPITOL I. ÀMBIT, VIGÈNCIA I APLICACIÓ.

#### Art. 1. Àmbit del Pla.

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

#### Art. 2. Vigència.

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

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

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

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

#### Art. 4. Modificació de Pla General.

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

Art. 5. Estructura general i orgànica del territori.

L'estructura general i orgànica del territori del municipi està formada pels sistemes generals de comunicació i els seus sistemes annexes de protecció, el d'espais lliures generals i el d'equipaments també d'àmbit general. Es grafia en el plànol del mateix nom, a e: 1/1000.

Art. 6. Estructura complementària de l'ordenació.

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

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

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

1. Els ajusts entre unitats zonals i entre sòls de diferent règim urbanístic podran efectuar-se quan resultin de Plans Especials, Parcial o Programes d'Actuació Urbanística únicament, i siguin tals que:
  - no alterin la superfície de la zona delimitada en els plànols normatius a escala 1/5000 del P.G. en més d'un cinc per cent (5 %) d'augment o disminució
  - s'ajustin a elements naturals i topogràfics pre-existents i en resulti una millor ordenació i/o adaptació al medi natural i paisatgístic.
2. Els sistemes locals previstos per aquest Pla en sòl urbanitzable podran ajustar-se en els seus perímetres sense canviar-ne la situació si en resulta una millor ordenació i/o adaptació al territori.
3. Els sistemes generals no podran sofrir ajusts.

Art. 8. Seguiment.

L'Ajuntament vetllarà per una correcta aplicació de les disposicions del Pla, i aplicarà les corresponents mides de suspensió d'activitats, actes urbanístics o llicències,

imposició de multes i sancions, i exigència de reposició d'obres a l'estat originari, als infractors.

Art. 9. Actes subjectes a llicència.

Es subjecten a llicència municipal prèvia:

- les parcel·lacions i reparcel·lacions del sòl
- les obres d'urbanització
- els moviments de terres
  - a) d'excavació i buidats
  - b) de terraplens
  - c) de cates d'exploració
  - d) d'altres
- les obres d'edificació o d'instal·lacions
  - a) de nova planta
  - b) d'ampliació
  - c) de reforma i modificacions
  - e) de conservació i reparacions
  - f) de canvis d'obertures, parets, pilars, sostres i cobertes
  - g) de distribució interior
- el primer ús dels edificis i instal·lacions, o els canvis d'ús
- els enderrocs totals o parcials
- les extraccions d'àrids i explotacions de bòviles i pedreres
- les obres i instal·lacions de caràcter provisional
- la realització o alteració dels vols de les edificacions ja existents
- les tales d'arbres, la neteja del sota-bosc i estrats baixos del medi boscós
- la creació de jardins, excepte els privats annexes a nova edificació quan s'enclogui en la llicència d'aquesta, o les modificacions en el cas de no entrar en els supòsits contemplats en els altres punts i referir-se a parcel·les urbanes o solars
- la col·locació de rètols en lloc públic o visibles des d'ell
- i la instal·lació de xarxes de serveis escotmeses, o la seva modificació i millora, tan si són públics com privats, així com les línies aèrees d'electricitat.

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

1. En el sòl urbanitzable no desenvolupat pel corresponent Pla Parcial o Especial o Programa d'Actuació es podran concedir llicències provisionals d'usos i obres en terrenys no previstos per sistemes en el P.G., d'acord amb l'art. 58 de la Llei del Sòl, amb informe favorable de la Comisió d'Urbanisme.

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

Art. 11. Obres majors i menors.

1. Les obres menors són les activitats constructives que no comporten afectacions en l'estructura o coberta, excepte les petites reparacions o modificacions en edificis no qualificats d' "X2. Edificis i Conjunts d'Interès Arquitectònic i Urbà", o bé les de col·locació o modificació de rètols, anuncis, kioscs, guals, marquesines comercials, etc.
2. Les obres menors comportaran projecte i/o direcció facultativa si hi ha una mínima i suficient complexitat tècnica.
3. El reste d'obres són majors, i comporten sempre projecte i direcció d'un tècnic competent.

Art. 12. Unitats zonals.

1. La qualificació del sòl s'efectua en l'àmbit del Pla a través de la configuració d'àrees d'homogeni contingut normatiu, o unitats zonals, delimitades en recintes tancats de diversa extensió.



2. La seva superfície és la base del càlcul pel contingut de les condicions de producció urbana, s'hi apliquin o no els ajusts previstos en l'art. 7, i segons el mètode del 116, que en permet la seva ampliació amb els sistemes locals.

Art. 13. Protecció de l'entorn natural.

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

La protecció serà activa, amb sentit cultural i patrimonial, concretant-se en les disposicions de cada Capítol i en l'acció tutelar del Departament d'Agricultura de la Generalitat.

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

1. En el Pla es protegeix l'arquitectura i l'urbanisme en les Disposicions dels Cap. VIII de la part 1<sup>a</sup> i II de la 8<sup>a</sup>, així com els arts. concordants de la present normativa.
2. La protecció establerta en el present Pla podrà ser complementada per Plans Especials d'abast puntual o sistemàtic per a la conservació i revalorització dels espais i construccions rellevants.
3. Independentment de la protecció del present Pla, s'incoarà expedient de Monument Històric-Artístic dels edificis de més de cent anys d'antigüetat que el Pla anota amb la clau -X2-, excepte la Casa Consistorial.

Art. 15. Responsabilitat pública en el planejament.

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

- en primer lloc, la consecució d'habitatge en nombre i qualitat adequats a les necessitats no cobertes per la iniciativa privada, de la població de Palafolls
- en segon lloc, la consecució de terrenys preparats per a la implantació industrial adequada a una demanda proporcional de llocs de treball i el reste d'objectius.

## CAPÍTOL II. L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.

### Art. 16. Actuació administrativa.

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

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

1. Es consideraran fora d'ordenació totes les edificacions existents en sòls qualificats com a sistemes generals o locals, a excepció dels que es trobin desplegant una activitat compatible amb l'ús previst, podent en aquest supòsit continuar en funció en tant es mantingui l'ús i la tenència.
2. Als edificis de l'anterior punt els hi és d'aplicació l'art. 60 de la Llei del Sòl.
3. Quan les discrepàncies entre les previsions del P.G. i els edificis construïts amb anterioritat a l'aprovació inicial del mateix a l'empara d'una llicència d'edificació es limitin a la seva alçada màxima, fondària edificable, separació a l'indors de parcel.la o ocupació del sòl, no es consideraran fora d'ordenació sinó de volum disconforme. Conseqüentment seràn autoritzades obres de conservació i millora que foren tramitades en forma, garantint la continuïtat del seu ús actual, si es troba d'acord amb els autoritzats.  
Malgrat això, en el suposat enderroc i posterior edificació, aquesta s'haurà d'ajustar a les normes específiques d'aquest planejament.
4. Les edificacions i usos existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest P.G. i que no estiguin d'acord amb els seus continguts, i en els que haguéssin prescrit les mesures disciplinàries urbanítiques aplicables, podran continuar en funció en el règim que venien funcionant. Es podran autoritzar llicències pel bon manteniment de l'ús i l'edificació, sempre que això no impliqui augment de volum ni modificació de l'activitat. En cas d'enderroc de l'edificació o finalització de l'activitat pel seu titular, els futurs usos o edificacions es regularan per les normes específiques d'aquest P.G.

Art. 18. Edificacions en àrees subjectes a nou planejament.

Les edificacions en àrees subjectes a nou planejament segons el P.G., es troben en situació de fora d'ordenació, fins que el planejament defineixi les condicions urbanístiques.

### CAPITOL III. ELS TIPUS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA.

#### Art. 19. Definició.

L'ordenació de l'edificació es limita segons unes lògiques diferents, les quals tenen diversos objectius de disseny urbà en el P.G. En el condicionament de les llicències principals o d'elements complementaris de l'edificació es tindran en compte els objectius específics d'ordenació del sector a què pertanyin.

#### Art. 20. Tipus d'ordenació de les edificacions.

Són els què segueixen:

- edificacions contínues segons alineacions de vialitat
- edificacions flexibles segons alineacions de vialitat
- edificacions aïllades en ciutat-jardí segons parcel·lació
- edificacions segons condicions flexibles en illa oberta i
- edificacions aïllades en unitats orgàniques rurals.

#### Art. 21. Conceptes comuns als tipus d'ordenació.

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

1. Parcel·la és una extensió urbana de sòl edificable.
2. Solar és la parcel·la que reuneix condicions d'extensió i urbanització assenyalats en el planejament, i alhora és apta per a la seva edificació al no restar pendent d'un planejament sectorial previst en el Pla.
3. Planta baixa és la situada al nivell del terreny natural o dintre dels límits que, en alçària i per cada tipus d'ordenació, aquestes Normes disposen.  
Per damunt de la planta baixa hi ha les plantes pis, i per sota els soterranis. En els soterranis no s'admet l'habitatge.
4. Índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la o solar és el quocient resultant de dividir l'edificabilitat admesa per la superfície del terreny considerat.
5. Cossos sortits d'un edifici ho són respecte a l'alineació vial, o bé a un altre espai públic o destinat a aquesta titularitat, o bé a les franges de jardí privat reservades de l'ocupació dels edificis. Hauran d'arrençar com a mínim a nivell de la planta primera.
6. Si no són ocupables o transitables i tenen un escàs vol real són elements sortits.

7. Element tècnic de l'edificació és el de servei a la mateixa, com els filtres d'aire, les antenes, les caixes d'escala o d'ascensor, els dipòsits d'aigua, i semblants.
8. Pati de llum és el volum vertical amb continuïtat prismàtica, destinat a donar il.luminació i ventilació suficients a les peces de les edificacions residencials, terciàries o industrials, de forma que queda rodejat per cossos d'edificació en més de la meitat de les cares envolants.
9. Pati de ventilació és el mateix volum conceptual, destinat emprò únicament a ventilació i, per tant, de peces sense exigència de llum exterior. En aquest cas no podrà ser semi-obert.

Art. 22. Sobressortits de l'alçada reguladora.

Per damunt de les alçades reguladores de les edificacions permeses només s'admeten:

- les cobertes, de pendent màxim del 30%, amb arrencada teòrica des d'una línia horitzontal paral.lela a les façanes, amb un vol màxim no superior de 80 cm.
- les cambres d'aire amb elements de cobertura per coberta plana, en un gruix total de 65 cm.
- els elements tècnics de l'edifici, com antenes o columnes d'aire, no practicables per una persona
- les baranes, d'un màxim de 1,5 m.
- els remats de decoració de l'edifici, d'un màxim d'alçada d'1.6 m.

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

Art. 23. Patis de llum.

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

|                     |                                       |
|---------------------|---------------------------------------|
| plantes del pati: 1 | superf. mínima en m <sup>2</sup> : 10 |
| " " " 2             | " " " " 10                            |
| " " " 3             | " " " " 14                            |
| " " " 4 a 6         | " " " " 20                            |

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

Art. 24. Patis de ventilació.

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

|                   |       |                                    |    |
|-------------------|-------|------------------------------------|----|
| plantes del pati: | 1     | superf. mínima en m <sup>2</sup> : | 5  |
| " " "             | 2     | " " " "                            | 5  |
| " " "             | 3     | " " " "                            | 7  |
| " " "             | 4 a 6 | " " " "                            | 14 |

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

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

Art. 25. Definició.

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

Art. 26. Alineació de vial.

És la línia que limita el vial, objecte de definició normativa, en el sòl urbà, per el P.G., i a través del Pla Parcial en el sòl urbanitzable.

Art. 27. Regulació de les alçades.

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

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

Art. 28. Àmbit.

El tipus d'ordenació segons edificis en alineació viària comprèn al casc històric, els creixements suburbans ja consolidats en bona part, i alguns futurs creixements en prolongació urbana.

Art. 29. Medició de les alçades de l'edificació.

Les alçades reguladores es mesuraran en el pla de façana, des del centre del solar a la barbacana o terrat, i d'acord amb l'art. 35.

Art. 30. Retrocessos de l'edificació.

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

Aquests retrocessos hauran de tenir un desenvolupament rectilini, continu i paral·lel a l'alineació originària en almenys trenta (30) metres.

En algunes zones no s'admet.

Art. 31. Vols de l'edificació.

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

Art. 32. Cossos oberts i tancats.

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

Art. 33. Alçada de les plantes baixes i pisos.

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

Art. 34. Alçada dels soterranis.

L'alçada lliure mínima serà de 2.20 m.

Art. 35. Definició de la planta baixa.

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



Art. 36. Subdivisió de la planta baixa.

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

Art. 37. Àtics.

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

Els retrocessos en planta pis podran donar lloc a cossos semblants a àtics, sota determinades condicions.

Art. 38. Mitgeres vistes.

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

Art. 39. Regularització de llindars.

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

Art. 40. Intensitat neta d'edificació.

1. La fondària edificable, conjuntament amb l'alçada admesa en un solar, defineixen la intensitat neta d'edificació (m<sup>2</sup> de sostre/ m<sup>2</sup> de solar) que aquest admet com a màxim.
2. A efectes del planejament i l'actuació urbanística, no obstant, la intensitat neta d'edificació es defineix per cada qualificació urbanística independentment de l'aplicació individualitzada d'aquest tipus d'ordenació.

Art. 41. Fondària flexible.

La fondària edificable és flexible en aquest tipus d'ordenació, però es supedita a la consecució de condicions d'higiene i salobritat dels edificis; la flexibilitat parteix de l'adopció dels tipus edificatoris consolidats per la parcel·lació i els mètodes culturals de producció i habitar històrics.

Art. 42. Fondàries per dessota i damunt de la normativa.

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

Art. 43. Fondària promig.

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

Art. 44. Espai lliure interior d'illa.

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

Art. 45. Aprofitament de l'espai lliure interior d'illa.

1. L'espai lliure interior d'illa es delimita per cada una de les del sòl urbà, en els plànols de normativa a escala 1/1000.
2. Les condicions d'edificació de cada qualificació del sòl enclouen els aprofitaments del pati interior d'illa, o espai lliure protegit, normalment donats com a nuls.

Art. 46. Solars sense fondària.

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

Art. 47. Dimensions de l'espai interior d'illa.

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

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

Art. 48. Retrocessos de l'edificació.

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

Art. 49. Tipus de retrocessos de l'edificació.

Els tipus de retrocessos de l'edificació respecte al carrer condicionats per l'art. 47 podran ser:

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

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

Art. 50. Retrocés amb cessió de l'espai viari.

1. Tindrà un desenvolupament rectilini, continu i paral·lel a l'alineació originària; la seva dimensió serà almenys de quaranta (40) metres de façana.
2. L'espai resultant es dedicarà a carrer, es cedirà a l'Ajuntament lliure de càrregues i gratuïtament, i la seva urbanització anirà a càrrec del cedent.
3. L'eixamplament no serà menor de cinc (5) metres.
4. La fondària edificable restarà reduïda en el retrocés efectuat.
5. Serà preferent l'adopció del retrocés entre dues travessies consecutives d'un front de carrer.
6. L'alçada edificable podrà augmentar-se en una planta únicament pels solars que hagin efectuat la cessió.

Art. 51. Retrocés sense cessió de l'espai viari.

1. Tindrà un desenvolupament rectilini, continu i paral·lel a l'alineació originària; la seva dimensió serà almenys de trenta (30) metres de façana.
2. L'espai resultant es dedicarà a jardí privat; les tanques massisses no podran tenir més d'1 m. d'alçada.
3. L'eixamplament de l'espai o retrocés no serà menor de tres (3) metres.

4. La fondària edificable restarà disminuïda en el retrocés efectuat.
5. L'alçada edificable no es modificarà.

Art. 52. Retrocés en plantes pis únicament.

1. Els Estudis de Detall que tinguin aquest objectiu hauran de tenir l'abast d'un front viari entre dues travessies consecutives, almenys.
2. Els retrocessos d'aquest tipus podran produir-se amb un sol nou pla de façana, que compregui una planta o varies de les admeses normativament en l'alçada de l'edificació.
3. La solució haurà de preveure un interès tipològic o un interès pel paisatge urbà.

Art. 53. Porxos.

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

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

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

Art. 54. Definició.

En aquest tipus d'ordenació, pròxim al tipus en edificacions contínues segons alineacions, les construccions se situen referenciades a l'alineació del carrer però amb flexibilitat individual, de manera que es perd la configuració volumètrica senzilla donada per l'alçada i fondària constants.

Art. 55. Àmbit.

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

Art. 56. Disposició de l'edificació en la parcel.la.

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

Art. 57. Espais no edificats de parcel.la.

Tots els espais no edificables de parcel.la hauran de restar lliures d'elements de cubrició o altres constructius, i serviran de jardí o terrassa a l'aire lliure. En ells no s'hi admeten garatges.

Art. 58. Mitgeres.

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

2. L'acceptació de disposar-se en règim de mitgera constarà en document d'acord entre els propietaris, excepte en els cassos obligats en el punt anterior, o bé es resoldrà en Estudi de Detall.
3. Si resulten mitgeres vistes, s'acabaran estèticament, i les obertures se sotmetran al règim de servituds de vistes del dret català.
4. En el cas de règim consolidat de mitjaneria, la resta de separacions de l'edificació a límits acompliran l'art. 56.
5. A efectes de l'aplicació del punt 1. en cantonades s'aplicarà de longitud de la menor de les façanes.

Art. 59. Fondària de l'edificació.

L'edificació no pot superar els vint (20) metres de longitud.

Art. 60. Alçada de l'edificació.

És de 10.50 m., com a màxim, en planta baixa més dues plantes pis.

Art. 61. Amidament de les alçades.

Les alçades reguladores es mesuraran en el pla vertical de l'alineació vial, prenent la rasant en el centre de la façana; la cota de referència podrà fraccionar-se per un edifici, si el desnivell del terreny natural és major d'1.5 m.

Art. 62. Vols de l'edificació.

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

Art. 63. Cossos sortits oberts i tancats.

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

Art. 64. Alçades de les plantes.

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

Art. 65. Soterranis.

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

Art. 66. Definició de la planta baixa.

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

Art. 67. Subdivisió de la planta baixa.

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

Art. 68. Àtics.

No s'admeten , per damunt de l'alçada admesa en l'art. 60, els àtics ni sobreàtics.

Els retrocessos en planta pis podran donar lloc a cossos semblants dintre de l'alçada admesa.

Art. 69. Intensitat neta d'edificació

La intensitat neta d'edificació d'un solar és el quocient de dividir el sostre màxim admissible per la superfície de terreny. A efectes del desenvolupament individual del dret d'edificar no superarà  $1.5 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (sostre/sòl).

Art. 70. Espai posterior lliure de parcel.la.

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

Art. 71. Parcel·les interiors d'illa.

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



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

Art. 72. Definició.

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

Art. 73. Paràmetres de regulació i sol·licituds de llicències.

1. Els paràmetres regulats són els que segueixen:

- la superfície mínima de parcel·la
- les condicions d'adossament a edificacions veïnes
- l'ocupació del sòl per edificació
- la fragmentació del sostre edificable
- les separacions a llindars en condició normal
- el sostre màxim admès i l'alçada de l'edificació

Generalment no es donen condicions de façana mínima de la parcel·la, a l'objecte de que el planejament sectorial pugui desenvolupar programes diversos d'ordenació.

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

Art. 74. Condicions d'adosament a edificacions veïnes.

Les condicions d'adosament a edificacions veïnes permetran una millor adaptació a les pre-existències naturals de vegetació o topografia. Hauran d'especificar-se a través d'Estudi de Detall si no es donen en el planejament, i hauran de disminuir almenys en un 10% l'ocupació del sòl sense modificar l'edificabilitat.

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

Art. 75. Ocupació del sòl de parcel·la.

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

Art. 76. Planta baixa i soterrani.

1. Té condició de planta baixa o part d'ella situada damunt del soterrani real o possible.

El soterrani és tota planta soterrada o semi-soterrada sempre que el seu sostre estigui a menys de 0.9 m. pel damunt del sòl exterior definitiu. La part de planta semi soterrada, el sostre de la qual sobressurti més de 0.9 m. pel damunt d'aquest nivell tindrà, en tota aquesta part, la condició de planta baixa i computarà a efectes del càlcul del sostre edificable.

El soterrani situat dins de la projecció del cos de l'edifici que per la seva situació defineix com a planta baixa la situada immediatament pel seu damunt, ha de tenir el sostre situat pel que fa a la cota natural del terreny amb una variació absoluta de 0,9 m.

2. L'alçada màxima de l'edificació s'ha de determinar en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.
3. S'admetran soterranis en un nivell, esgraonat o no, per dessota de la planta baixa, amb una alçada de 2.20 m. lliure interior, com a màxim.

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

Art. 77. Sòls lliures d'edificació.

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

Art. 78. Alçada de l'edificació.

L'alçada màxima de l'edificació en aquest tipus d'ordenació és de 10.5 m., en dues plantes pis i planta baixa.

Art. 79. Amidament de les alçades.

1. Les alçades es mesuraran a partir de la cota de la planta baixa projectada.  
El punt de referència de la planta baixa es prendrà en el centre de gravetat d'ella o de la fracció corresponent.

2. En els cassos en què, per raó de la pendent del terreny l'edificació es desenvolupi esgraonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa, s'han de subjectar a l'alçada màxima que correspongui per raó de cada una d'aquestes parts. En aquest supòsit, el graonat que es proposi tindrà la limitació addicional de no ultrapassar el nombre màxim de plantes aparents establertes.

Es defineix com a nombre de plantes aparent, el nombre d'elles que es materialitzin en l'alçat de l'edifici de més alçada.

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

Art. 80. Alçades de les plantes baixa i pisos.

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

Art. 81. Vols de l'edificació.

Tenint en compte l'art. 75, s'admeten vols de l'edificació fins a 1.5 m.

Art. 82. Cossos principals d'edificació.

1. En una parcel·la hi podran haver tants edificis principals com nombre d'unitats mínimes de superfície tingui l'extensió de la parcel·la. La separació entre ells serà, com a mínim, igual a l'alçada de la major o més alta.
2. L'edifici principal se situarà obligadament en la terrassa natural del terreny més propera al carrer, entesa la superfície de la parcel·la que tingui pendent natural inferior al 15 % en tots els sentits, però cad de què ocupi més sòl s'aplicarà l'apartat següent.

L'edifici principal es disposarà en els primers 26.0 m. comptats des de la línia del carrer, amb l'excepció de les terrasses naturals definides en el punt anterior.

Com a conseqüència de l'aplicació de l'ordenança, els edificis principal i auxiliar podran maclar-se justificadament, essent en aquest cas el darrer part de primer dedicat a usos auxiliars (garatge, traster,...).

Art. 83. Construccions auxiliars.

1. S'admetrà un màxim d'una construcció auxiliar per edifici principal en els termes de l'art. 77.
2. Les construccions auxiliars poden situar-se a línia de carrer sense que ocupin més d'1/4 de l'amplada de la façana a vial de la parcel·la, amb un màxim de 6.0 m. de façana, un 3 % de la superfície de la parcel·la amb una superfície màxima de 30.0 m<sup>2</sup>, una alçada màxima de 2.70 m., i teulada tradicional; únicament en cas de parcel·les de pendent mitjana inferior al 15 % s'admetran edificis auxiliars fora dels 4.0 m. pròxims al vial.
3. Les piscines descobertes se situaran en una terrassa natural o compliran l'art. 85.

Art. 84. Terrenys de forta pendent.

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

Art. 85. Anivellaments del terreny.

1. No s'admet en cap cas el buidat de terres d'un solar ni l'enrasat del terreny en la façana al vial amb la rasant d'aquest, excepte la zona ocupada per l'edifici auxiliar i l'accés.
2. Normalment, per tant, es permeten les substitucions de terres per a garatges o edificacions auxiliars de parcel·la.
3. Els nivellaments del terreny no podran malmetre la vegetació valuosa 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, mantenint-se el jardí de la qualitat del bosc originari, sobretot l'alzinar.
4. Les plataformes d'anivellament de l'interior de la parcel·la, excepte els soterranis, han de disposar-se de manera que no depassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada/base) traçats des de les cotes, per damunt o dessota, possibles als límits.

Art. 86. Tanques.

Les tanques es desenvoluparan en el cos normatiu de cada zona. Les que donin front a espais públics o vials tindran un element massís d'una alçada màxima d'1 m., i les restants tindran 2 m. com a molt.

En les alineacions, l'element massís de les tanques podrà ser més alt d'1 m. massís si és obligat pel desnivell del terreny, però en tot cas inferior a 1.5 m. d'alçada.

Art. 86 bis. Edificabilitat.

1. L'edificabilitat total no superarà la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
2. El sostre comprès en les plantes baixes palafítiques computarà en el màxim edificables.
3. No s'admeten altells. Les golfes sota teulada computaran en el sostre edificable a partir d'1.5 m. d'alçada lliure interior; s'aplicarà l'art. 22 del Pla General.

Art. 86 ter. Cobertes.

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

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

Art. 87. Definició.

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

Art. 88. Mètode de composició.

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

Art. 89. Definició de l'edificació.

Es produeix a través d'envolvents espaials més o menys flexibles, amb tendència a l'el·laboració del resultat final. S'acompliran les condicions de separació d'edificis, les orientacions, el desenvolupament tipològic i els índexs d'edificabilitat.

Art. 90. Elements mínims de definició de l'edificació.

Són els següents:

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

Art. 91. Separacions mínimes entre edificis.

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

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

Les alçades del quadre es consideren mínimes.

Art. 92. Alçada admesa.

L'alçada màxima admesa en aquest tipus d'ordenació és de planta baixa més tres plantes pis, i 13.5 m.

Art. 93. Ocupació màxima de parcel·la.

L'ocupació màxima de parcel·la en aquest tipus d'ordenació és del 40 %.

Art. 94. Edificacions auxiliars.

No s'admeten.

Art. 95. Soterranis.

S'admet un màxim de dos plantes soterranis, sobressortint de l'ocupació de l'edificació en un 10 % de la superfície que representi aquella ocupació.

Art. 96. Parcel·la mínima.

En aquest tipus d'ordenació la parcel·la mínima és de 1.000 m<sup>2</sup>.

CAPITOL VIII. EDIFICACIONS AÏLLADES EN UNITATS ORGÀNIQUES RURALS.

Art. 97. Definició.

D'acord amb les condicions donades en l'art. 282 en el què es refereix al concepte de nucli de població, el present tipus d'ordenació pauta la tria del lloc per a bastiment de les edificacions tenint en compte la diversitat d'usos agrícoles i ramaders que s'hi poden produir.

Art. 98. Paràmetres de regulació.

Es regulen els següents:

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

Art. 99. Disposició relativa de l'edificació.

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

- a) es separaran almenys en una distància doble a la major mida de qualsevol dels dos edificis, quant a les dimensions de les seves façanes; també almenys 8 m. a eix de camins i 6 m. a límits de propietat, com a mínim;
- b) l'existència de cossos auxiliars, adossats o pròxims a una edificació rural, comportarà sumar les seves majors dimensions a la major de la façana, a efectes d'aplicació del primer punt;
- c) l'existència d'arbrat, murs, desnivells acusats, i altres elements, comportaran l'augment de les separacions;
- d) les construccions auxiliars per a emmagatzemat, garatge o semblants, seguiran el mateix règim.

Art. 100. Disposició derivada dels usos.

Els usos ramaders implicaran separacions derivades de la pròpia incompatibilitat dels mateixos, segons Normativa vigent.

Art. 101. Fragmentació del sostre.

El sostre admès s'evitarà de fragmentar en volums separats i tendirà a organitzar-se articuladament, sense discontinuïtat, en forma que no sigui necessària l'aplicació de l'art. 125.a).



No obstant, cada edifici dedicat a un ús principalment (habitatge, cobert, pallissa, granja,...) tindrà un desenvolupament linial màxim de 50 m.

Art. 102. Alçada de l'edificació.

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

Art. 103. Adaptació al terreny.

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

Art. 104. Condicions de l'edificació.

1. Serà indispensable basar-se en dos tipus arquitectònics generats en els usos d'habitatge i ramader i emmagatzemat: la masia i la nau linial o doblement linial.
2. Seran absolutament obligatoris els criteris estètics d'aquest Pla i la coherència formal general amb les edificacions properes i veïnes.
3. La significació volumètrica dels edificis o construccions es produirà a través de la coberta inclinada, el tractament com a façana de tots els paraments externs o vistos, la no admissió de terrasses corregudes i la no aplicació de sistemes palafítics.
4. Les noves edificacions o reformes tindran cura dels materials, el color i la composició.  
Almenys es tindrà en compte:
  - el color exterior serà uniforme i de la gamma dels colors terrossos, clars o foscos
  - els materials emprats deixats vistos seran homogenis, no brillants, i acordats al país
  - la composició es basarà en la simplicitat, la coherència formal amb les construccions històriques, i es generarà des d'una tipologia rural de les esmentades, a tots els nivells d'organització.

Art. 105. Agrupaments d'origen històric.

Els agrupaments rurals de masies i masoveries d'origen històric es consideraran de manteniment i obligada millora, sense admetre-s'hi el procés substitutori d'edificacions. La seva situació en sòls agrícoles fa que es regulin en el Capítol I de la part 8<sup>a</sup>.

Art. 106. Catàleg d'edificis d'interès.

D'entre les edificacions d'origen històric del medi rural, el P.G. en selecciona una majoria sota la referència -X2-, per a ser enclosos en un règim definit de protecció. La normativa d'aplicació es desenvolupa en el Capítol II de la part 9<sup>a</sup>.

## SISTEMÀTICA DE LES QUALIFICACIONS DEL SÒL.

### CAPÍTOL I. LA IDENTIFICACIÓ; SISTEMES I ZONES.

#### Art. 107. Codi d'identificació.

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

#### SISTEMES.

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

#### ZONES DEL SÒL URBÀ.

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

#### ZONES DEL SÒL URBANITZABLE.

- V1. Creixement en prolongació suburbana.
- V2. Creixement en ciutat-jardí.
- V3. Creixement de mitjana indústria.
- V4. Creixement de petita indústria.

#### ZONES DEL SÒL NO URBANITZABLE.

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

Art. 108. Elements complementaris de la qualificació del sòl.

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

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

Art. 109. Interpretació.

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

## SISTEMES GENERALS I LOCALS

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

#### Art. 110. Definició.

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

#### Art. 111. Actuació en sistemes generals.

1. Quan els sòls previstos per a sistemes generals, integrants de l'estructura general i orgànica definida en el plànol normatiu a escala 1/10.000, estiguin enclosos en sectors de sòl urbanitzable, s'obtindran per cessió obligatòria.
2. Quan no es trobin enclosos en sectors delimitats pel P.G., s'obtindran pel sistema d'expropiació.

#### Art. 112. Afectació del sòl.

1. Els sòls qualificats pel Pla com a sistemes generals o locals resten vinculats a aquest destí, així com els determinats pel planejament sectorial.
2. Els sistemes tipificats com a equipaments cultural-docents, viari, ferroviari, d'entorn d'altres sistemes, de parc urbà, forestal o de protecció de torrents i fondalades, es suposa l'afectació a domini públic. Als sistemes de la salut, i de serveis tècnics, hi ha afectació a domini públic només en cas subsidiari a la iniciativa privada.
3. Els sistemes d'equipaments existents i en funcionament privat a l'inici de la vigència del Pla admeten la continuació de la titularitat privada, enclosos els cultural-docents. En les noves creacions d'equipaments hi ha preferència a la titularitat pública però s'admetrà la privada del sòl i l'ús. L'Ajuntament subscriurà convenis per a la construcció i gestió amb particulars, si aquests no tenen ànim de lucre, o que els béns necessaris restin afectes, com a patrimoni separat, a l'ús de l'objectiu del contingut; el destí de l'equipament serà cultural, religiós, sanitari, esportiu, docent i de serveis tècnics, per a activitat a la qual es reconegui la utilitat pública; caldrà també justificar-se la necessitat a Palafolls, i la igualtat d'accés als ciutadans; quan

s'admetés la titularitat privada del sòl, no haurà de provenir ni d'expropiació forçosa ni de cessió a l'Administració actuant.

#### Art. 113. Classificació dels sistemes generals.

Els sistemes generals es classifiquen en:

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

#### Art. 114. Classificació dels sistemes locals.

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

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

#### Art. 115. Actuació en sistemes locals.

Els sistemes locals seran de cessió en sòl urbanitzable i, fins a certa mida, en sòl urbà, en operacions de Reforma interior o altres a través de Pla Especial. El reste dels sistemes locals en sòl urbà serà d'expropiació.

#### Art. 116. Càlcul de sistemes locals.

1. El càlcul dels sistemes locals en actuacions sectorials es produirà per aplicació de l'standard corresponent a la qualificació del Pla que genera l'edificabilitat a la totalitat del sector.
2. S'establirà una proporcionalitat en el cas de més d'una qualificació del P.G., en funció de la superfície de cada una, i s'aplicaran els seus propis standards.
3. Els sistemes grafiats en els plànols normatius del Pla entraran en el càlcul d'aprofitaments i reserves obligatòries de sòl, excepte la part que superi l'standard de cada sistema (viari, parcs-jardins i equipaments).

Art. 117. Serveis tècnics de la urbanització.

Donat l'elevat cost econòmic d'implantació i manteniment dels serveis tècnics, seran d'obligada aplicació en les urbanitzacions de segona residència els criteris bàsics:

1. La pavimentació dels carrers es realitzarà de terra compactada, sense formigó ni rec asfàltic, excepte els mínims vials distribuïdors o d'accés a la urbanització.
2. Les aigües negres es recolliran: a) per fossa sèptica individual en el cas de parcel·lacions de més de 5.000 m<sup>2</sup>.  
b) per parcel·les d'entre 2.000 i 5.000 m<sup>2</sup>, per fosses sèptiques per sectors amb uns 200 habitants, amb capacitat d'oxidació i registre periòdic com a mínim; c) per parcel·les menors, per clavegueram convencional i depuradora final, en el menor nombre d'unitats.
3. Les aigües pluvials seran recollides en les escorrenties i torrents naturals, protegits i/o revestits, evitant l'erosió; quan en la urbanització hi hagi clavegueram, aquest serà també utilitzat sense evitar l'ús dels desaigües naturals.
4. L'abastament d'aigua serà convencional, enterrat o no, mancomunant-se el servei en les urbanitzacions connexes o molt pròximes, o bé de les diferents fases d'una mateixa, i sempre racionalitzant la xarxa i justificant detalladament les captacions.
5. El subministre d'electricitat d'usos públic i privat, i el telèfon, seran resolts per xarxes normalment aèries al llarg dels carrers; els punts de llum en aquests es faran de làmpares de vapor de sodi d'alta pressió i cable únic, o sistema semblant.
6. Es dotaran les àrees interiors i perimetrals de punts d'aigua amb pressió contra incendis.

## CAPITOL II. SISTEMES DE COMUNICACIONS.

### Art. 118. Objectiu.

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

### Art. 119. Sistema ferroviari (S2.).

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

### Art. 120. Règim del sistema viari (S1.).

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

L'entorn de les carreteres es subjecta en el sòl urbanitzable i no urbanitzable per l'esmentada Llei.

### Art.121. Sòls afectes a vialitat.

Els sòls afectes a xarxa viària en el P.G. seràn inedificables, no s'hi podran concedir llicències provisionals i tindran afecció a titularitat pública en tot cas.

### Art. 122. Protecció d'encreuaments.

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

### Art. 123. Concreció del sistema viari.

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

### Art. 124. Concreció del sistema ferroviari i el seu entorn.

1. El Pla delimita el sistema ferroviari del sud del terme municipal com a una franja d'amplada constant de 10 m. des de l'hipotètic eix que permetés doble via de circulació; no obstant, sobre aquesta amplada, qualsevol obra



d'infraestructura podrà exigir deformacions en el sòl reservat en base a la consolidació de talusos o passos. Les noves reserves s'efectuaran a través de Pla Especial.

2. L'entorn es subjecta a la Llei 16/1987 d'Ordenació dels Transports.

### CAPITOL III. SISTEMA D'ESP AIS LLIURES.

#### Art. 125. Objectiu.

Els sistemes d'espais lliures comprenen els terrenys d'interès funcional, dintre del conjunt ja urbà o previst per a creixement, els d'interès ambiental i els d'interès ecològic i paisatgístic, tots els quals s'han de preservar d'edificació i, en molts cassos, d'urbanització. L'objectiu incideix, fonamentalment, en el recolzament directe de la millora de la qualitat de vida dels palafollencs.

#### Art. 126. Divisió.

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

#### Art. 127. Protecció de sistemes generals (S3.).

El sistema de protecció d'altres sistemes generals és el d'espais lliures, inedificable, situat a l'entorn de determinats trams de sistemes de comunicació o fronts d'equipaments o serveis tècnics. Aquest sistema té la finalitat, en el seu cas, d'absorbir creixements o modificacions dels sistemes que protegeix.

#### Art. 128. Titularitat del sòl.

El sistema d'espais lliures de protecció d'altres sistemes resta afecte a la titularitat pública del sòl.

#### Art. 129. Sistema de protecció de torrents i fondalades (S4.).

Es el conjunt de terrenys afectes a la protecció de les àrees naturals d'acusada pendent i vegetació densa. Com a sistema local en àrees ocupades per urbanitzacions, reben aquesta referència en el codi general d'identificació del sòl qualificat trobant-se destinats a ser de titularitat pública i inedificables.

#### Art. 130. Sistema de parc forestal (S5.).

1. Dintre de l'estructura general i orgànica del territori, i com a espai complementari de protecció del Parc Natural del Massís del Montnegre, en la part corresponent a la serralada de Miralles, el sistema de parc forestal preserva àrees de bosc d'interès.

2. La present qualificació suposa terrenys afectes a la titularitat pública.
3. Els sòls compresos en el parc forestal són resultants dels processos establerts pel P.G. en les actuacions urbanístiques en el terme municipal.
4. Els sòls qualificats així s'integraran en el règim d'ús del Parc Natural del Massís del Montnegre, establint-s'hi una uniformitat de preservació i tractament, directament gestionades per l'Administració, que paulatinament assolirà la desaparició de vestigis urbanitzadors.

Art. 131. Parcs i jardins urbans.

Són els espais lliures vinculats directament a les àrees urbanes o urbanitzables del municipi, afectes a titularitat pública. Els jardins urbans seran inedificables únicament per a petites edificacions al servei del parc (com llotges, umbracles, serveis de manteniment, etz.), excepte en els parcs de més de 5.000 m<sup>2</sup> d'extensió, en els quals s'hi podran situar equipaments públics que no ocupin més d'un 5 % del sòl i l'alçada de l'edificació no superi els 6.5 m.

Art. 132. Adaptació funcional urbana en zones verdes.

Els espais qualificats com a sistema de parcs i jardins en els plànols normatius del present Pla no podran ésser dedicats a altres usos o altres sistemes sense el tràmit previst a la llei del Sòl. Només s'admetrà justificadament de traspasar els espais per vies circulatòries de forma transversal al parc o jardí de què es tracti.

## CAPITOL IV. SISTEMA D'EQUIPAMENTS.

### Art. 133. Objectiu.

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

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

### Art. 134. Tipus d'equipaments.

En el P.G. se simplifica la subdivisió de les funcions que cobreixen els equipaments en quatre tipus:

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

### Art. 135. Equipaments actuals.

Els equipaments actuals grafiats en els plànols normatius del P.G., siguin de propietat pública o privada, resten afectes al mateix tipus d'equipament i al mateix règim de titularitat.

Els equipaments cultural-docents tenen afectació a domini públic quan cessi llur activitat privada, excepte que la seva transmissió mantingués l'ús. El reste d'equipaments tenen afectació subsidiària a domini públic.

### Art. 136. Canvi de tipus d'equipament.

Per canviar de tipus d'equipament serà necessari un Pla Especial amb aquesta finalitat. Els canvis dintre d'un mateix tipus dels especificats en l'art. 134, exigiran igualment Pla Especial.

Les tasques de seguiment en l'execució i desenvolupament del P.G. exigiran que l'Ajuntament observi al dia l'estat permeneritzat de l'stock dels equipaments del municipi.

Art. 137. Condicions d'edificació dels equipaments.

1. Les condicions d'edificació dels equipaments es donen de manera flexible, d'acord amb les exigències funcionals i la inserció arquitectònica en el barri, i amb edificabilitat màxima que hi hagi amb les zones de l'entorn.
2. Excepcionalment, en les zones "S10 especial":
  - a) en l'àrea de lleure del Turó de Sant Lluís hi haurà les següents condicions:
    - edificabilitat:  $0.1 \text{ m}^2/\text{m}^2$
    - alçada màxima de l'edificació: 6.30 m. corresponents a planta baixa més una planta pis
    - ordenació en edificació aïllada segons parcel·la indivisible.
  - b) en l'àrea d'accés a Les Forreries, entre els carrers Passada i R. Turró:
    - edificabilitat:  $0.9 \text{ m}^2/\text{m}^2$
    - alçada màxima de l'edificació: 6.30 m. corresponents a la planta baixa més una planta pis
    - ocupació del sòl privat: 50 % màxima
    - ordenació en edificació aïllada segons parcel·la indivisible.
  - c) en l'àrea de "Sol-Fina" de l'accés al barri de St. Lluís:
    - edificabilitat:  $0.5 \text{ m}^2/\text{m}^2$
    - alçada màxima de l'edificació: 13.50 m. corresponents a planta baixa més una planta pis
    - ocupació del sòl privat: 30 % màxima
    - ordenació en edificació aïllada segons parcel·la indivisible.
  - d) en les àrees de Can Gibert, Masia de Can Carbó i Can Cabreta de la urbanització de Ciutat -Jardí de Sant Genís:
    - edificabilitat:  $0.1 \text{ m}^2/\text{m}^2$
    - ordenació segons el tipus en edificacions aïllades en unitats orgàniques rurals.

Art. 138. Règim d'usos.

1. Els sòls previstos per a equipaments no admeten altres usos que els de la funcionalitat dels mateixos. En tant no es realitzin només admetran els d'explotació de la terra, forestal i parc urbà.
2. En les àrees qualificades d'"S10 especial" de l'art. anterior s'admeten també els usos hotelers i residencials.

Art. 139. Equipament de lleure "Marineland".

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

1. En el sòl qualificat de sistema -s 10- d'equipament del lleure:
  - a) edificabilitat: 0.25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - b) tipus d'aordenació segons edificacions aïllades en una parcel·la indivisible, amb separació a llindars de 7 m., exceptuat el control d'accés al públic
  - c) usos d'acord amb l'art. 138, amb un màxim de dos habitatges i admissió d'hotelers i residencials
  - d) ocupació màxima per edificació coberta: 18%
  - e) repoblació forestal de les àrees lliures.
  - f) alçada màxima de l'edificació: planta baixa més planta pis, en 7,1 m.
  
2. En el sòl qualificat de sistema -s 10 especial- d'equipament del lleure especial:
  - a) Únicament s'admeten els usos:
    - instal·lacions descobertes de parc aquàtic (canals, "rius", piscines...), tan sols a la vessant nord-oest del turó
    - parcs infantils
    - zoo amb la possibilitat de cobriment lleuger de les gàbies
    - pic-nic
    - una única construcció lleugera (de 6 m. x 4 m. de dimensions màximes) per a bar o semblant, situada en la zona baixa per evitar moviments de terres, i
    - forestal
  - b) no s'admet cap edifici, en alçada ni soterrat, excepte els destinats a instal·lacions tècniques, ni podrà computar-se el terreny per agenerar sostre o ocupació del sòl
  - c) en les llicències d'obres és perceptiu el tractament forestal i el paisatgístic, inclús en el tancat dels recintes, que seran respectuosos amb les pre-existències; els moviments de terres seran, en tot cas, mínims, i els paviments tous o de la menor extensió; es preservarà la vegetació existent en el cim, entorn i vessant est.

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

## USOS DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ.

### CAPITOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

#### Art. 140. Règim de l'ús extractiu.

1. D'acord amb l'art. 178 de la Llei del Sòl, l'ús extractiu es condicionarà a l'obtenció de llicència municipal, la qual contindrà la seguretat de què a l'acabament de les extraccions, el sòl s'adaptarà novament a l'ús assignat, i tindrà una continuïtat topològica i topogràfica adequada. En general aquest objectiu es fixa com a ús forestal, que es garantirà en la llicència. La garantia es podrà substituir per una oferta, a conveniència de l'Ajuntament, de cessió del sòl gratuïtament al Patrimoni Municipal, al finalitzar l'explotació. El termini d'explotació no podrà ser, en aquest cas, de més de 50 anys.
2. L'ús extractiu es regula també per la Llei 12/1981 del 24 de desembre, i pel Decret 343/1983.
3. També serà precisa llicència municipal en el cas en què l'explotació es realitzi en terrenys de domini públic.
4. La llicència municipal podrà denegar-se per raons ecològiques o paisatgístiques.

#### Art. 141. Extracció d'àrids en llits fluvials.

Per a no impedir els aspectes beneficiosos de les sorres naturals en els fons dels llits fluvials, com a filtres i capes de drenatge flexible, les llicències d'extracció en ells no es podran donar si es tracta d'àrids més fondos d'un nivell òptim, fixat en fites.

Els nivells òptims atendran l'estat promig entre els deixats per les grans avingudes dels anys destacats i els mínims aconsellats per l'evitació de les inundacions produïdes o possibles, tenint en compte un bon decurs de les aigües superficials fins a l'aiguabarreig amb el mar. S'admetran també valors inter-anuals.

Els camins d'accés a les explotacions seran de caràcter provisional.



Art. 142. Usos provisionals.

Regulats en l'art. 10 en quant a les llicències que necessiten, els usos provisionals en el sòl urbanitzable no dificultaran l'execució dels futurs plans.

En altres règims de sòl no s'admeten usos provisionals com a tals; només excepcionalment en sòl urbà.

Art. 143. Ús d'habitatge.

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

Art. 144. Ús residencial.

1. És l'ús bàsicament turístic d'allotjaments col·lectius, com pensions, fondes i hotels.  
També s'hi enclouen les residències temporals, en quant a l'ús i a les instal·lacions que pugui demandar.
2. L'ús residencial comportarà la previsió d'una plaça d'estacionament, en soterrani, coberta o en superfície, per cada cinc (5) habitacions dobles o deu (10) de senzilles, o per 50 m<sup>2</sup> de sostre exclòs el d'habitacions.

Art. 145. Control dels usos industrial i analògics.

Es produirà a través de la llicència i les comprovacions posteriors respecte a les condicions de funcionament de les instal·lacions de producció.

Art. 146. Ordenació de l'edificació.

Per raons d'incompatibilitat d'ús podrà variar-se el tipus d'ordenació donat pel P.G. en una àrea, a través de la redacció d'un Pla Especial.

Art. 147. Incidència del soroll.

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

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

Art. 148. Potència instal.lable en previsió de riscos.

1. En planta d'edifici d'habitatges, o potencialment d'habitatges: 0.03 kW/m<sup>2</sup> de sostre. Màxim: 6 kW.
2. En planta baixa o soterrani amb accessos independents en edifici d'habitatges: 0.045 kW/m<sup>2</sup>. Màxim: 15 kW.
3. Id. id. en edifici no destinat a habitatge o residència: 0.052 kW/m<sup>2</sup> de sostre. Màxim: 21 kW.
4. Id. id. en edifici industrial en interior d'illa, excepcionalment: 0.067 kW/m<sup>2</sup> de sostre. Màxim: 90 kW.
5. En edifici industrial amb accés directe del carrer 0.075 kW/m<sup>2</sup> de sostre. Màxim: 375 kW.

Art. 149. Condicions d'aplicació de l'anterior article.

1. No compten en el càlcul les potències instal.lades per a ascensors i instal.lacions de manteniment i acondicionament del propi local.
2. Tampoc no compten en el càlcul les superfícies destinades a despatxos i dependències auxiliars.
3. L'article es refereix a àrees urbanes excepte poligons industrials.

Art. 150. Tipificació de les activitats.

1. Les activitats compatibles amb l'habitatge en general són les de tipus individual o familiar amb aparells de potència generalment inferior a 1 KW, o bé tallers o petites indústries sense molèsties amb motors generalment de potència inferior als 4 kW.
2. Les acivitats molestes per a l'habitatge o residència podran establir-se en el veïnat o, contràriament, hauran de localitzar-se en zones industrials.
3. Els serveis industrials podran ser o no compatibles amb

l'habitatge (rentadores, túnels de vehicles, i semblants).

4. Els garatges privats es consideren activitat compatible amb l'habitatge, en general.
5. Els estacionaments o garatges públics seran considerats activitats molestes per l'habitatge o, inclús, incompatibles en el veïnat.
6. Els magatzems per a la conservació i distribució de productes es consideraran en general compatibles amb l'habitatge i residència.

Art. 151. Ús comercial.

Correspon als locals per a comerç majorista o minorista, magatzems i serveis com rentat, planxat, perruqueria, etz. La seva regulació es produeix segons els articles propis dels usos d'activitats industrials i anàlogues.

Art. 152. Ús terciari d'oficines.

Els usos per a oficines obligaran a la reserva, en sòl o en subsòl, d'una plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre, a partir dels 300 m<sup>2</sup> d'edificació destinada aquests usos, comptats annexes al seu servei.

Art. 153. Usos disconformes.

Els usos disconformes respecte al P.G. no podran ampliar-se. La seva supressió significarà l'aplicació correcta del planejament.

## CAPITOL II. DISPOSICIONS DETALLADES SEGONS LA QUALIFICACIÓ.

### Art. 154. Objecte.

L'objecte del present capítol és el d'establir la reglamentació en detall de las admisions i prohibicions d'usos, segons la qualificació concreta del sòl, sobretot per el que es refereix als no ordenats en la normativa de cada zona. Aquestes disposicions són doncs, complementàries amb les donades en els arts. de cada zona o qualificació.

### Art. 155. Zona de la Vila Històrica (U1.).

S'admeten els usos:

- d'habitatge
- residencial
- industrial limitat per la seva incidència en els usos veïns, alhora que limitat a una unitat parcel·lària del cadastre vigent en el moment de l'aprovació inicial del P.G.
- terciari comercial i d'oficines, limitats a un màxim de 300 m<sup>2</sup> de sostre
- emmagatzemat, limitat a una unitat parcel·lària del cadastre vigent quan l'aprovació inicial del P.G.
- garatges o estacionaments, corresponents a dues places per 100 m<sup>2</sup> de sostre, com a màxim
- col·lectius per a equipaments, corresponents a dues unitats parcel·làries com a màxim, de les que conformen el cadastre a l'entrada en vigor del Pla.

### Art. 156. Zona suburbana en fronts continus (U2.).

S'admeten els usos:

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

### Art. 157. Zona Suburbana en Ocupacions Flexibles (U3.).

S'admeten els usos:

- d'habitatge
- residencial
- industrial limitat per la seva incidència en els usos veïns, alhora que limitat a una unitat parcel·lària del cadastre vigent, o d'un màxim de 400 m<sup>2</sup> de sòl edificat

- terciari comercial i d'oficines, limitats a un màxim de 400 m<sup>2</sup> de sostre
- emmagatzemat, limitat per la seva incidència en els usos veïns, alhora que limitat per una unitat parcel·lària del cadastre vigent, d'un màxim de 400 m<sup>2</sup> de sòl edificat
- garatges o estacionaments, corresponents a un màxim de dues(2) places per 100 m<sup>2</sup> de sostre edificable
- col·lectius per a equipaments.

Art. 158. Zona de Ciutat-Jardí (U4.).

S'admeten els usos:

- d'habitatge uni-familiar
- residencial
- industrial limitat per la seva incidència en els usos veïns, alhora que limitat a una unitat parcel·lària del cadastre vigent en el moment de la iniciativa, o d'un màxim de 400 m<sup>2</sup> de sòl edificat
- terciari comercial i d'oficines, limitats a un màxim de 200 m<sup>2</sup> de sostre
- emmagatzemat, limitat per la seva incidència en els usos veïns, alhora que limitat per una unitat parcel·lària del cadastre vigent en el moment de la iniciativa, o d'un màxim de 200 m<sup>2</sup> de sostre
- garatges o estacionaments, corresponents a dues (2) places per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificables, com a màxim
- col·lectius per a equipaments.

Art. 159. Zona industrial (U5.).

No s'admeten els usos:

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

Art.160. Zona de Creixement en Prolongació Suburbana (V1.).

S'admeten els usos:

- d'habitatge
- residencial
- industrial limitat per la seva incidència en els usos veïns
- terciari comercial i d'oficines
- emmagatzemat limitat per la seva incidència en els usos veïns
- garatges i estacionaments, limitats per la seva incidència en els usos veïns

- col·lectius per a equipaments.  
No s'admet l'ús ramader; és a dir, l'estabulació d'animals.

Art. 161. Zona de Creixement en Ciutat-Jardí (V2.).

S'admeten els usos:

- d'habitatge d'acord amb l'art. 243
- residencial
- terciari comercial i d'oficines, limitat a un màxim de 200 m<sup>2</sup> de sostre
- col·lectius per a equipaments.

No s'admeten els usos:

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

Art. 162. Zona de Creixement de Mitjana Indústria (V3.).

No s'admeten els usos:

- d'habitatge en general
- residencial
- terciari comercial; només s'admeten les oficines pròpies de l'establiment industrial
- col·lectius per a equipaments, excepte en àrees específiques assenyalades en el Pla Parcial.

Art. 163. Zona de Creixement de Petita Indústria (V4.).

No s'admeten els usos:

- d'habitatge en general
- residencial
- col·lectius per a equipaments, excepte en àrees assenyalades en el Pla Parcial
- ramaders.

## SÒL URBÀ

### CAPITOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

#### Art. 164. Determinació.

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

Correspon als terrenys ja consolidats per l'edificació i/o dotats dels serveis urbanístics bàsics.

#### Art. 165. Condicions per a la concessió de llicències.

Per a la concessió de qualsevol tipus de llicència municipal d'obres majors haurà de finalitzar-se prèviament la urbanització bàsica i hauran d'haver-se efectuat les cessions de sòls que dimanin del planejament.

#### Art. 166. Urbanització bàsica.

La urbanització bàsica consta de:

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

#### Art. 167. Concessió de llicències.

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

#### Art. 168. Urbanització completa.

1. Es considerarà la urbanització completa als efectes de la concessió de llicències quan, a més dels elements esmentats a l'art. 166, compregui la pavimentació de la calçada del carrer i l'enllumenat.
2. Si aquests elements no estiguessin realitzats, la llicència es donarà condicionada, per a lo qual es calcularà l'import de les obres imputables al sol.licitant de la llicència, el qual haurà de dipositar-se en la forma adequada en una Caixa de Dipòsits. La garantia no serà inferior a l'import total assenyalat i la llicència no entrarà en vigor fins a l'acreditació del tràmit.

3. Seran d'aplicació els arts. 39 i 40 del Reglament de Gestió.

Art. 169. Protecció ambiental.

1. Les llicències en sòl urbà, en general, no es concediran en el cas de què afectin negativament la configuració urbana, física, volumètrica i ambiental de la vila, sector o carrer en què es trobin, d'acord amb els arts. 13, 14, 38, 53, 94, 96, 181, 190 i 356 i concordants que segueixen.
2. Cal mantenir la configuració volumètrica, color, materials i dimensions imperants en la composició d'un element o edifici reformat.



## CAPÍTOL II. ZONA DE LA VILA HISTÒRICA (U1.).

### Art. 170. Definició.

Aquesta zona comprèn el nucli urbà antic del casc de Palafolls, en el qual interessa bàsicament mantenir la configuració física, els seus habitants i usos, i la barreja consubstancial d'activitats d'arrel agrària i comercial que s'hi produeix.

### Art. 171. Edificabilitat.

L'edificabilitat admesa en aquesta zona és la següent:

- en reordenacions per Estudi de Detall es mantindrà el sostre donat per aplicació dels paràmetres admesos
- les edificacions individualitzades seguiran els paràmetres del P.G.
- els Plans Especials de Reforma Interior definits en l'art.248 acompliran:
  - a) 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (sostre/sòl) d'edificabilitat bruta
  - b) 1.6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (sostre/sòl) d'edificabilitat neta sobre sòl privat.

### Art. 172. Determinacions dels Plans Especials.

En els Plans Especials de Reforma Interior es respectaran:

- a) la vialitat serà aproximadament la mateixa pre-existent, no podent-se reduir
- b) 10 % de la superfície del sector per a parcs o jardins públics
- c) 18 % del sector per a equipaments comunitaris públics
- d) l'edificabilitat de l'art. anterior, i
- e) ocupació màxima del sòl privat per edificació del 60 % i amplada mínima de façana de 5 m.

### Art. 173. Tipus d'ordenació.

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

### Art. 174. Alçada edificable.

1. L'alçada màxima edificable és de planta baixa més dues plantes pis, i de 10.0 m. com a màxim des del nivell de la planta baixa. No obstant, la mesura de l'alçada es deduirà per aproximació a les edificacions veïnes, prioritàriament les antigues o tradicionals. A tal efecte s'utilitzarà informació addient.

2. En cas en què els edificis antics o tradicionals veïns

del mateix front de carrer tinguin diferents alçades o diferent nombre de plantes, es tindran en compte els criteris següents:

- s'enrasaran les línies horitzontals de les façanes: els ornaments o ressaltos entre les plantes, els dintells, les arestes d'obertures de les façanes, o d'altres línies
- s'utilitzaran promigs entre alçades diferents, planta per planta
- es procurarà que la composició de la façana es relacioni amb les de l'arquitectura a tenir en compte en el front.

3. S'admet sempre planta baixa més dues plantes pis, excepte el que es regula en l'art. 182.

#### Art. 175. Parcel·lació i façana mínima.

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

#### Art. 176. Fondària edificable.

La fondària edificable d'aquesta zona es regula pormenoritzadament illa per illa en els plànols normatius del P.G. corresponents al sòl urbà, a escala 1/1.000.

#### Art. 177. Fondària complementària per a ampliacions.

S'aplicarà l'art. 42 en cas d'ampliacions dels edificis que precisin superar la fondària normativa, amb l'acord del/s veïns afectats previ a la concessió de la llicència.

#### Art. 178. Espai lliure interior d'illa.

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

provisional.

Art. 179. Cossos sortits.

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

Art. 180. Coberta dels edificis.

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

Art. 181. Composició arquitectònica i urbanística.

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

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

Art. 182. Front posterior del carrer Major.

El front posterior del carrer Major, en la part que limita amb la Unitat d'Actuació n° 14, tindrà limitada l'alçada edificable a planta baixa i una planta pis com a màxim, corresponent a 6.50 m.

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

Art. 183. Definició.

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

Art. 184. Edificabilitat.

L'edificabilitat admesa en aquesta zona és la següent:

- en ordenacions per Estudi de Detall s'aplicarà l'edificabilitat zonal neta;
- les edificacions individualitzades seguiran els paràmetres del P.G.;
- els Plans Especials de Reforma Interior definits en l'art. 248, acompliran:
  - a) 1.2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (sostre/sòl) d'edificabilitat bruta
  - b) 2.4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (sostre/sòl) d'edificabilitat neta sobre sòl privat.

Art. 185. Determinacions dels Plans Especials.

En els Plans Especials de Reforma Interior es respectarà:

- a) la vialitat constituirà un 20 % de la superfície total del sector, com a mínim;
- b) el 12 % del sector es destinarà a Parcs i Jardins Urbans públics;
- c) el 18 % de la superfície del sector ho serà per a equipaments
- d) l'edificabilitat és la de l'anterior art.; i
- e) l'ocupació del sòl és del 70 % de l'espai privat, i la parcel·lació tindrà 12 m. de façana mínima.

Art. 186. Tipus d'ordenació.

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

Art. 187. Alçada edificable.

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

Art. 188. Façana mínima i parcel.lació.

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

Art. 189. Fondària edificable i planta baixa.

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

Art. 190. Fronts oest i nord de la plaça de Mas Tit.

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

Art. 191. Disposicions per a les sub-zones especials.

1. L'àmbit de l'Av. Pau Casals subjecte a la UA 6 es regula:
  - a) façana mínima de 5 m.
  - b) alçada edificable de 6.50 m. com a màxim
  - c) s'admet planta baixa i una planta pis, amb semi-soterrani
  - d) la cota de referència de la planta baixa es situarà com a màxim a 1.5 m. per damunt de la cota natural del terreny
  - e) l'edificació es situa de forma constant a 5 m. de la línia de carrer.
  
2. En el front qualificat d'"especial" del Camí de Can Pol, que discorre des de la cruïlla del carrer de Baix i el Camí de la Font del Ferro vers el sud-oest, l'alçada edificable és de 6.30 m., amb baixos i una planta pis, com a màxim.
  
3. Els àmbits qualificats d'"especial" en la UA 9 de "Les Esplanes" aplicaran:
  - a) façana mínima de 7 m.
  - b) alçada màxima edificable de 7.50 m. corresponent a planta baixa més una planta pis i golfes o sota-coberta
  - c) pati interior d'illa no edificable, i
  - d) no s'admeten mansardes o solucions d'obertures semblants en la planta de les golfes.
  
4. L'àmbit qualificat d' "especial" en la UA 1 de l'Av. de Pau Casals aplicarà, d'acord amb l'art. 299:
  - a) façana mínima de 5 m.
  - b) alçada màxima edificable de 7.50 m. corresponent a planta baixa més dues plantes pis, essent la segona de sota-coberta o golfes
  - c) els patis de parcel·la no són edificables, i
  - d) no s'admeten solucions en mansarda o semblants en la planta de golfes.
  
5. A la façana nord de l'àmbit de la UA 17, qualificada d' "especial" s'hi limita l'alçada edificable a planta baixa més una planta pis, en 6,30 m. màxim.

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

Art. 192. Definició.

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

Art. 193. Edificabilitat.

L'edificabilitat admesa en aquesta zona és la següent:

- en ordenacions per Estudi de Detall s'aplicarà el sostre derivat de l'edificabilitat  $1.5 \text{ m}^2/\text{m}^2$  neta;
- les edificacions individualitzades seguiran els paràmetres edificatoris del Pla, amb  $1.5 \text{ m}^2/\text{m}^2$  neta;
- els Plans Especials de Reforma Interior definits a l'art. 194 acompliran:
  - a)  $1.0 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (sostre/sòl) d'edificabilitat bruta
  - b)  $2.0 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (sostre/sòl) d'edificabilitat neta sobre sòl privat resultant.

Art. 194. Determinacions del Plans Especials.

En els Plans Especials de Reforma Interior es respectarà:

- a) la vialitat constituirà un 20 % de la superfície total del sector, com a mínim;
- b) el 12 % del sector es destinarà a parcs i jardins urbans públics;
- c) el 18 % de la superfície del sector ho serà per a equipaments;
- d) s'aplicarà l'edificabilitat de l'anterior art.; i
- e) l'ocupació màxima del sòl serà del 70 % de l'espai privat, admetent-se una parcel·lació amb façana mínima de 12 m., i superfície màxima de  $600 \text{ m}^2$ .

Art. 195. Tipus d'ordenació.

En la zona és obligat el d'edificacions flexibles segons alineacions vials (arts. 79-94). S'admetrà a través únicament de P.E.R.I. el canvi de tipus als regulats segons condicions precises i condicions flexibles en illa oberta, i en ciutat-jardí segons la parcel·lació.

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

Art. 196. Alçada edificable.

L'alçada edificable és de planta baixa més dues plantes pis, en 10.50 m.

Art. 197. Façana mínima i parcel·lació.

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

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

Art. 198. Subzona especial del torrent Burgada.

1. L'àmbit comprès entre la part posterior a l'Av. Costa Brava i el vial que vorejarà al torrent Burgada es grafia com a especial en els plànols normatius.
2. Els usos de la sub-zona resten modificats en el sentit de no admetre-hi l'habitatge ni els residencials en planta baixa.

Art. 199. Sub-zona especial del Camí de la Font del Ferro.

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



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

Art. 200. Definició.

La zona de Ciutat-Jardí comprèn el sòl urbà desenvolupat en edificacions aïllades de dimensions moderades, rodejades d'espais lliures enjardinats. En elles es flexibilitzen les condicions d'ús, dintre de la preponderància residencial.

Art. 201. Edificabilitat.

La intensitat d'edificació o índex net sobre parcel·la és de 0.4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (sostre/sòl).

Art. 202. Condicions d'edificació.

1. La superfície mínima de parcel·la és de 600 m<sup>2</sup>, i la longitud de façana mínima de quinze (15) metres.
2. L'ocupació del sòl per l'edificació principal es limita al 30 % de la superfície del solar.
3. L'alçada màxima s'estableix en 6.30 m., corresponents a planta baixa més una planta pis, sense admissió de semi-soterranis.
4. No s'admeten àtics ni cobertures en mansarda o similars, a la coberta.

Art. 203. Tipus d'ordenació de l'edificació.

Els tipus d'ordenació admesos en aquesta zona són: "edificacions aïllades en ciutat-jardí, segons parcel·lació" i "edificacions segons agrupaments en ciutat-jardí".

Art. 204. Règim dels tipus d'ordenació.

Per a aplicar el tipus d'ordenació en "edificacions segons agrupaments en ciutat-jardí" serà precisa la redacció d'un Estudi de Detall, quan compregui més d'una propietat. Els sòls alliberats per l'edificació ordenada hauran d'escriptuar-se oficialment segons tal condició.

Art. 205. Disposició de l'edificació.

L'edificació es disposarà en cada parcel·la en un sol edifici principal i una construcció auxiliar com a màxim.

Art. 206. Separacions a llindars.

Les separacions mínimes a tots els llindars enclosa la façana a vial s'estableixen, per a l'edificació principal, en 3 m.

No es poden efectuar promigs.

Art. 207. Edificacions auxiliars.

Les edificacions auxiliars en aquesta zona es regulen pels articles 82 i 83 de la present normativa.

Art. 208. Parcel·les de menor superfície.

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

Art. 209. Determinacions dels Plans Especials.

1. En els Plans Especials de Reforma Interior es respectaran:
  - a) la vialitat constituïrà almenys el 15% del sector ordenat total, conjuntament amb les àrees d'estacionaments;
  - b) el 15% del sector es destinarà com a mínim a Parcs i Jardins urbans públics; i
  - c) el 10 % de la superfície del sector ho serà per equipaments;
  - d) la densitat màxima bruta d'habitatges serà de 12 per Ha.
2. Els Plans Especials i Estudis de Detall d'ordenació o protecció tindran en compte:
  - a) 0.25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> d'edificabilitat bruta
  - b) 0.40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> d'edificabilitat neta sobre el sòl resultant privat.

Art. 210. Subzona especial del barri de Sant Lluís.

1. El front nord del carrer Mas Estornell es qualifica en els plànols normatius d'"especial".
2. En aquesta sub-zona s'aplicarà una parcel·la mínima de 400 m<sup>2</sup>.

## CAPÍTOL VI. ZONA INDUSTRIAL (U5.).

### Art. 211. Definició.

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

### Art. 212. Edificabilitat.

La intensitat d'edificació o índex net sobre parcel·la és d' $1.2 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (sostre/sòl).

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

### Art. 213. Usos d'habitatge i residencials.

1. No s'admeten en cap modalitat, excepte el què es disposa en l'art. 216.
2. En la Unitat d'Actuació n° 4 del sector del "Manso Roquet" s'admet un habitatge per cada 2 Ha. de sòl privat, i en la Unitat d'Actuació n° 5 del mateix àmbit un habitatge en total.

### Art. 214. Alçada de l'edificació.

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

Art. 215. Ordenació de l'edificació.

S'admet únicament el tipus d'ordenació en "Edificacions aïllades segons parcel.lació". Els edificis tindran una correcta inserció en el paisatge, i respectaran unes separacions a carrers i altres llindars de 5 m., i una ocupació màxima del sòl del 55 %.

Art. 216. Plans Especials de Reforma Interior.

1. Es respectaran els següents percentatges respecte el total del sector ordenat:
  - a) 10 % per parcs i jardins urbans
  - b) 8 % per a equipaments, i
  - c) 22 % per a vialitat i estacionaments.
  
2. L'edificabilitat admesa és:
  - a) edificabilitat bruta:  $0.6 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - b) edificabilitat neta sobre el sòl resultant de les deduccions dels sistemes:  $1.2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .Els valors d'aquests índexs s'expressen en metres quadrats de sostre dividits per metres quadrats de sòl.
  
3. La separació mínima de tota edificació a llindars i carrers serà de 5 m., i l'ocupació màxima del sòl del 55 %.
  
4. S'admeten dos habitatges per cada sector geogràfic ordenat, com a màxim, per a servei de vigilància.
  
5. No s'admeten parcel.lles inferiors a  $3.000 \text{ m}^2$  ni façana a vial inferior a 40 m.

Art. 217. Parcel.lació del sòl.

No s'admet la parcel.lació del sòl si no és a través de Pla Especial de Reforma Interior, d'acord amb l'art. 216.5.

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

Art. 218. Unitat d'Actuació nº 1 (UA 1).

1. Engloba part del front occidental de l'Av. Pau Casals, entre el carrer Girona i el bloc d'habitatges construït a major alçada.
2. L'edificació es disposarà segons els plànols normatius, amb pati davanter i planta baixa i dues plantes pis com a màxim. El tipus d'ordenació és el d'"edificacions contínues segons alineacions de vialitat" amb la separació obligada en els plànols a carrer. Per canviar la separació o el tipus d'ordenació caldrà un Estudi de Detall que abasti tot el front de la UA, o entre dos carrers.
3. Les cessions de sòl, de caràcter previ o simultani a les llicències d'edificació o parcel·lació, són:  
3.955 m<sup>2</sup> d'espai viari  
350 m<sup>2</sup> de jardí públic  
Es qualifiquen 6.545 m<sup>2</sup> de "zona suburbana en fronts continus especial"; no s'admet edificació en els patis privats.

Art. 219. Unitat d'Actuació nº 2 (UA 2).

1. Engloba l'extrem est del sòl urbà de Les Ferreries, entre el Camí de la Cooperativa i la carretera BV-682.
2. L'edificació es disposarà segons els plànols normatius, amb pati davanter i posterior no edificables. El tipus d'ordenació és el d'"edificacions contínues segons alineacions de vialitat" amb la separació obligada a carrer dels plànols. Per canviar la separació o el tipus d'ordenació caldrà un Estudi de Detall que abasti tot el front de la UA.
3. Les cessions de sòl, de caràcter previ o simultani a les llicències d'edificació o parcel·lació, són:  
432 m<sup>2</sup> d'espai viari  
348 m<sup>2</sup> de jardí públic.

Art. 220. Unitat d'Actuació nº 3 (UA 3).

1. Engloba la part nord de la finca de la fàbrica tèxtil del barri de Sant Lluís, per a creació d'una placeta i l'obertura viària.

2. La superfície de la plaça i els vials és de 1.980 m<sup>2</sup>, que hauran de cedir-se amb caràcter previ o simultani a la concessió de llicències en el sòl privat.

Art. 221. Unitats d'Actuació n° 4 i 5. (UA 4; UA 5).

1. La UA 4 correspon al sector del Manso Roquet, junt a l'autopista futura pel nord, i la UA 5 al mateix sector per el cantó sud. Ambdues són industrials.
2. L'objectiu és desenvolupar els sòls amb els nivells urbanístics del sòl industrial urbanitzable del propi Pla General, en quant a cessions, així com la realització de la urbanització que manca a càrrec dels propietaris en un termini màxim de 8 anys des de l'aprovació definitiva del Pla General, i la seva conservació a càrrec d'una Entitat Col.laboradora segons el Reglament de Gestió de la Llei del Sòl, durant un període de 5 anys des de la recepció de les fases que s'aprovin, excepte el paviment dels vials, que es compartirà segons Conveni amb l'Ajuntament.
3. Les cessions de sòl comptabilitzaran els espais reservats a autopista com a sistema viari, i de protecció de sistemes generals com a parcs urbans, suposen:

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

Aquestes cessions (amb el 10 % de l'aprofitament mig en la UA 4) es subjecten a un termini de 2 mesos des de l'aprovació definitiva del Pla General.
4. L'edificació es regula pels arts. 213, seg. i concordants.

Art. 222. Unitat d'Actuació N° 6. (UA 6).

1. Engloba la part occidental nord de l'Av. Pau Casals i es regula per l'art. 191, quant a l'edificació, com a "Suburbana en Edificacions Contínues Especial".
2. Les superfícies de vials, solar per a equipament i jardí urbà són de cessió prèvia o simultània a les llicències d'edificació i parcel.lació:

|                         |       |                |
|-------------------------|-------|----------------|
| avinguda de Pau Casals: | 1.760 | m <sup>2</sup> |
| altres sistemes:        | 963   | m <sup>2</sup> |
| total cessions:         | 2.723 | m <sup>2</sup> |

Art. 223. Unitat d'Actuació N° 7. (UA 7).

1. Per a la prolongació del c/ St. Jordi entre Montagut i l'Empordà s'ordenen les edificacions en el règim normal de la zona "Suburbana Continus" (U2.).
2. Els sòls viaris objecte de cessió són de 1.357 m<sup>2</sup>, i donaran lloc a reparcel.lació entre les dues finques, previs a les llicències d'edificació i parcel.lació.

Art. 224. Unitat d'Actuació N° 8. (UA 8).

1. Comprèn els dos àmbits situats entre el front oriental de l'Av. Pau Casals i la UA 9 i la seva àrea d'equipaments, perimetrats en els plànols normatius.
2. Les qualificacions compreses són:

|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| vialitat:                             | 706 m <sup>2</sup>   |
| -S6- parc urbà                        | 1.590 m <sup>2</sup> |
| -U3-suburbana en ocupacions flexibles | 3.280 m <sup>2</sup> |

3. Són de cessió els sistemes viari i de parc urbà.

Art. 225. Unitat d'Actuació N° 9. (UA 9).

1. Englobant una reparcel.lació voluntària, comprèn sòls entre els barris de Les Ferreries i Santa Maria, amb terrenys qualificats de "Suburbana en Fronts Continus" (U2), "Suburbana en Fronts Continus Especial" (U2 Especial) regulada en l'art. 191.3., i "Suburbana en Ocupacions Flexibles" (U3), del paratge de Les Esplanes.
2. Els sòls privats assoleixen les següents extensions:

|   |                       |
|---|-----------------------|
| "Suburbana en Fronts Continus" (U2):              | 7.020 m <sup>2</sup>  |
| "Suburbana en Fronts Continus Especial" (U2 esp.) | 13.620 m <sup>2</sup> |
| "Suburbana en Ocupacions Flexibles" (U3):         | 8.518 m <sup>2</sup>  |
3. Els sòls de cessió prèvia o simultània a la concessió de llicències d'edificació i parcel.lació, són:

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| sistema viari (S1):          | 8.125 m <sup>2</sup>  |
| parc urbà (S6):              | 13.365 m <sup>2</sup> |
| equipament del lleure (S10): | 1.647 m <sup>2</sup>  |

Art. 226. Unitats d'Actuació UA 10, UA 11, UA 12, UA 14, UA 15, i UA 16.

1. UA 10: Torrent Burgada, junt al polisesportiu.

|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| "Suburbana en Fronts Continus" (U2.): | 3.202 m <sup>2</sup> |
| "Sistema Viari" (S1.):                | 5.033 m <sup>2</sup> |

2. UA 11: Torrent Burgada-cruïlla B-682.  
 "Suburbana Ocupacions Flexibles Especial" (U3esp) 4.584 m<sup>2</sup>  
 "Sistema Viari" (S1.) i "Protecció de Sistemes Generals" (S3.): 1.485 m<sup>2</sup>  
 "Parc Urbà" (S6.): 375 m<sup>2</sup>, resta de 480 m<sup>2</sup> en UA 8.
3. UA 12: Torrent Burgada Centre fins Camí del Mas Roig.  
 "Suburbana Ocupacions Flexibles Especial" (U3 esp) 8.819 m<sup>2</sup>  
 "Sistema Viari" (S1.) 2.480 m<sup>2</sup>  
 L'ampliació de 2.5 m. del c/Mas Roig és d'expropiació.
5. UA 14: Illa entre els carrers Russinyol i Major.  
 "Vila Històrica" (U1.)  
 i "Suburbana Fronts Continus" (U2.) 5.069 m<sup>2</sup>  
 "Sistema Viari" (S1.) 856 m<sup>2</sup>  
 "Parc Urbà" (S6.) 1.048 m<sup>2</sup>
6. UA 15: Finques Sol-Fina, enfront B-682.  
 "Equipaments del Lleure especial" (S10 esp) 11.100 m<sup>2</sup>  
 "Sistema Viari" (S1.) 1.595 m<sup>2</sup>  
 "Parc Urbà" (S6.) 2.035 m<sup>2</sup>
7. UA 16: TORIN S.A.  
 "Sistema Viari" (S1.) 3.692 m<sup>2</sup>  
 "Parc Urbà" (S6.) 5.240 m<sup>2</sup>  
 "Sistema d'Equipaments Tècnics" (S11.) 1.866 m<sup>2</sup>

Art. 226 bis. Unitats d'Actuació UA 17 i UA 18.

1. UA 17. Àmbit dels carrers Canigó i Mas Estornell.  
 "Suburbana en Fronts Continus Especial (U2 especial)  
 i "Suburbana en Fronts Continus" (U2.) 4.490 m<sup>2</sup>  
 "Sistema Viari" (S1.) 2.320 m<sup>2</sup>  
 "Sistema d'Equipaments del Lleure" (S10.) 390 m<sup>2</sup>
2. UA 18. Àrea enfront del carrer Sindicat.  
 "Suburbana en Fronts Continus" (U2.) 986 m<sup>2</sup>  
 "Parc Urbà" (S6.) 473 m<sup>2</sup>  
 "Equipaments Cultural-Docents" (S8.) 277 m<sup>2</sup>  
 En aquesta Unitat d'Actuació únicament s'obliga a la cessió  
 dels sòls destinats a Parc Urbà.

Art. 227. Plans Especials de desenvolupament obligat.

Són els quatre sectors que es subjecten a P.E.R.I.:

- a) l'àmbit comprès entre els carrers Major, de Baix i Francesc Macià per a resoldre l'ordenació de l'edificació i preveure una reserva viària de cessió d'almenys el 10 % de



la superfície qualificada de "Suburbana en Ocupacions Flexibles";

- b) L'àmbit de la fracció de l'antiga Unitat d'Actuació 1 del Passeig de Pau Casals efectuarà una reserva de cessió del 43% del sòl global comprès, a fi efecte de millorar els estàndards del sector.
- c) l'àmbit del final del carrer Girona efectuarà una reserva de cessió del 43 % del sòl global comprès a fi efecte de millorar els standards del sector;
- d) l'illa delimitada en la Ciutat-Jardí de Sant Genís es resoldrà reordenant els usos privats i públics, amb una reserva d'almenys el 15 % viari, de cessió.

## SÒL URBANITZABLE

### CAPITOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

#### Art. 228. Determinació.

El sòl urbanitzable comprèn les àrees assenyalades en aquest règim en el plànol normatiu de Classificació del Sòl, a escala 1/10.000, d'aquest P.G.

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

#### Art. 229. El disseny de les zones verdes.

Excepte les zones verdes assenyalades en els plànols normatius del P.G., les que es proposin en els Plans Parcialss tindran la obligació de:

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

#### Art. 230. Precisió dels límits dels Plans Parcialss.

1. A més del què s'estableix en l'art. 7, els límits dels Plans Parcialss s'entendran a eix del vial que marqui la separació amb el sòl urbà o altre sector urbanitzable, excepte que hi concorrin antecedents d'actuació contraris.

2. Podran modificar-se els sectors en el desenvolupament, per sub/sectors, d'acord amb l'art. 13 de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.

CAPITOL II. ZONA DE CREIXEMENT EN PROLONGACIÓ SUBURBANA (V1.) I SUB-ZONES ESPECIALS (V1 especial.).

Art. 231. Definició.

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

Art. 232. Edificabilitat.

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

1. Edificabilitat bruta sobre unitat zonal:  $0.6 \text{ m}^2/\text{m}^2$
2. Edificabilitat neta sobre sòl resultant de les deduccions de sistemes:  $1.08 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Els valors d'aquestes edificabilitats s'expressen en metres quadrats de sostre dividits per metres quadrats de sòl.

Art. 233. Densitat d'habitatge.

La densitat màxima d'habitatge serà de 46 (quaranta-sis) per hectàrea bruta d'actuació.

Art. 234. Sistemes locals.

S'hauran de reservar els sòls que acompleixin els següents percentatges sobre la superfície base del càlcul en cada Pla Parcial:

1. 11 % per a parcs i jardins urbans
2. 15 % per a equipaments
3. 18 % per a estacionaments i vialitat local.

Aquests percentatges són mínims.

Art. 235. Tipus d'ordenació admesos.

Els tipus d'ordenació de l'edificació admesos són els d' "edificació contínua segons alineacions de vialitat", "edificacions flexibles segons alineacions viàries" i "edificacions segons condicions flexibles en illa oberta". El primer i el segon tipus esmentats no podran coexistir en un mateix Pla Parcial, però sí les altres combinacions.

Art. 236. Alçada màxima de l'edificació.

L'alçada màxima de l'edificació serà de planta baixa més dues plantes pis i 9.40 m.

Art. 237. Parcel·la mínima.

En el tipus d'ordenació contínua segons alineacions de vialitat no hi ha parcel·la mínima, però els solars tindran una façana mínima de 12 m. a vial. S'admetran de 5.0 m. si són per a habitatge uni-familiar.

En el tipus d'ordenació flexible segons alineacions de vialitat la parcel·la mínima serà de 360 m<sup>2</sup>, amb una façana mínima de 12 m.

En el tipus d'ordenació segons condicions flexibles en illa oberta la parcel·la mínima serà de 1.000 m<sup>2</sup>.

Art. 238. Soterranis.

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

Art. 239. Usos.

Els usos estipulats en el Capítol corresponent d'aquestes Normes són flexibles i permeten obtenir sostre per a activitat comercial o industrial.

Art. 240. Fondària edificable.

Els blocs compactes no podran tenir una fondària edificable major de setze (16) metres, en qualsevol dels tipus d'ordenació, alhora que hauran de seguir la normativa del tipus escollit.

Art. 240.bis Sub-zones especials

En les qualificacions d'-V1 especial- s'hi apliquen les condicions específiques de la fitxa del sector, enclosa en l'Annex Normatiu.

### CAPÍTOL III. ZONA DE CREIXEMENT EN CIUTAT-JARDÍ (V2.)

#### Art. 241. Definició.

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

#### Art. 242. Edificabilitat.

L'edificabilitat de la present zona serà, com a màxim:

1. Edificabilitat bruta sobre unitat zonal i la seva possible ampliació segons la normativa:  
0.3 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.
2. Edificabilitat neta sobre el sòl resultant de les deduccions de sistemes: 0.50 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

Els valors d'aquestes edificabilitats s'expressen en metres quadrats de sostre dividits per metres quadrats de sòl.

#### Art. 243. Densitat d'habitatges.

La densitat màxima d'habitatges serà de 12 per hectàrea bruta d'actuació.

#### Art. 244. Sistemes locals.

S'hauran de reservar els sòls que acompleixin els següents percentatges sobre la superfície base del càlcul de cada Pla Parcial:

1. 12 % per a parcs i jardins urbans
2. 9 % per a equipaments
3. 12 % per a vialitat local i estacionaments.

Els percentatges anteriors són mínims.

#### Art. 245. Tipus d'ordenació admesos.

S'admeten els tipus d'ordenació en edificacions aïllades en ciutat-jardí segons parcel·lació i edificacions segons agrupaments en ciutat-jardí.

#### Art. 246. Alçada màxima de l'edificació.

L'edificació no podrà sobrepassar els 9.40 m., en planta baixa més dues plantes pis.

L'alçada serà mesurada des de la cota de referència de la planta baixa o fragment de planta baixa si es disposa escalonadament, i no comprendrà la coberta.

Art. 247. Parcel·la mínima.

La parcel·la tindrà una superfície de 600 m<sup>2</sup>, com a mínim.

Art. 248. Façana mínima de parcel·la.

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

Art. 249. Soterranis.

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

Art. 250. Ús d'habitatge.

L'ús d'habitatge és uni-familiar. Aquest condicionant es seguirà aplicant en el cas de parcel·les majors a la mínima superfície; en aquestes parcel·les s'admetran tantes cases d'habitatge únic o uni-familiar com el nombre de vegades per defecte sigui múltiple de 600 m<sup>2</sup>.

Art. 251. Edificacions auxiliars.

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

Art. 252. Separacions a llindars.

Les separacions obligades, tan en el tipus d'ordenació segons edificació aïllada en ciutat-jardí com en el tipus basat en l'agrupament d'edificacions, serà de quatre metres als llindars laterals i posteriors de parcel·la, com a mínim.

Els fronts de parcel·la a vialitat o altres sistemes públics estaran sotmesos a separacions de 4 m. igualment.

Les separacions esmentades no podran compensar-se en promigs. Per establir separacions menors s'haurà de redactar un Estudi de Detall o Pla Especial.

Art. 253. Ocupació del sòl.

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

Art. 253 bis. Sub-zona especial del sector 25, del Camí del Mas Roig-Can Grimal.

Es modifica en aquesta sub-zona la parcel·la mínima, que tindrà l'extensió de 900 m<sup>2</sup>.



CAPITOL IV. ZONA DE CREIXEMENT DE MITJANA INDÚSTRIA (V3.) I SUB-ZONES ESPECIALS (V3 ESP.).

Art. 254. Definició.

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

Art. 255. Edificabilitat.

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

1. Edificabilitat bruta sobre unitat zonal i la seva possible ampliació:  $0.6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
2. Edificabilitat neta sobre sòl resultant de les deduccions de sistemes:  $1.1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

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

Art. 256. Densitat d'habitatges.

Només s'admeten dos habitatges en cada sector geogràfic previst com a industrial, per a vigilància i control permanents, a assenyalar en el Pla Parcial unívocament.

Art. 257. Sistemes locals.

S'hauran de reservar els sòls que acompleixin els següents percentatges sobre superfície base de càlcul dels Plans Parcial:

1. 10 % per a parcs i jardins urbans
2. 8 % per a equipaments
3. 22 % per a vialitat local i estacionaments

Els percentatges anteriors són mínims; s'haurà d'acomplir en cada cas la Llei.

Art. 258. Tipus d'ordenació admesos.

S'admet únicament el tipus d'ordenació per edificacions aïllades envoltades de jardí, segons parcel·lació.

Art. 259. Alçada màxima de l'edificació.

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

Art. 260. Parcel·la mínima i màxima.

La parcel·la mínima és de 1.000 m<sup>2</sup>, i la màxima admesa és de 4.000 m<sup>2</sup>. S'admeten altres dimensions en indústries existents no provisionals que el Pla Parcial respecti.

Art. 261. Soterranis.

S'admet un soterrani, d'acord amb l'art. 76 d'aquestes Normes, exceptuats els sectors de sòl urbanitzable nombres 15 i 19-20, en l'àrea del Mas Puigverd.

Art. 262. Separacions a llindars.

Les separacions mínimes als llindars devanter i restants seran de 4 m.; no podran efectuar-se promigs.

Art. 263. Edificacions auxiliars.

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

Art. 264. Dotació de serveis.

En els llocs més adequats del sector, el Pla Parcial hi preveurà àrees dimensionades convenientment per a establiment dels serveis de transformació d'energia elèctrica i depuració comú d'aigües residuals.

Les indústries que comportin processos amb abocament d'aigües d'especial pol·lució hauran de preveure, d'acord amb el municipi, les instal·lacions permanents de depuració pròpia.

Art. 265. Ocupació del sòl.

L'ocupació màxima del sòl per edificacions, exceptuades les auxiliars, serà del 60 % de la parcel·la.

Art. 265 bis. Sub-zona comercial de la Mina del Molí (V3 comercial.)

1. En aquesta subzona corresponent al sector nombre 24 de sòl urbanitzable programat s'hi preveu un centre comercial privat, amb exclusió dels usos d'habitatge, residencials i industrial. Les oficines seran únicament les pròpies dels establiments admesos.
2. S'admeten els usos comercials i d'artesanía, però no de fabricació dedicats a la llar (mobles, bricolatge, jardineria, electrodomèstics,...), el motor (automòbil i motocicleta, càmping i caravaning,...), el temps lliure

(nàutica, esport, ...) i serveis (bancs, viatges, kiosc, perruqueria, cinema, restaurants, discoteques,...), dedicats al comerç minorista i/o majorista.

3. Únicament s'admeten els alimentaris consumibles en el mateix lloc.

Art. 265 ter. Sub-zona especial del Rec Viver (V3 especial.).

En aquesta sub-zona corresponent al sector nombre 23 són d'aplicació les condicions de l'anterior article.

Art. 265 quart. Parcel·la mínima en els sectors 19 i 20.

En els sectors INDUSTRIAL MAS PUIGVERD OEST I INDUSTRIAL MOLÍ PUIGVERD la parcel·la mínima serà de 4.000 m<sup>2</sup>.

## CAPITOL V. ZONA DE CREIXEMENT DE PETITA INDÚSTRIA (V4.).

### Art. 266. Definició.

En base a la seva proximitat al casc o especial situació en un major ampli polígon industrial, es preveuen assentaments industrials per a petits establiments i per a magatzems diversos, amb un acusat nivell d'ocupació i aprofitament del sòl.

### Art. 267. Edificabilitat.

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

1. Edificabilitat bruta sobre unitat zonal i la seva possible ampliació:  $0.8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
2. Edificabilitat neta sobre sòl resultant de les deduccions de sistemes:  $1.5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

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

### Art. 268. Densitat d'habitatges.

No s'admet cap habitatge en els sectors de sòl qualificats així.

### Art. 269. Sistemes locals.

S'hauran de reservar els sòls que acompleixin els següents percentatges sobre la superfície base del càlcul de cada Pla Parcial:

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

Els percentatges anteriors són mínims; s'haurà d'acomplir en cada cas la Llei.

### Art. 270. Tipus d'ordenació admesa.

S'admet únicament el tipus d'ordenació per edificació contínua segons alineacions de vialitat.

### Art. 271. Alçada màxima de l'edificació.

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

### Art. 272. Parcel·la mínima i màxima.

La parcel·la mínima es fixa en 300 m<sup>2</sup> i la màxima admesa en 900 m<sup>2</sup>. Les majors amb indústries existents no provisionals que el Pla Parcial respecti, també s'admeten.

Art. 273. Soterranis.

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

Art. 274. Separacions a llindars.

Mentre que és obligatòria l'edificació entre mitgeres, es faran precises separacions constants de 4 m. com a mínim, al vial davanter i al llindar posterior.

## SÒL NO URBANITZABLE.

### CAPITOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

#### Art. 275. Definició.

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

La seva delimitació es produeix en els plànols normatius a escales 1/10.000, 1/5.000, i 1/1.000.

#### Art. 276. Usos admesos.

Els usos admesos en general són els relacionats amb l'activitat agrícola, ramadera, forestal i d'habitatge restringit. Els equipaments públics i els supòsits admesos en l'art. 86 de la Llei del Sòl podran autoritzar-se en els sòls "Agrícoles complementaris" (R2.).

#### Art. 277. Activitats i instal.lacions prohibides.

Resten absolutament prohibits en sòl no urbanitzable:

- els abocadors d'escombraries i tota classe de residus
- l'emmagatzemat no relacionat amb el directe consum o producció de la masia
- les extraccions de terres, àrids o pedreres, excepte les de reconegut interès autoritzades pel Departament corresponent de l'Administració i per l'Ajuntament, si no es situen en el sòl "Agrícola" (R1.) o "Agrícola d'Entorn Fluvial" (R3.).
- les indústries, inclús les agropecuàries, excepte les d'aquest darrer ram que siguin familiars
- els càmpings en totes les modalitats, inclús les zones d'acampada lliure
- l'establiment de línies d'alta tensió, gasoductes i altres conduccions de servei urbà, excepte a la zona d'Entorn Fluvial (R3.) i junt a les carreteres que es contemplen en el Pla com a generals
- instal.lació de cartells de publicitat o semblants, excepte en l'entorn de les carreteres també generals.

#### Art. 278. Sòl especialment protegit.

1. El sòl no urbanitzable comprèn àrees sotmeses a protecció especial, en les quals hi ha la prohibició normal de construir, com a element relacionat amb processos urbanitzadors.

2. Constitueixen el sòl no urbanitzable especialment protegit els qualificats com a "Agrícola" (R1.), "Agrícola d'Entorn Fluvial" (R3.) i "Forestal" (R4.). També la determinació complementària d'"Indrets i Paratges d'Interès Natural" (X1.) s'enclou en el règim de sòl no urbanitzable d'especial protecció.

Art. 279. Desenvolupament del Pla General.

1. En desenvolupament del P.G. es redactaran Plans Especials per a la protecció del paisatge, conjunts edificats, boscos, cultius i, en general, per a la millora del medi rural i/o elements concrets d'ell, i es crearan òrgans de gestió de possible mancomunació amb municipis veïns.
2. La Conselleria competent de l'Administració de la Generalitat tindrà una labor tutelar en l'aplicació del contingut de la present Normativa.
3. Es redactarà un Pla Especial de Protecció de les Masies Històriques per a un adequat desenvolupament d'aquest Pla, en el termini de quatre anys des de l'aprovació definitiva.

Art. 280. Vialitat.

1. Si bé s'especifiquen les condicions de cada zona per a obertura de camins i pistes rurals, aquests sempre seran els mínims, es plantejaran d'acord amb el medi i amb l'objectiu d'enllaç conjunt de la major part possible de llocs del territori a unir, i formaran estructures arborescents, mai no formaran xarxes.
2. Únicament quan sigui justificat pel seu ús circulatori es podran asfaltar els camins i pistes.

Art. 281. Edificació en sòl no urbanitzable.

1. S'admeten edificacions de nova planta en els sòls enclosos en sòl "Agrícola Complementari" (R2.), vinculades a un ús rústic admès per aquest Pla.
2. D'acord amb les excepcionalitats enunciades en el Capítol següent, també poden admetre's en sòl "agrícola" (R1.). En altres qualificacions només s'admeten ampliacions de masies ja existents.
3. El tràmit municipal de concessió de llicències d'obres d'edificació serà completat per l'autorització de la Generalitat.

Art. 282. Nucli de població.

1. Constitueixen nucli de població els agrupaments de cases d'habitatge en major nombre de dues si, preses de dos en dos, resulten trobar-se a menys de 25 m. (vint-i-cinc) o bé en major nombre de quatre si, preses de dos en dos, resulten trobar-se a menys de 40 m. (quaranta).
2. S'admet un sostre màxim per edifici d'habitatge de 250 m<sup>2</sup>; s'exceptúen els annexes laborals.
3. Constitueixen nucli de població també els agrupaments de sostre de 500 m<sup>2</sup> i 1.000 m<sup>2</sup>, que no poden superar-se en conjunts de dues i quatre cases admeses en 1., respectivament, però que pot distribuir-se a conveniència.
4. Els annexes laborals o els edificis contemplats en -X3- no impideixen l'aplicació dels paràmetres d'aquest article per raó de trobar-s'hi interposats.
5. Es prohibeix la formació de nuclis de població en sòl no urbanitzable.
6. S'exceptuen de l'aplicació d'aquest article les masies protegides per aquest o successius Plans.

Art. 283. Agregat rural de Mas Pedrer.

1. Per la seva antigüetat i entitat es considera agregat rural aquest agrupament del camí del Cementiri delimitat en els plànols normatius.
2. S'aplica el règim d'usos del sòl "Agrícola Complementari".
3. Es prohibeix la parcel·lació del sòl i l'obertura de vials o camins.
4. Les edificacions seguiran el tipus d'ordenació en "Unitats Orgàniques Rurals" i se separaran almenys 6 m. de l'alineació del Camí del Cementiri o de Sant Genís. No s'aplicarà la distància doble de façana entre construccions.



## CAPÍTOL II. SÒL AGRÍCOLA (R1.).

### Art. 284. Definició.

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

El P.G. preserva aquest procés agrícola, i recomana que es segueixin els processos i cultius concrets propis de cada zona.

### Art. 285. Règim.

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

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

### Art. 286. Moviments de terres.

En aquesta qualificació no es permeten els moviments de terres, excepte per a aportacions a l'estrat productiu o mantell conreat, per a aquesta activitat, sense que alterin les condicions dels camps veïns.

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

### Art. 287. Activitats admeses.

1. S'admeten les activitats pròpies de les explotacions agràries; també s'admeten les directament derivades d'elles, de caire familiar.
2. L'explotació agrícola comprèn bàsicament les activitats que es relacionen amb la preparació, el rec, l'adob i la protecció del terra, així com l'aportació d'elements de sembrat i la collita de la producció.
3. D'acord amb la present normativa, només excepcionalment per a famílies pageses sense terrenys qualificats en "Agrícola Complemetari" (R2.), s'autoritza usos derivats, admesos en aquesta altra qualificació. Serà perceptiu, en aquest cas, informe del Departament d'Agricultura i Ramaderia de la Generalitat.

#### Art. 288. Usos prohibits.

Es prohibeixen en aquesta zona els usos següents:

- 1) Usos industrials, enclosos els de la indústria agropequària, excepte els admesos en sòl "Agrícola Complementari" (R2.) quan siguin per aplicació de l'excepcionalitat enunciada en l'art. 379.3.
- 2) Les extraccions de terres i àrids, excepte per a determinades substitucions racionalitzadores de l'explotació, les quals seran informades per el Departament d'Agricultura i Ramaderia de la Generalitat.
- 3) El reste de les activitats extractives.
- 4) El abocadors d'escombraries i de tota mena de residus.
- 5) Els usos d'emmagatzemat, venda i semblants, excepte els familiars en els casos que contempla l'art. 287.3.
- 6) L'ús residencial en totes les accepcions i habitatge, menys el familiar d'habitatge quan ho contempla l'art. 287.3.
- 7) L'ús ramader.
- 8) L'establiment de carreteres, línies d'alta tensió i conduccions d'altres serveis; s'exceptuen les de servei a les parcel·les de conreu.
- 9) L'ús forestal.
- 10) Els usos col·lectius: esportius, culturals, de lleure o turisme, i altres equipaments així com càmping-caravàning.
- 11) Els usos terciaris.
- 12) Els serveis tècnics, com transformadores i depuradores.

#### Art. 289. Edificació.

1. Es prohibeix en aquesta zona tota edificació; les masies existents en seran l'excepció.
2. Només s'admetran:
  - a) en les masies existents, el règim de la qualificació d' "Agrícola Complementari" (R2.), quan es justifiqui l'activitat de caire familiar, respecte a ampliacions, coberts i semblants per a usos admesos.
  - b) en el cas de propietats de famílies pageses, contemplades excepcionalment en l'art. 379, s'admetran edificacions al servei dels usos admesos derivats del conreu, quan justifiquin no posseir terrenys qualificats de sòl "Agrícola Complementari" (R2.), inclús d'habitatge per a la construcció d'un mas, sempre que hi hagi la unitat mínima de conreu rendable, i amb informe favorable de la Conselleria d'Agricultura; en aquest cas s'aplicarà el règim del sòl "Agrícola Complementari", i les edificacions procuraran assentar-se en les àrees més allunyades del fons de la vall o del riu Tordera, i que impliquin un menor traçat de pistes i camins.

3. S'admet una caseta d'eines de dimensions 2.0 m. X 3.5 m. en planta, i 2.0 m. d'alçada, màxims, per cada parcel·la quan el propietari justifiqui la seva necessitat i la no tenència d'altres en sòl "Agrícola Complementari". La seva construcció serà lleugera, sense fonaments i de materials i execució artesanals.

Art. 290. Xarxa viària i instal·lacions.

1. Només s'admet la creació de camins necessaris per a accés als camps i cases.
2. S'hauran de mantenir en bon estat amb amplada no superior als 3.5-4 m., i llur traçat s'adaptarà a la parcel·lació, resseguint les partions sense diagonalitzar les finques.
3. La xarxa de camins i partions serà l'únic lloc de pas de les instal·lacions de servei.

Art. 291. Parcel·lació.

1. Es prohibeixen les parcel·lacions o segregacions de terrenys que originin el fraccionament de les propietats.
2. Excepcionalment s'admeten les segregacions per a explotació agrícola qua acompleixin l'extensió de la unitat mínima de conreu, tan en la peça originada com en la resultant de l'original.
3. S'aplicarà l'art. 41. del Reglament de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística.

Art. 292. Hivernacles.

S'admeten els hivernacles (construccions provisionals o fixes, transparents i en forma d'umbracles o abrics), amb les condicions:

1. La distància a les partions de la parcel·la serà de 2 m. (dos metres) com a mínim.
2. No causarà ombres en els veïns.
3. Procurarà harmonitzar amb el paisatge, a través de les dimensions.
4. Serà aprofitada i drenada l'aigua de pluja, evitant perjudicis a veïns.

Art. 293. Tanques d'explotacions.

Les tanques de les explotacions agràries permetran el pas de la llum.

Art. 294. Torrents i canalitzacions.

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

### CAPÍTOL III. SÒL AGRÍCOLA COMPLEMENTARI (R2.).

#### Art. 295. Definició.

Els sòls qualificats com a "Agrícoles Complementaris", distingits amb el signe gràfic R2., contempnen les àrees de contacte entre les planes al.luvials del Tordera o dels torrents i les àrees muntanyenques. En elles s'hi produeixen la major part dels assentaments humans de caràcter rural. En el P.G. es donen condicions per a afavorir els usos agrícoles i ramaders, amb les instal.lacions tolerables generades per ells.

#### Art. 296. Moviments de terres.

En aquesta qualificació no es permeten moviments de terres, excepte per a obertura o consolidació de camins d'accés, en les condicions d'aquestes normes, i per traçat de les xarxes de serveis admeses i igualment regulades.

#### Art. 297. Activitats admeses.

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

- l'habitatge familiar
- l'ús residencial dintre del sostre admès a l'art. 282 i concordants i sense que generi moviments de terres ni actuacions que desvirtuïn el caràcter agropequari de la finca
- els usos industrials familiars de tractament dels productes del camp, com cellers familiars o cambres frigorífiques al servei de la finca, per exemple
- els usos d'emmagatzemat i semblants, dels productes del camp, com a activitat familiar.

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

#### Art. 298. Usos prohibits.

Es prohibeixen en aquesta zona els usos següents:

- 1) Usos industrials, enclosos els d'indústria agropequària, excepte els admesos en l'art. anterior.
- 2) Les extraccions de terres i àrids, excepte per a determinades substitucions racionalitzadores de l'explotació agrícola en sí, les quals seran informades pel Departament d'Agricultura i Ramaderia de la Generalitat.

- 3) El reste de les activitats extractives.
- 4) Els abocadors d'escombraries i de tota mena de residus.
- 5) Els usos d'emmagatzemat, venda i semblants, excepte els familiars que es contemplen en l'anterior article.
- 6) Els terciaris en general.
- 7) L'ús residencial excepte el de grandària familiar, admès en l'anterior article.
- 8) L'establiment de carreteres, línies d'alta tensió i conduccions d'altres serveis; exceptuen els de servei a les explotacions.
- 9) Els usos col·lectius: esportius, culturals, de lleure o turisme, i altres equipaments.
- 10) Els serveis tècnics, com transformadores o depuradores.

Art. 299. Parcel·lació del sòl.

1. Es prohibeixen les parcel·lacions o segregacions de terrenys que originin el fraccionament de les propietats.
2. Excepcionalment s'admeten les segregacions per a explotació agrícola o ramadera que acompleixin una extensió d'1.5 Ha. (una hectàrea i mitja), tan en la peça originada com en la resultant de l'original.
3. S'aplicarà l'art. 41 del Reglament de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística.

Art. 300. Edificació.

1. S'admet l'edificació per a usos agrícoles i ramaders. S'admet la casa amb peces d'habitació quan la finca tingui més d'una hectàrea i mitja (15.000 m<sup>2</sup>).
2. El sostre admissible per a usos privats serà proporcionat al caràcter familiar dels mateixos, restringint-se al màxim en cas de dubte o manca de justificació.
3. Excepcionalment s'admetran cases per a habitatge familiar en propietats menors d'una hectàrea i mitja, quan hi hagi la unitat mínima de conreu rendable, així com informe favorable del Departament d'Agricultura de la Generalitat, i es justifiqui la no tenència d'altres propietats en sòls d'igual qualificació.

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

##### Art. 301. Objecte.

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

##### Art. 302. Règim.

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

##### Art. 303. Moviments de terres.

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

##### Art. 304. Activitats admeses.

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

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

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

##### Art. 305. Usos prohibits.

Estaran prohibits els usos que segueixen:

- 1) Els usos industrials, enclosos els de la indústria agropequària.
- 2) Les extraccions de terres i àrids, excepte per a determinades substitucions racionalitzadores de

l'exploració, les quals seran informades pel Departament d'Agricultura de la Generalitat.

- 3) La resta de les activitats extractives.
- 4) Els abocadors d'escombraries i tota mena de residus.
- 5) Els usos d'emmagatzemat, de venda i semblants, així com els terciaris en general.
- 6) L'ús residencial en totes les seves accepcions, enclòs l'habitatge familiar relacionat amb l'exploració.
- 7) L'ús ramader.
- 8) L'ús forestal.
- 9) L'establiment de carreteres.
- 10) Els usos col·lectius: esportius, culturals, de lleure o turisme, i altres equipaments.
- 11) Els serveis tècnics locals, com transformadores i depuradores, d'acord amb l'art. 304.

Art. 306. Captacions d'aigua i explotació de terres.

Són d'aplicació els arts. 104 i 141.

Art. 307. Edificació.

Es prohibeix en aquesta qualificació tota edificació. Excepcionalment s'admeten casetes d'eines quan no puguin situar-se en un altre sector.

Art. 308. Instal·lacions.

És d'aplicació l'art. 290.

Art. 309. Parcel·lació.

1. Es prohibeixen les parcel·lacions o segregacions de terrenys que originin el fraccionament de les propietats.
2. Excepcionalment s'admeten les segregacions per a explotació agrícola que acompleixin l'extensió de la unitat mínima de conreu, tan en la peça originada com en la resultant de l'original.
3. S'aplicarà l'art. 41 del Reglament de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística.

Art. 310. Ribera pública.

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



## CAPÍTOL V. SÒL FORESTAL (R4.)

### Art. 311. Definició.

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

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

### Art. 312. Zones de conreu intercalades en sòl forestal.

Les zones de conreu, d'extensió variable, que en el present Pla resten envoltades de sòl forestal, qualificades o no com agrícoles, podran seguir essent conreades, però caldrà repoblar-les de bosc i tractar-les com a tal quan siguin ermes.

### Art. 313. Espècies forestals predominants.

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

### Art. 314. Espècies forestals principals.

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

1. Espècies que predominen formant masses forestals mono-específiques o barrejades:
  - Pi pinyer (*Pinus pinea*)
  - Pi blanc (*Pinus halepensis*)
  - Alzina (*Quercus ilex*)
  - Surera (*Quercus suber*)
2. Espècies que predominen formant boscos de ribera:
  - Vern (*Alnus glutinosa*)
  - Om (*Ulmus* sp)
  - Pollancre (*Populus* sp)
3. Espècies forestals existents però normalment no predominants:
  - Roure (*Quercus* sp)
4. Espècies forestals introduïdes per la mà de l'home:
  - Plàtan (*Platanus* sp)
  - Pollancre (*Populus canadensis* i alt)
  - Eucaliptus (*Eucaliptus* sp)
  - Castanyer (*Castanea sativa*)
  - Pi pinastre (*Pinus pinaster*) i Pi insigne (*Pinus insignis*)

Art. 315. Obres en general.

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

1. Minimització de l'impacte ecològic i paisatgístic.
2. Tendiran a compensar els desmunts amb els terraplenats, sense admetre's els abocaments de terres o materials en les pendents.
3. S'obligaran a resoldre amb mesures tècniques els talussos, evitant l'erosió.

Art. 316. Objectius de les obres.

En aquests sòls no es permeten altres obres amb implicacions de moviments de terres, que per a obertura i consolidació de pistes forestals i camins en les condicions de traçat d'aquesta normativa, per a traçat de xarxes de serveis permesos, i per a edificació complementària de les masies.

Art. 317. Processos admesos.

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

Art. 318. Funcions del bosc.

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

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

Art. 319. Funció productiva del bosc.

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

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

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

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

Art. 320. Funció protectora del bosc.

Per a l'aplicació de l'art. 318 es consideren boscos de protecció aquells que per les seves característiques o situació geogràfica o topogràfica siguin més inestables o fàcilment deteriorables, especialment carenes sensibles a l'erosió, torrents, formacions vegetals sobre roca o comunitats vegetals singulars.

Art. 321. Manteniment de l'extensió forestal.

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

Art. 322. Variabilitat de l'aprofitament forestal.

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

Art. 323. Tales d'arbres.

Les tales d'arbres es feran segons el Pla Tècnic d'Aprofitament Forestal en cas de finques més extenses de

25 Ha., i d'acord amb la normativa present en les altres finques.

Els Plans Tècnics d'Aprofitament no podran entrar en contradicció amb les Normes d'aquest Pla.

Serà preceptiva la llicència municipal, a més dels restants permisos de l'administració forestal. La sol·licitud s'acompanyarà de plànol de situació.

Art. 324. Concessió de llicència municipal de tala.

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

Art. 325. Contingut de la llicència municipal de tala.

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

Art. 326. Règim del sòl.

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

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

Art. 327. Règim d'usos.

1. En sòl forestal no es permeten els usos que directa o indirectament atemptin contra la continuïtat del bosc o tendeixin a modificar l'estructura florística, faunística o del sòl, afavorint-ne l'erosió.
2. Es prohibeixen els usos industrials, d'abocadors d'escombraries o qualsevol altres materials, d'activitats extractives, granges excepte les annexes a les masies; en general, no s'admeten els que, sense generar edificació impliquin moviments de terres d'acondicionament de l'espai, com els esportius, d'esbarjo, turístics, culturals, d'instal·lacions de serveis públics i altres.
3. Només s'admeten els habitatges en el cas de les masies existents. Les possibles ampliacions d'aquestes es subjectaran al que s'estableix en la protecció de les mateixes en aquest Pla.

Art. 328. Plans Especials.

Els Planes Especials per a desenvolupament i precisió de les determinacions d'aquest Pla el respectaran sense permetre nous usos.

Art. 329. Parcel·lació del sòl.

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

Excepcionalment s'admetran superfícies menors de les segregacions, quan provinguin d'herència.

S'aplicarà l'art. 41 del Reglament de la Llei de Protecció de la Legalitat.

Art. 330. Canals de circulació en el bosc.

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

Art. 331. Pistes forestals.

1. Les pistes forestal tindrà la finalitat d'enllaçar o donar accés a les masies, llocs o paratges. No s'admeten les duplicitats.
2. Prèviament a la sol.licitud de llicència d'obertura s'estudiarà el seu impacte ecològic i paisatgístic a fi de poder minimitzar-lo.
3. Les pistes admeses tindran les següents característiques:
  - amplada màxima de calçada: 3.5 m.
  - amplada de la cuneta, al costat del desmunt: 0.5 m.
  - amplada màxima total: 4.0 m.Es diposaran les pendents, els trencants i els guals necessaris per a garantir l'òptima conservació de la pista, en funció de la topografia.
4. Les característiques del punt anterior seran obligades excepte molt justificadament en punts molt concrets.
5. Es reduirà la secció de la pista en el cas en què els pendents naturals del terreny ho aconsellin.
6. Els talussos originats seran tractats tècnicament a fi d'impedir l'erosió.
7. Les pistes forestals seran asfaltades de manera addient.

Art. 332. Camins històrics i d'excursionistes.

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

Art. 333. Camins de desembosc i arrossegament.

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

Art. 334. Instal.lacions de serveis.

1. L'impacte de les instal.lacions de serveis s'estudiarà en quant al medi, prèviament al projecte.

2. Les instal·lacions en general discorreran al llarg de la xarxa viària primària o de partions.

3. Les línies de conducció elèctrica s'evitarà que discorrin per damunt de les masses forestals.

Art. 335. Tanques.

No s'admeten tanques, enreixats o filats, en els límits de les propietats, excepte en el cas de les partions amb urbanitzacions de segona residència; s'ajustaran estrictament al perímetre o llindar, i es faran segons un model i dimensions establertes.

Art. 336. Pas per les torrenteres.

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

Art. 337. Aplicació de la regulació general d'aprofitaments forestals.

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

Art. 338. . Condicions a l'aprofitament forestal.

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

Art. 339. Mètode d'aprofitament.

El mètode generalitzar per a realitzar aprofitaments serà la tallada discontinua en forma d'aclarida. L'aclarida consisteix en tallar alguns arbres del bosc segons criteris prèviament fixats.

Art. 340. Mètode alternatiu d'aprofitament.

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

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

Art. 341. Els torns d'aprofitament.

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

Art. 342. Aprofitament de les pinedes.

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

Art. 343. Aprofitament dels alzinars.

1. L'aprofitament dels alzinars es realitzarà sempre mitjançant aclarides i procurant fer evolucionar progressivament l'estructura del bosc cap a la formació d'un bosc gros irregular.
2. El manteniment de l'alzinar com a bosc menut irregular amb aprofitament per aclarides serà viable sols per a la producció de llenyes sempre que siguin soques poc envellides.
3. El torn per a l'obtenció de fusta de qualitat és de 150-200 anys, i per a l'obtenció de llenyes de 25.
4. Les alzines només podran ser aprofitades durant la parada vegetativa.

Art. 344. Aprofitament de les sureres.

1. Els aprofitaments dirigits a l'obtenció del suro es faran



de la següent manera:

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

#### Art. 345. Aprofitament de les castanyedes.

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

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

#### Art. 346. Aprofitament de les rouredes.

Les rouredes es consideren boscos o formacions vegetals defensades en aquest Pla, d'acord amb els arts. 318 i 320.

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

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

#### Art. 347. Aprofitament del bosc de ribera.

Els boscos de ribera, segons l'art. 294.2., es consideren de protecció.

#### Art. 348. Altres aprofitaments.

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

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

Art. 349. Neteges del sota-bosc.

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

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

## DISPOSICIONS COMPLEMENTÀRIES DE LA QUALIFICACIÓ DEL SÒL

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

#### Art. 350. Objecte.

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

#### Art. 351. Contingut del Catàleg.

Conformen expressament el Catàleg els següents espais:

- Turó del Castell de Palafolls
- Cimal de Can Puig, a l'extrem oest de Les Ferreries
- Serra de Miralles i capçalera de la vall de Can Vinyals.

#### Art. 352. Desenvolupament.

La protecció i, en el seu cas, l'ordenament del gaudi d'aquests espais es produirà a través de Plan Especials. Els esmentats Plans atendran les especificitats botàniques, geològiques, zoològiques i culturals, o senzillament paisatgístiques, que motiven llur inclusió en el Catàleg. Possibilitaran, en el seu cas, la seva millor utilització des de pretensions educatives, culturals, científiques i patrimonials.

#### Art. 353. Règim de la propietat.

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

En el cas excepcional d'expropiació hi haurà prèvia formulació de la relació de propietaris i descripció de béns i de drets. L'organisme públic obrirà un període d'informació de quinze dies, d'acord amb l'art. 135 de la Llei del Sòl, anticipadament a l'actuació.

#### Art. 354. Règim d'activitats i usos.

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

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

Art. 355. Definició.

Com a un dels elements complementaris de la qualificació del sòl, el P.G. preveu la protecció de determinats edificis i construccions d'interès.

Art. 356. Règim genèric.

1. El present règim limita les possibilitats edificatòries d'acord amb el seu objectiu de protecció, sense impedir-ne el seu normal ús i les adaptacions permeses, que seran afavorits.
2. No es permet l'enderroc de les construccions protegides.

Art. 357. Tipus d'edificis i elements protegits.

El Pla contempla els següents tipus:

- tipus A: edifici monumental
- tipus B: casa o construcció urbana
- tipus C: masia o vila rural.

Art. 358. Graus de protecció.

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

Art. 359. Tipus A: edifici monumental.

1. Es cataloguen com a edificis monumentals els següents:
  - Església Parroquial de Les Ferreries
  - Església Mil·lenària de Sant Genís de Palafolls
  - Castell de Palafolls
  - Església de Sant Vicenç, damunt de la N-II.
2. L'Ajuntament promourà la declaració de Monument Històric-Artístic d'aquests edificis.
3. La protecció establerta és Integral. Únicament s'admeten obres de restauració i reposició d'elements arquitectònics.

Art. 360. Tipus B: la casa o construcció urbana.

1. Són els edificis o construccions assenyalats en els plànols normatius en els nuclis urbans del municipi:
  - casa a la travessia de la plaça de Sant Genís
  - casa de la Vila (Ajuntament)

- conjunt de tres cases en el front de la plaça de la Vila, de les Ferreries
  - magatzem de la Cooperativa pagesa, a la cruïlla dels carrers del Sindicat i Russinyol
  - seu de la Germandat Agrícola, en el Passeig de F. Macià junt al carrer Major
  - casa d el carrer Major, entre la plaça de la Vila i el Passeig de F. Macià, i
  - l'era i el garatge del final del Passeig F. Macià.
2. La protecció que s'hi estableix és Parcial, referida a les façanes vistes des dels carrers i la coberta - en les quals només s'hi admeten intervencions de restauració i reposició d'elements arquitectònics - i l'estructura - en la qual només s'hi admeten obertures de portes per a millores d'habitabilitat. S'admeten les reformes d'elements no protegits, i ampliacions en planta baixa fins a la fondària edificable assenyalada per a l'illa.
3. Excepcionalment, l'era i garatge del final del Passeig F. Macià, resten protegits integralment.

Art. 361. Tipus C: la masia o vila rural.

1. Es cataloguen en el present tipus:
- molí de Can Puigvert
  - Ca'l General
  - dues masies del camí de la Ciutadella
  - Can Puig
  - Can Florit
  - Can Oms
  - masia de l'església de Sant Pere de Vivelles
  - Molí Nou, a l'aniga carretera de Blanes a Malgrat
  - Ca l'Aldrofeu, a la vessant nord de la serra del castell, a l'igual que
  - Can Tortós
  - El Mas Roig
  - Can Fonolleda
  - Can Ribes
  - Can Comes
  - El Mas Ruquet
  - Can Vall de Juli, a Sant Genís, com
  - Ca l'Alzina.
2. S'estableix una protecció Parcial de les façanes principals, una o més d'una en cada edifici, els elements monumentals com torres antigues de defensa, i la coberta - en tots els quals només s'hi admeten intervencions de restauració i reposició d'elements arquitectònics i de

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

3. S'admeten reformes d'elements no protegits, amb un llenguatge arquitectònic relacionat amb l'edifici - materials i textures iguals, colorit igual, cos edificatori senzill i sistema de cubrició tradicional, obertures proporcionades, absència de pilars vistos i terrasses exteriors -.
4. Les ampliacions de l'edificació no s'admeten adosades a la masia o vila: s'acompliran els arts. 89, 92 al 95, 282 i 283.
5. En les reformes de façanes que no són objecte de protecció s'admeten obertures que suposin fins a un 20 % de la superfície de la façana corresponent, a l'objecte de millorar l'habitabilitat interior.
6. S'admet l'habilitació de l'espai de sota-coberta, que podrà donar lloc a obertures a la teulada, d'un màxim del 3 % de la superfície de la mateixa, de forma plana i mai amb solució de mansarda.

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

Art. 362. Règim general del sòl no urbanitzable.

D'acord amb les disposicions del P.G., en aquests sòls hi ha una preservació total de la formació de nuclis urbans i de la implantació d'usos que no són propis ni derivats estrictament el sòl rústec, en els termes de la Llei.

No obstant, donada l'aplicació de la normativa del Pla Provincial de 1964 i la interpretació efectuada de la Llei del Sòl (texts de 1956 i 1976), s'estableix en aquest Pla un règim limitat a la continuació i renovació d'algunes activitats concretes en el sòl rústec, de caràcter aïllat.

Art. 363. Condicions prèvies d'aplicació del Pla General.

Són condicions necessàries d'aplicació del Pla General:

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

Art. 364. Subsanació de deficiències.

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

Art. 365. Beneficis induïbles.

1. S'admet la renovació de llicències d'obres i d'activitats, les obres de consolidació, reparació i adequació dels edificis, i les de nova planta i de nova activitat.
2. En tot cas, les activitats admeses són les existents quan l'aprovació de la present normativa, en cada sòl objecte del present catàleg, i les de l'art. 366.
3. En el tràmit de sol·licitud de llicència s'aportarà l'escriptura de propietat de la finca.
4. Les sol·licituds de llicència han de seguir el tràmit de l'art. 44.2 del Reg. de Gestió Urbanística (R.D. 3288/78), i precisaran d'informe favorable de l'organisme competent respecte de l'accés previst des de la carretera, l'execució del qual s'haurà de garantir previ a l'atorgament de la llicència i realitzar previ a la implantació de l'activitat.

Art. 366. Limitacions del règim.

1. Els beneficis establerts en l'art. anterior s'apliquen únicament a la finca amb escriptura de propietat anterior a l'aprovació definitiva del P.G.
2. Les segregacions que es produeixin en les finques acompliran les determinacions del sòl no urbanitzable. Aquestes segregacions s'exclouran del present règim especial.
3. No poden segregar-se finques que tinguin per objecte l'aprofitament atorgat per la present qualificació, de manera que qualsevol segregació s'acompanyarà de document oficial que en doni constància, i acomplirà la legislació agrària o forestal.
4. En cada sòl objecte del present catàleg s'hi admet un únic establiment i una única empresa en una sola propietat, amb la possibilitat de més d'una activitat.
5. Les activitats desenvolupades per les empreses seran complementàries, enteses que tinguin una relació de producte o servei ofert o ram industrial (alimentació, metall,...)
6. Els nous usos i activitats admesos són, d'acord amb la seva posició en el territori:
  - en els que actualment són industrials s'admeteran com a nous usos les activitats industrials, les turístiques, del lleure i d'equipaments.
  - en els que actualment són turístics, del lleure o d'equipaments, només s'hi admeteran aquests mateixos, excloent-se els industrials.
7. No s'admeten els tallers ni l'emmagatzemat de vehicles de tota mena, ni ferrovellers ni deixalleries.

Art. 367. Desenvolupament del Pla General.

1. Les edificacions respectaran:
  - les ampliacions no superaran el 50 % del sostre existent, d'acord amb el quadre de la memòria del present document.
  - 6 m. de separació mínima a llindars de propietat
  - 50 % d'ocupació màxima del terreny, excepte les finques de més d'una hectàrea, en les quals no es superarà el 30 %; no obstant, en les "Activitats Especials" del Càmping-Caravàning i del camp de vol d' ultralleugers l'ocupació mai no superarà el 10 %.
  - 7.3 m. d'alçada màxima, excepte els elements accessoris i d'instal·lacions
  - no s'admeten edificacions auxiliars
  - hauran d'envoltar-se d'una filera d'arbres addients.



2. En les sol·licituds de llicències es justificaran els accessos des de les vies públiques, i les necessitats d'estacionaments.
3. Qualsevol modificació de la instal·lació autoritzada en el camp de vol d'ultralleugers no comportarà la implantació d'elements definitius sobre el terreny.

Art. 368. Terrenys del marge del riu Tordera.

1. Són d'aplicació les disposicions del Pla General referents a la qualificació "Sòl Agrícola de l'Entorn Fluvial" (R3.) exceptuant en el que segueix.
2. S'admet l'ús de pista d'aterratge per a aparells de vol ultralleugers, com a activitat esportiva i del lleure, i les instal·lacions que requereix.
3. Les construccions seran les mínimes, desmuntables fàcilment, únicament per a locals i magatzems, i evitaran necessàriament l'impacte paisatgístic i ecològic.  
S'admeten únicament en planta baixa, amb una ocupació màxima del 4 % del sòl, i separacions a límits mínims de 8 m.
4. Els estacionaments de vehicles s'integraran en l'entorn, no tindran superfícies pavimentades, i se situaran de manera que creïn el menor recorregut des del camí d'accés. Les places d'ús freqüent podran cobrir-se amb marquesines.
5. No s'admet la pavimentació del sòl en cap zona qualificada, ni els moviments de terres que no siguin les lògiques explanacions, ni cap abocament o emissió que degradi el terra, el freàtic, el riu o l'atmosfera. Es plantaran arbres d'espècies apropiades (pi, alzina, roure,...) en les àrees compatibles amb l'activitat.

## DISPOSICIONS FINALS

### URBANITZACIONS DE SEGONA RESIDÈNCIA EN RÈGIM URBÀ.

#### Art. primer. Disposició comú.

Les urbanitzacions contemplades, "Mas Reixach", "Mas Carbó" i "Ciutat-Jardí Sant Genís", es regeixen per la qualificació d' "U4. Ciutat-Jardí", amb les excepcions dels següents arts.

#### Art. segon. Mas Reixach.

- a) edificabilitat neta màxima:  $0.6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- b) separació mínima de l'edifici principal a carrer: 4 m.
- c) no s'admeten els usos industrials ni d'emmagatzemat.
- d) les edificacions auxiliars ocuparan fins a un 5 % del solar.
- e) la parcel.la mínima és de  $400 \text{ m}^2$ .
- f) no s'admet l'agrupament d'habitatges.

El front de carretera qualificat d' "especial" es regeix per:

- a) edificabilitat màxima per parcel.la de  $200 \text{ m}^2$  de sostre.
- b) parcel.la mínima de  $750 \text{ m}^2$ .
- c) separacions a front i fons de 4 m. mínim.
- d) no d'admeten edificacions auxiliars.
- e) amplada mínima de parcel.la a vial de 18 m.
- f) alçada edificable de 5.50 m. en una sola planta baixa, però s'admet un altell que no comptarà en l'edificabilitat del punt a), retirat 7 m. de la façana davantera.
- g) ocupació màxima del sòl de 27 %.
- h) excepcionalment en solars de superfície múltiple de  $700 \text{ m}^2$ .  
l'edificabilitat es tradueix en  $0.25 \text{ m}^2/\text{m}^2$  neta.
- i) es prohibeixen els usos industrial, d'habitatge i residencial, però s'admeten el comercial i els d'emmagatzemat i d'oficines, aquests vinculats al comercial.

#### Art. tercer. Mas Carbó.

- a) edificabilitat neta màxima:  $0.5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- b) separació mínima de l'edifici principal a carrer: 4 m.
- c) no s'admeten els usos industrial ni d'emmagatzemat.
- d) les edificacions auxiliars ocuparan fins a un 4 % del solar.
- e) no s'admet l'agrupament d'habitatges.

Art. quart. Ciutat-Jardí de Sant Genís.

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

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

2. L'ús del sòl es subjecta també a:

- a) edificabilitat neta màxima:  $0.25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- b) superfície mínima de parcel·la:  $800 \text{ m}^2$ .
- c) ocupació màxima del sòl per edificació, enclòs l'edifici auxiliar: 20 % de parcel·la.
- d) façana mínima de solar a via pública: 16 m.
- e) separació mínima de l'edifici principal a carrer: 4 m. en tot cas, i 3.0 m. a laterals.
- f) no s'admet en cap cas el buidat de terres d'un solar ni l'enrasat del terreny en la façana al vial amb la rasant d'aquest, excepte la zona ocupada per l'edifici auxiliar i per l'accés; els anivellaments no podran malmetre la vegetació valuosa i hauran d'acomplir que els talusos i els murs de contenció no han de superar 1.5 m d'alçada vista en tots els punts, mantenint-se el jardí de la qualitat del bosc originari (sobretot l'alzinar).
- g) els edificis auxiliars poden situar-se a línia de carrer sense que ocupin més d'  $1/4$  de l'amplada de la façana vial de la parcel·la, amb un màxim de 6.0 m de façana, un 3 % de la superfície de la parcel·la amb una superfície màxima de  $30.0 \text{ m}^2$ , una alçada màxima de 2.70 m, i teulada tradicional; únicament en cas de parcel·les de pendent mitjana inferior al 15 % s'admetran edificis auxiliars fora dels 4.0 m pròxims al vial.
- h) l'edifici principal es situarà obligadament en la terrassa natural del terreny més propera al carrer, entesa la superfície de la parcel·la que tingui pendent natural inferior al 15 % en tots els sentits, però en cas de què l'edifici ocupi més sòl s'aplicarà l'apartat 3. en el fons màxim del punt següent.
- i) l'edifici principal o d'habitatge es disposarà en els primers 22.0 m comptats des de la línia del carrer, amb l'excepció de les terrasses naturals del punt anterior.
- j) com a conseqüència de l'aplicació de l'ordenança, els edificis principal i auxiliar podran maclar-se, essent en

aquest cas el darrer part del primer dedicat a usos auxiliars (garatge, traster...).

k) les piscines descobertes es situaran en una terrassa natural o acompliran el punt f) en quant a anivellaments.

l) el sostre comprès en les plantes baixes palafítiues computarà en el màxim edificable.

m) no s'admeten altells, i les golfes de sota teulada computaran en el sostre edificable a partir d'1.5 m. d'alçada lliure interior; s'aplicarà l'art. 22 del Pla General.

n) les cobertes han de ser de teula tradicional, amb l'admissió de terrats que es separin de qualsevol façana almenys 3.0 m.

o) únicament s'admet un soterrani per dessota del cos de l'edifici principal.

p) les tanques podran ser més altes d' 1.0 m. massís si és obligat pel desnivell del terreny en l'alineació, però en tot cas inferiors a 1.5 m. d'alçada.

q) no s'admeten els usos industrial ni d'emmagatzemat.

r) No s'admet l'agrupament d'habitatges.

3. Són d'aplicació, a més, les condicions dels arts. 72 a 86 ter. del Pla General en el no regulat en aquest.

ANNEX NORMATIU.

SÒL URBANITZABLE: PROGRAMACIÓ I CONTINGUT SECTORIAL.

El sòl urbanitzable es divideix en vint-i-sis sectors de territori, dels quals catorze es programen en el 1er. quadrienni, cinc en el 2on. quadrienni i el reste sense programar. Són:

| nombre sector | nom                      | coeficient sector | quadrienni   |
|---------------|--------------------------|-------------------|--------------|
| 1.            | Les Esplanes             | 0.73              | primer       |
| 2.            | Accés a Les Ferreries    | 0.65              | primer       |
| 3.            | Carretera Costa Brava    | 0.84              | primer       |
| 4.            | Mas Poch                 | -                 | no programat |
| 5.            | Camí del Castell         | 0.84              | segon        |
| 6.            | Industrial Riera Jordà   | 0.78              | primer       |
| 7.            | Industrial Can Baltasar  | -                 | no programat |
| 8.            | Residencial Mas Jordà    | -                 | no programat |
| 9.            | Casa Gran                | -                 | no programat |
| 10.           | Variant de Sant Genís    | 0.76              | primer       |
| 11.           | Eixample de Sant Genís   | 0.70              | primer       |
| 12.           | Can Reinhardt            | 0.72              | primer       |
| 13.           | Mas Alzina               | 0.82              | primer       |
| 14.           | Industrial Riera Ruquet  | 0.81              | primer       |
| 15.           | Industrial Mas Puigvert  | 0.92              | segon        |
| 16.           | Nucli Nord de Sant Genís | -                 | no programat |
| 17.           | La Figuerassa            | 0.92              | segon        |
| 18.           | Torrent Burgada          | -                 | no programat |
| 19-20.        | Indus. Mas Puigvert      | 0.87              | segon        |
| 21.           | Can Batlle               | 0.72              | primer       |
| 22.           | Residencial Xon Moner    | 0.91              | primer       |
| 23.           | Comercial Rec Viver      | 0.96              | segon        |
| 24.           | El Rec de la Mina        | 0.81              | primer       |
| 25.           | Camí Mas Roig-Can Grimal | -                 | no programat |
| 26.           | Carretera Llevant        | 0.89              | primer       |

Els coeficients de zona són:

|  |      |
|--|------|
| Zona de Creixement en Prolongació Suburbana (V1.):   | 1.0  |
| Zona de Creixement en Ciutat-Jardí (V2.):  | 0.9  |
| Zona de Creixement de Mitjana Indústria (V3.):   | 0.8  |
| Zona de Creixement de Petita Indústria (V4.):  | 0.9  |
| Zona de Creixement de Mitjana Indústria Especial (V3 especial.) i Comercial (V3 comercial.): | 0.85 |

Els aprofitaments quadriennals són:

|   |      |
|---|------|
| Aprofitament mig del primer quadrienni: | 0.60 |
| Aprofitament mig del segon quadrienni:  | 0.73 |

En les planes següents es transcriuen els valors de les fitxes normatives sectorials, a partir de les superfícies obtingudes dels amidaments del plànol 1/5.000, ajustables en funció d'aixecaments més detallats.

Les informacions que contenen les fitxes de característiques legal-tècniques dels sectors de sòl urbanitzable tenen caràcter indicatiu. En la redacció dels Plans Parcial caldrà reservar les superfícies mínimes per a sistemes locals previstes per a cada zona de sòl urbanitzable, i aplicar els paràmetres d'edificabilitat neta i bruta sobre les superfícies reals resultants de l'amidament sobre plànol topogràfic per obtenir l'edificabilitat màxima de cada sector.

FITXA NORMATIVA DE CARACTERÍSTIQUES LEGAL-TÈCNiques.

Sector nombre 1. LES ESPLANES.

Superfícies grafiades en els plànols normatius:

|       |                      |
|-------|----------------------|
| V1.   | 4.750 m <sup>2</sup> |
| S6.   | 1.720 m <sup>2</sup> |
| Vials | 1.250 m <sup>2</sup> |

TOTAL: 7.720 m<sup>2</sup>

Superfície base dels càlculs:

$$A(V1.) 4.750 + 1.250 + 11/100 \times x = x = 6.741 \text{ m}^2$$

Sistemes locals:

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Verd        | 741 m <sup>2</sup>   |
| Equipaments | 1.011 m <sup>2</sup> |
| Viari       | 1.213 m <sup>2</sup> |

TOTAL: 2.965 m<sup>2</sup>

Aprofitament urbanístic: E (zones + sist.local) X Kz  
(4.750 + 741 + 1.213) X 1 = 6.704

Unitats de valor: 6.704 X 0.73 = 4.940

Aprofitament mig: 4.940 / 7.720 = 0.64

Primer quadrienni d'execució del Pla General.

Sostre edificable

$$6.704 \times 0.6 = 4.022 \text{ m}^2$$

Nombre màxim d'habitatges:

$$0.772 \times 46 = 35$$

Població potencial:

$$35 \times 4.2 = 149 \text{ persones.}$$

FITXA NORMATIVA DE CARACTERÍSTIQUES LEGAL-TÈCNIQUES.

Sector nombre 2. ACCÉS A LES FERRERIES.

Superfícies grafiades:

V1. 10.960 m<sup>2</sup>  
Vials 1.090 m<sup>2</sup>

TOTAL: 12.050 m<sup>2</sup> (coincideix amb la  
superfície de càlcul)

Sistemes locals:

Verd 1.325 m<sup>2</sup>  
Equipament 1.807 m<sup>2</sup>  
Viari 2.169 m<sup>2</sup>

TOTAL: 5.301 m<sup>2</sup>

Aprofitament del sector: E (zona + sist.local) X Kz

12.050 X 1 = 12.050

Unitats de valor:

12.050 X 0.65 = 7.832

Aprofitament mig:

7.832 / 12.050 = 0.65

Primer quadrienni d'execució del Pla General.

Edificabilitat:

12.050 X 0.6 = 7.230 m<sup>2</sup> de sostre.

Nombre màxim d'habitatges:

1.205 X 46 = 55

Població potencial:

55 X 4.2 = 231 persones.



FITXA NORMATIVA DE CARACTERÍSTIQUES LEGAL-TÈCNIQUES.

Sector nombre 3. CARRETERA DE LA COSTA BRAVA.

Superfícies grafiades:

|       |                      |
|-------|----------------------|
| V1.   | 5.800 m <sup>2</sup> |
| S6.   | 4.500 m <sup>2</sup> |
| Viari | 1.600 m <sup>2</sup> |

|       |                       |
|-------|-----------------------|
| TOTAL | 11.900 m <sup>2</sup> |
|-------|-----------------------|

Superfície base dels càlculs:

S(V1)  $5.800 + 18/100 \times 4.500 + 11/100 \times 1.600 = 8.169 \text{ m}^2$

Sistemes locals:

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Verd       | 898 m <sup>2</sup>   |
| Equipament | 1.225 m <sup>2</sup> |
| Viari      | 1.470 m <sup>2</sup> |

|        |                      |
|--------|----------------------|
| TOTAL: | 3.593 m <sup>2</sup> |
|--------|----------------------|

Aprofitament urbanístic:  $E \text{ (zones + sist.local) } \times Kz$

$(5.800 + 898 + 1.470) \times 1 = 8.169$

Unitats de valor:

$8.169 \times 0.84 = 6.862$

Aprofitament mig:

$6.862 / 11.900 = 0.57$

Primer quadrienni d'execució del Pla General.

Edificabilitat:

$8.169 \times 0.6 = 4.901 \text{ m}^2$  de sostre

Nombre màxim d'habitatges:

$4.901 / 90 = 54$

Població potencial:

$54 \times 4.2 = 226$  persones.

FITXA NORMATIVA DE CARACTERÍSTIQUES LEGAL-TÈCNIQUES.

Sector nombre 4. MAS POCH.

Superfícies grafiades en els plànols normatius:

|         |                       |
|---------|-----------------------|
| V1.     | 20.625 m <sup>2</sup> |
| Viari   | 11.980 m <sup>2</sup> |
| S6.     | 3.600 m <sup>2</sup>  |
| S8-S10. | 5.650 m <sup>2</sup>  |

TOTAL: 41.855 m<sup>2</sup>

Superfície base dels càlculs:

$$S(V1.) \quad 29.875 + 10 / 100 \times x = x = 36.432 \text{ m}^2$$

Sistemes locals:

|                           |                                      |
|---------------------------|--------------------------------------|
| Verd                      | 4.185 m <sup>2</sup> (10 % Llei Sòl) |
| Equipaments               | 5.464 m <sup>2</sup>                 |
| Vialitat i estacionaments | 6.557 m <sup>2</sup>                 |

TOTAL: 16.206 m<sup>2</sup>

La resta de sòls per a equipaments i vialitat previstos pel Pla General, també de cessió, són sistemes generals d'aportació del sector.

Es tracta d'un sòl urbanitzable no programat.

Edificabilitat:

$$36.432 \times 0.6 = 21.859 \text{ m}^2$$

de sostre.

Nombre màxim d'habitatges:

$$4.1855 \times 46 = 192$$

Sostre promig per habitatge: 113.8 m<sup>2</sup>

Població potencial:

$$192 \times 4.2 = 806 \text{ persones.}$$

FITXA NORMATIVA DE CARACTERÍSTIQUES LEGAL-TÈCNIQUES.

Sector nombre 5. CAMÍ DEL CASTELL.

Superfícies grafiades en els plànols normatius:

|           |                       |
|-----------|-----------------------|
| V2.       | 7.450 m <sup>2</sup>  |
| S6.       | 900 m <sup>2</sup>    |
| Vialitat: | 2.250 m <sup>2</sup>  |
| TOTAL:    | 10.600 m <sup>2</sup> |

Superfície base dels càlculs:

$$S(V2) \quad 8.350 + 12/100 \times x = x = 9.488 \text{ m}^2$$

Sistemes locals:

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| verd (12 %)       | 1.138 m <sup>2</sup> |
| equipaments (9 %) | 853 m <sup>2</sup>   |
| vialitat (12 %)   | 1.138 m <sup>2</sup> |
| TOTAL:            | 3.129 m <sup>2</sup> |

Aprofitament urbanístic: E (zones + sist. Locals) X Kz

$$(7.450 + 900 + 1.138) \times 0.9 = 8.539$$

Unitats de valor:

$$8.539 \times 0.84 = 7.208$$

Aprofitament mig:

$$7.208 / 10.600 = 0.68. \text{ Programat en el segon quadrienni.}$$

Edificabilitat:

$$10.182 \times 0.3 = 3.054 \text{ m}^2 \text{ de sostre màxim.}$$

Nombre màxim d'habitatges:

$$1.06 \times 12 = 12$$

Població potencial:

$$12 \times 4.2 = 50 \text{ persones.}$$

FITXA DE CARACTERÍSTIQUES LEGAL-TÈCNIQUES.

Sector nombre 6. INDUSTRIAL RIERA JORDÀ.

---

Superfícies grafiades en els plànols normatius del Pla General:

|       |                       |
|-------|-----------------------|
| V4.   | 23.400 m <sup>2</sup> |
| Viari | 13.920 m <sup>2</sup> |
| S6.   | 9.600 m <sup>2</sup>  |
| TOTAL | 46.920 m <sup>2</sup> |

Superfície base dels càlculs:

$$23.400 + 10/100 \times 13.920 + 25/100 \times 9.600 = 36.615 \text{ m}^2$$

Sistemes locals:

|                   |                       |                                 |
|-------------------|-----------------------|---------------------------------|
| Verd públic (10%) | 3.661 m <sup>2</sup>  | (4.692 m <sup>2</sup> Llei Sòl) |
| Equipaments (10%) | 3.661 m <sup>2</sup>  |                                 |
| Vialitat (25%)    | 9.153 m <sup>2</sup>  |                                 |
| TOTAL             | 16.475 m <sup>2</sup> |                                 |

Aprofitament urbanístic: E (zones + sistemes locals) X Kz

$$(23.400 + 3.661 + 9.153) \times 0,9 = 32.953$$

Unitats de valor:

$$32.953 \times 0.78 = 25.806$$

Aprofitament mig del sector:

$$25.806 / 46.920 = 0.55$$

Es tracta d'un sector de sòl urbanitzable programat en el primer quadrienni.

Edificabilitat industrial:

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| (0.8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | 29.292 m <sup>2</sup> de sostre industrial màxim |
| (2.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ) | 91.537 m <sup>3</sup> de volum industrial màxim. |

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 nombre 6, 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.

FITXA DE CARACTERÍSTIQUES LEGAL-TÈCNIQUES.

Sector nombre 7. INDUSTRIAL CAN BALTASAR.

(discontinuu en dues àrees de sòl)

---

Superfícies grafiades:

V3. 24.250 m<sup>2</sup>

S6. 1.250 m<sup>2</sup>

Viari. 4.500 m<sup>2</sup>

TOTAL 30.080 m<sup>2</sup>

Superfície base dels càlculs: coincideix amb tot el sector.

Sistemes locals:

Verd: 3.008 m<sup>2</sup>

Equipament: 2.406 m<sup>2</sup>

Vialitat 6.617 m<sup>2</sup>

TOTAL 12.031 m<sup>2</sup>

Es tracta d'un sector de sòl urbanitzable no programat.

Edificabilitat:

30.080 x 0.6 = 18.048 m<sup>2</sup> de sostre industrial, i

30.080 x 2.0 = 60.160 m<sup>3</sup> de volum industrial, màxims.

FITXA DE CARACTERÍSTIQUES LEGAL-TÈCNIQUES.

Sector nombre 8. RESIDENCIAL MAS JORDÀ.

---

Superfícies grafiades:

|       |                       |
|-------|-----------------------|
| V1.   | 19.200 m <sup>2</sup> |
| V2.   | 8.100 m <sup>2</sup>  |
| Viari | 11.830 m <sup>2</sup> |
| S6.   | 16.830 m <sup>2</sup> |
| S10.  | 17.850 m <sup>2</sup> |

TOTAL DEL SECTOR: 73.810 m<sup>2</sup>

Superfície base dels càlculs:

S(V1.) 19.200 + 11/100 x + 15/100 x + 18/100 x = x = 34.285  
S(V2.) 8.100 + 12/100 x + 9/100 x + 12/100 x = x = 12.089

Sistemes locals:

|                        | V1     | V2    | TOTAL                 |
|------------------------|--------|-------|-----------------------|
| Verd public<br>LL.Sòl) | 3.771  | 1.451 | 5.222 (7.381          |
| Equipaments            | 5.142  | 1.088 | 6.230                 |
| Vialitat               | 6.171  | 1.451 | 7.622                 |
| TOTALS                 | 15.084 | 3.990 | 21.233 m <sup>2</sup> |

Aprofitament del sector: E (zones + sistemes locals) X Kz  
(19.200 + 70% (7.381) + 5.142 + 6.171) x 1.0 + (8.100 + 30  
% (7.381) + 1.088 + 1.451) x 0.9 = 47.247

Unitats de valor:

47.247 x 0.85 = 40.595

Aprofitament mig:

40.595 / 73.810 = 0.55

Sector de sòl urbanitzable programat.

Sostre edificable:

V1.) 34.285 x 0.6 = 20.571 m<sup>2</sup>  
V2.) 12.089 x 0.3 = 3.626 m<sup>2</sup>  
Total màxim: 24.197 m<sup>2</sup>

Nombre màxim d'habitatges:

V1.) 7.381 x 70/100 x 46 = 237  
V2.) 7.381 x 30/100 x 12 = 26  
Total màxim: 263

Població potencial:

263 x 4.2 = 1.104 habitants.

FITXA DE CARACTERÍSTIQUES LEGAL-TÈCNIQUES.

Sector nombre 9. CASA GRAN.

Superfícies grafiades en els plànols normatius 1/5.000:

|       |                       |
|-------|-----------------------|
| V1.   | 26.025 m <sup>2</sup> |
| S6.   | 7.645 m <sup>2</sup>  |
| S8.   | 11.700 m <sup>2</sup> |
| Vials | 10.010 m <sup>2</sup> |
| TOTAL | 55.380 m <sup>2</sup> |

Superfície base dels càlculs:

$$26.025 + 11/100 \times x + 15/100 \times x + 18/100 \times x = x = 46.473 \text{ m}^2$$

Sistemes locals:

|             |         |                       |          |
|-------------|---------|-----------------------|----------|
| Verd        | (5.112) | 5.538 m <sup>2</sup>  | Llei Sòl |
| Equipaments |         | 6.971 m <sup>2</sup>  |          |
| Vialitat    |         | 8.365 m <sup>2</sup>  |          |
| TOTAL       |         | 20.874 m <sup>2</sup> |          |

Sector de sòl no programat.

Edificabilitat màxima:

$$46.473 \times 0.6 = 27.883 \text{ m}^2$$

Nombre màxim d'habitatges:

$$5.538 \times 46 = 254.$$

Població potencial:

$$254 \times 4.2 = 1.066 \text{ persones.}$$

FITXA DE CARACTERÍSTIQUES LEGAL-TÈCNIQUES.

Sector nombre 10. VARIANT DE SANT GENÍS.

Superfícies grafiades:

|       |                       |
|-------|-----------------------|
| V2.   | 19.100 m <sup>2</sup> |
| Viari | 6.000 m <sup>2</sup>  |
| S6.   | 900 m <sup>2</sup>    |
| S3.   | 2.400 m <sup>2</sup>  |
| TOTAL | 28.400 m <sup>2</sup> |

El sistema S3. és general i no compta com a parc urbà del sector.

Sistemes locals:

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Verd       | 2.604 m <sup>2</sup> |
| Equipament | 1.953 m <sup>2</sup> |
| Viari      | 2.604 m <sup>2</sup> |
| TOTAL      | 7.161 m <sup>2</sup> |

Aprofitament del sector: E (zones + sist.local) X Kz  
(19.100 + 900 + 2.604) X 0.9 = 20.343  
Unitats de valor: 20.343 X 0.76 = 15.620  
Aprofitament mig: 15.620 / 28.400 = 0.55

Edificabilitat: 21.704 X 0.3 = 6.511 m<sup>2</sup> de sostre màxim  
Nombre màxim d'habitatges: 34  
Població potencial: 34 X 4.2 = 143 persones.

Sector de sòl programat en el primer quadrienni.



FITXA DE CARACTERÍSTIQUES LEGAL-TÈCNIQUES.

Sector nombre 11. EIXAMPLE DE SANT GENÍS.

Superfícies grafiades:

|                                |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| V2. Creixement en Ciutat-Jardí | 26.855 m <sup>2</sup> |
| S11. Equipaments Tècnics       | 825 m <sup>2</sup>    |
| S6. Parc Urbà                  | 2.020 m <sup>2</sup>  |
| Viari                          | 4.700 m <sup>2</sup>  |
| TOTAL                          | 34.400 m <sup>2</sup> |

Superfície base dels càlculs:

$$26.855 + 825 + 12/100 \times + 2.020 = x = 33.750 \text{ m}^2$$

Sistemes locals:

|            |                       |
|------------|-----------------------|
| Verd       | 4.050 m <sup>2</sup>  |
| Equipament | 3.037 m <sup>2</sup>  |
| Viari      | 4.050 m <sup>2</sup>  |
| TOTAL      | 11.137 m <sup>2</sup> |

Aprofitament del sector: E (zones + sist.local) x Kz  
 $(26.855 + 825 + 2.020 + 4.050) \times 0.9 = 30.375$

Unitats de valor:  $30.375 \times 0.70 = 21.262$

Aprofitament mig:  $21.262 / 34.400 = 0.61$

Edificabilitat:

$33.750 \times 0.3 = 10.125 \text{ m}^2$  de sostre màxim.

Nombre màxim d'habitatge:

$$3.44 \times 12 = 41$$

Habitants potencials:

$$41 \times 4.2 = 172 \text{ persones.}$$

Sector de sòl programat en el primer quadrienni.

FITXA DE CARACTERÍSTIQUES LEGAL-TÈCNIQUES.

Sector nombre 12. CAN REINCHARDT.

Superfícies grafiades:

V2. Creixement en Ciutat-Jardí 23.300 m<sup>2</sup>

Vialitat 1.500 m<sup>2</sup>

TOTAL 24.800 m<sup>2</sup>

Superfície base dels càlculs: la total del sector.

Sistemes locals:

Verd 2.976 m<sup>2</sup>

Equipament 2.232 m<sup>2</sup>

Viari 2.976 m<sup>2</sup>

TOTAL 8.184 m<sup>2</sup>

Aprofitament del sector: E (zones + sist. locals) x Kz

24.800 x 0.9 = 22.320

Unitats de valor:

22.320 x 0.72 = 16.120

Aprofitament mig:

16.120 / 24.800 = 0.65

Edificabilitat:

24.800 x 0.3 = 7.440 m<sup>2</sup> de sostre màxim

Nombre màxim d'habitatges:

2.48 x 12 = 29

Població potencial:

29 x 4.2 = 125 persones.

Sector de sòl programat en el primer quadrienni.

FITXA DE CARACTERÍSTIQUES LEGAL-TÈCNIQUES.

Sector nombre 13. MAS ALZINA.

Superfície grafiades:

|                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| V2. Creixement en Ciutat-Jardí  | 14.000 m <sup>2</sup> |
| S4. Prot. Torrents i Fondalades | 10.100 m <sup>2</sup> |
| S10.Equipaments del Lleure      | 5.600 m <sup>2</sup>  |
| TOTAL                           | 29.700 m <sup>2</sup> |

Superfície base dels càlculs:

$$14.000 + 12/100 \times x + 9/100 \times x = x = 17.721 \text{ m}^2$$

Sistemes locals:

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Verd       | 2.126 m <sup>2</sup> |
| Equipament | 1.595 m <sup>2</sup> |
| Viari      | 2.126 m <sup>2</sup> |
| TOTAL      | 5.847 m <sup>2</sup> |

Aprofitament del sector: E ( zones + sist.locals) x Kz  
 $(14.000 + 2.126 + 1.595) \times 0.9 = 15.949$

Unitats de valor:

$$15.949 \times 0.82 = 19.305$$

Aprofitament mig:

$$19.305 / 29.700 = 0.65$$

Edificabilitat:

$$17.721 \times 0.3 = 5.316 \text{ m}^2 \text{ de sostre màxim}$$

Nombre màxim d'habitatges:

$$2.97 \times 12 = 35$$

Població potencial:

$$35 \times 4.2 = 147 \text{ persones.}$$

Sector de sòl programat en el primer quadrienni.

FITXA DE CARACTERÍSTIQUES LEGAL-TÈCNIQUES.

Sector nombre 14. INDUSTRIAL RIERA ROQUET.

Superfícies grafiades:

|                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| V3. Creixement de Mitjana Indústria | 52.660 m <sup>2</sup> |
| S6. Sistema de Parc urbà            | 6.540 m <sup>2</sup>  |
| Vialitat                            | 6.200 m <sup>2</sup>  |
| TOTAL:                              | 65.400 m <sup>2</sup> |

Superfície base dels càlculs: el sector total.

Sistemes locals:

|            |                       |
|------------|-----------------------|
| Verd       | 6.540 m <sup>2</sup>  |
| Equipament | 5.232 m <sup>2</sup>  |
| Vialitat   | 14.388 m <sup>2</sup> |
| TOTAL:     | 26.160 m <sup>2</sup> |

Aprofitament del sector: E (zones + sist. locals) x Kz  
 $65.400 \times 0.8 = 52.320$

Unitats de valor:  $52.320 \times 0.81 = 42.379$

Aprofitament mig del sector:  
 $42.379 / 65.400 = 0.648$

Edificabilitat:

$65.400 \times 0.6 = 39.400 \text{ m}^2$  de sostre industrial màxim.

Sector de sòl programat en el primer quadrienni.

FITXA DE CARACTERÍSTIQUES LEGAL-TÈCNiques.

Sector nombre 15. INDUSTRIAL MAS PUIGVERT.

Superfícies grafiades:

|  |                              |
|--|------------------------------|
| V3. Creixement de Mitjana Indústria              | 109.270 m <sup>2</sup>       |
| S3. Sistema de Protecció de Sistemes<br>Generals | 10.450 m <sup>2</sup>        |
| S 10. Sistema d'Equipaments del Lleure           | 14.025 m <sup>2</sup>        |
| Vialitat   | 22.520 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>156.265 m<sup>2</sup></b> |

Superfície base dels càlculs, atès que es considera sistema general el de Protecció (S3.):

$$109.270 + 22.520 + 8/100 x = x = 143.250 \text{ m}^2$$

Sistemes locals:

|               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| Verd          | 14.325 m <sup>2</sup>       |
| Equipaments   | 11.460 m <sup>2</sup>       |
| Vialitat      | 31.515 m <sup>2</sup>       |
| <b>TOTAL:</b> | <b>57.300 m<sup>2</sup></b> |

Aprofitament del sector: E (zones + sist. locals) x Kz

$$(109.270 + 11.460 + 22.520) \times 0.8 = 114.600$$

Unitats de valor: 114.600 x 0.92 = 106.260

Aprofitament mig del sector:

$$106.260 / 156.260 = 0.68$$

Edificabilitat:

$$143.250 \times 0.6 = 85.950 \text{ m}^2 \text{ de sostre industrial màxim, i}$$

$$143.250 \times 2.0 = 286.500 \text{ m}^3 \text{ de volum industrial màxim.}$$

Sector de sòl industrial programat en el segon quadrienni.

FITXA DE CARACTERÍSTIQUES TÈCNIQUES.

Sector nombre 16. NUCLI NORD DE SANT GENÍS.

|   |                      |
|---|----------------------|
| Superfícies grafiades:  |                      |
| V2.   | 6.200 m <sup>2</sup> |
| S3.   | 2.600 m <sup>2</sup> |
| TOTAL   | 8.900 m <sup>2</sup> |
| Superfície base dels càlculs, atès que el sistema de protecció (S3.) s'integra en aquest cas en els espais lliures: |                      |
| $6.200 + 12/100 \times x = x = 7.045 \text{ m}^2$   |                      |
| Sistemes locals:  |                      |
| verd  | 845 m <sup>2</sup>   |
| equipament  | 634 m <sup>2</sup>   |
| viari   | 845 m <sup>2</sup>   |
| TOTAL   | 2.324 m <sup>2</sup> |
| Edificabilitat:   |                      |
| $7.045 \times 0.3 = 2.113 \text{ m}^2$ de sostre màxim.   |                      |
| Nombre màxim d'habitatges:  |                      |
| $0.89 \times 12 = 10$   |                      |
| Població potencial:   |                      |
| $10 \times 4.2 = 42$ persones.  |                      |

FITXA DE CARACTERÍSTIQUES LEGAL-TÈCNIQUES.

Sector nombre 17. LA FIGUERASSA.

|  |   |
|--|---|
| Superfícies grafiades en els plànols normatius:  |   |
| vialitat:  | 4.850 m <sup>2</sup>                                    |
| S6.  | 6.850 m <sup>2</sup>                                    |
| S10 especial.  | 2.000 m <sup>2</sup>                                    |
| V1 especial.   | 12.050 m <sup>2</sup>                                   |
| TOTAL:   | 25.750 m <sup>2</sup>                                   |
| Superfície base dels càlculs:  |   |
| s(V1)  | $12.050 + 11/100 x + 18/100 x = x = 16.971 \text{ m}^2$ |
| Sistemes locals:   |   |
| verd (11 %)  | 1.866 m <sup>2</sup>                                    |
| equipaments (15 %)   | 2.545 m <sup>2</sup>                                    |
| viari (18 %)   | 3.054 m <sup>2</sup>                                    |
| TOTAL:   | 7.465 m <sup>2</sup>                                    |
| Aprofitament del sector E (zones + sist. locals) x kz<br>(2.000 + 12.050 + 1.866 + 3.054) x 1.0 = 18.971 (*) |   |
| Unitats de valor:<br>18.971 x 0.92 = 17.510  |   |
| Aprofitament mig:<br>17.510 / 25.750 = 0.68  |   |
| Segon quadrienni d'execució del Pla General.   |   |
| Edificabilitat:<br>16.791 x 0.6 = 10.182 m <sup>2</sup> de sostre màxim.                                     |   |
| Nombre màxim d'habitatges: 72.   |   |
| Densitat bruta: 28 per hectàrea.   |   |
| Població potencial:<br>72 x 4.2 = 302 persones.  |   |

(\*) S10 especial és un sistema que té aprofitament privat.

FITXA DE CARACTERÍSTIQUES TÈCNIQUES.

Sector nombre 18. TORRENT BURGADA.

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Superfícies grafiades:                               |                             |
| V1 especial  | 8.150 m <sup>2</sup>        |
| vials  | 3.400 m <sup>2</sup>        |
| S6.  | 800 m <sup>2</sup>          |
| Total del sector:                                    | 12.350 m <sup>2</sup>       |
| Superfície base dels càlculs:                        |                             |
| 8.150 + 800 + 18/100 x = x = 10.914 m <sup>2</sup>   |                             |
| Sistemes locals:                                     |                             |
| verd   | 1.200 m <sup>2</sup> (11 %) |
| equipaments  | 1.637 m <sup>2</sup> (15 %) |
| vialitat   | 1.964 m <sup>2</sup> (18 %) |
| TOTAL:   | 4.801 m <sup>2</sup>        |
| Sector de sòl no programat.                          |                             |
| Edificabilitat:                                      |                             |
| 12.350 x 0.6 = 7.410 m <sup>2</sup> de sostre màxim. |                             |
| Nombre màxim d'habitatges:                           |                             |
| 1.235 x 30 = 37.                                     |                             |
| Població potencial:                                  |                             |
| 37 x 4.2 = 155 persones.                             |                             |



FITXA DE CARACTERÍSTIQUES LEGAL-TÈCNIQUES.

Sector nombre 19-20. INDUSTRIAL MAS PUIGVERT.

Superfícies grafiades:

|          |                        |
|----------|------------------------|
| V3.      | 146.926 m <sup>2</sup> |
| vialitat | 28.150 m <sup>2</sup>  |
| S3.      | 11.530 m <sup>2</sup>  |
| S4.      | 1.350 m <sup>2</sup>   |
| X1.      | 19.300 m <sup>2</sup>  |
| R1-S11.  | 98.400 m <sup>2</sup>  |
| TOTAL    | 305.656 m <sup>2</sup> |

Cessió de la totalitat dels sòls destinats en el Pla General a sistemes, enclosos els -R1-S11- i -X1-.

Sector de sòl urbanitzable programat en el segon quadrienni.

Aprofitament sectorial:  $E(\text{zones} + \text{sistemes locals}) \times Kz$

$$294.126 \times 0.8 = 235.300$$

Unitats de valor:

$$235. \times 0.87 = 204.711$$

Aprofitament mig:

$$204.711 / 305.656 = 0.669$$

Edificabilitat màxima:

$$305.656 \times 0.4 = 122.262 \text{ m}^2 \text{ de sostre}$$

Cessions del sòl

Els sòls destinats a espais lliures públics computen en el nivell de previsió legal (10 %) de zones verdes, encara que s'associïn usos agrícoles d'interès social o col·lectiu. Els sòls destinats a equipaments en sòl agrícola computaran en el nivell de previsió legal (4 %), per bé que l'ús i l'ordenació es vincularan al servei del conreu, com en el cas de les basses de rec.

Usos.

Seràn els del Pla general, exceptuant el de cap de vol d'ultralleugers en l'àmbit d'aplicació de l'epígraf -X3-, com a Activitat Especial en sòl No Urbanitzable.

Costejament de la urbanització.

A més de la urbanització completa del sector, aquest participarà proporcionalment a l'aprofitament, en:

- El col·lector general del projecte municipal per 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 al nord, fins a l'entrada del sector nombre 14 INDUSTRIAL MAS ROQUET.

El repartiment entre els sectors integrats del conjunt industrial del MAS PUIGVERD serà:

| àmbit sector | aprofitament m <sup>2</sup> 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 |

#### FITXA DE CARACTERÍSTIQUES LEGAL-TÈCNiques.

Sector nombre 21. CAN BATLLE.

Extensió del sector 25.000 m<sup>2</sup>

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Sistemes de cessió        | 12% verd públic<br>9% equipaments<br>12% vialitat<br>+ excés del sector |
| Edificabilitat sostre     | 7.500 m <sup>2</sup>  |
| Índex brut Edificabilitat | 0.3 m <sup>2</sup> st/ m <sup>2</sup> sòl                               |
| Habitatges                | 30  |
| Densitat                  | 12 habitatges/ha bruta  |

FITXA DE CARACTERÍSTIQUES LEGAL-TÈCNIQUES.

Sector nombre 22. RESIDENCIAL XON MONER.

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Superfícies grafiades:   |                       |
| V1 especial.   | 6.250 m <sup>2</sup>  |
| S6.  | 4.880 m <sup>2</sup>  |
| Ovialitat.   | 4.500 m <sup>2</sup>  |
| S10.   | 4.160 m <sup>2</sup>  |
| TOTAL  | 19.790 m <sup>2</sup> |
| Superfície base dels càlculs:  |                       |
| $6.250 + 11/100 \times + 18/100 \times + 15/100 \times = x = 11.160 \text{ m}^2$ |                       |
| Sistemes locals:   |                       |
| verd públic (11 %)      1.227 m <sup>2</sup> (Reg. Planej.)                      | 1.979 m <sup>2</sup>  |
| equipaments públics (15 %)   | 1.674 m <sup>2</sup>  |
| vialitat i estacionaments (18 %)   | 2.009 m <sup>2</sup>  |
| TOTAL:   | 4.910 m <sup>2</sup>  |
| Sector programat en el primer quadrienni.  |                       |
| Aprofitament del sector:    E (zones + sist. locals) x kz                        |                       |
| $(6.250 + 1.979 + 1.674 + 2.009) \times 1.0 = 11.912$                            |                       |
| Unitats de valor:  |                       |
| $11.912 \times 0.91 = 10.884$  |                       |
| Aprofitament mig:  |                       |
| $10.884 / 19.790 = 0.55$   |                       |
| Edificabilitat màxima:   |                       |
| $11.160 \times 0.6 = 6.696 \text{ m}^2$ de sostre.                               |                       |
| Nombre màxim d'habitatges:   |                       |
| 44 (quaranta-quatre)   |                       |
| Població potencial:  |                       |
| $44 \times 4.2 = 184$ persones.  |                       |

FITXA DE CARACTERÍSTIQUES TÈCNIQUES.

Sector nombre 23. Comercial Rec Viver.

|  |   |
|--|---|
| Superfícies grafiades en els plànols normatius:  |   |
| V3. Zona de Creixement de Mitjana Indústria espec.                                       | 21.600 m <sup>2</sup>                     |
| vialitat   | 7.430 m <sup>2</sup>                      |
| S3. Sistema de Protecció de Sistemes Generals  | 400 m <sup>2</sup>                        |
| S4. Sistema de Protecció de Torrents i Fondalades  | 1.650 m <sup>2</sup>                      |
| S6. Sistema de Parc Urbà   | 200 m <sup>2</sup>                        |
| TOTAL  | 31.280 m <sup>2</sup>                     |
| Superfície base dels càlculs:<br>$21.600 + 22/100 \times x = x = 27.692 \text{ m}^2$     |   |
| Sistemes locals:   |   |
| verd (10 %)  | 2.769 m <sup>2</sup> (atès la Llei 3.128) |
| equipaments (8 %)  | 2.215 m <sup>2</sup>                      |
| vialitat (22 %)  | 6.092 m <sup>2</sup>                      |
| TOTAL  | 11.076 m <sup>2</sup>                     |
| Sector de sòl programat en el segon quadrienni.  |   |
| Aprofitament sectorial: E (zones + sistemes locals) X Kz<br>$27.692 \times 0,8 = 22.153$ |   |
| Unitats de valor: $22.153 \times 0,96 = 21.270$  |   |
| Aprofitament mig: $21.270 \times 31.280 = 0,68$  |   |
| Edificabilitat màxima:   |   |
| segons paràmetres bruts (art.255.1)  |   |
| $27.692 \times 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 16.615 \text{ m}^2$ de sostre                |   |
| $27.692 \times 2,0 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 55.384 \text{ m}^3$ de volum                 |   |
| paràmetres nets (art.255.2)  |   |
| $18.507 \times 1.1 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 20.357 \text{ m}^2$ de sostre                |   |
| $18.507 \times 4,0 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 74.028 \text{ m}^3$ de volum                 |   |
| Es prenen com a normatius els mínims resultants de paràmetres bruts.                     |   |
| S'admeten dos habitatges en el sector, per a servei vigilància.                          |   |

FITXA DE CARACTERÍSTIQUES LEGAL-TÈCNIQUES.

Sector nombre 24. EL REC DE LA MINA

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Superfícies grafiades en els plànols normatius:   |                       |
| vialitat:   | 6.350 m <sup>2</sup>  |
| estacionaments (S1.) :  | 11.000 m <sup>2</sup> |
| protecció de sistemes generals (S3.):   | 4.900 m <sup>2</sup>  |
| protecció de torrents i fondalades (S4.) :  | 10.500 m <sup>2</sup> |
| parc urbà (S6.):  | 5.750 m <sup>2</sup>  |
| equipaments tècnics (S11.):   | 8.330 m <sup>2</sup>  |
| creixement de mitjana indústria comercial<br>(V3 comercial):                                | 40.900 m <sup>2</sup> |
| TOTAL:  | 87.730 m <sup>2</sup> |
| Cessions de sòl per a sistemes generals i locals:   |                       |
| vialitat:   | 10.240 m <sup>2</sup> |
| estacionaments (S1.):   | 11.000 m <sup>2</sup> |
| protecció de sistemes generals (S3.):   | 4.900 m <sup>2</sup>  |
| protecció de torrents i fondalades (S4.):   | 10.500 m <sup>2</sup> |
| parc urbà (S6.):  | 5.750 m <sup>2</sup>  |
| equipaments tècnics (S11.):   | 8.330 m <sup>2</sup>  |
| TOTAL:  | 50.720 m <sup>2</sup> |
| Aprofitament del sector: E (zones + sist. locals) X Kz<br>(37.010 + 45.820) X 0,85 = 70.405 |                       |
| Unitats de valor:<br>70.405 x 0,81 = 57.024   |                       |
| Aprofitament mig:<br>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 13.800 m<sup>2</sup>, no enclosos en el sector.

## FITXA DE CARACTERÍSTIQUES LEGAL-TÈCNIQUES.

Sector nombre 25. CAMÍ DEL ROIG.

Extensions de sòl normatives, a desenvolupar en el Pla Parcial:

vialitat: 6.172 m<sup>2</sup> (27 %)

sistema de parc urbà: 5.988 m<sup>2</sup> (27 %)

sistema d'equipaments: 1.280 m<sup>2</sup> (6 %)

zona de creixement en prolongació suburbana especial (V1 especial): 8.960 m<sup>2</sup> (40 %)

TOTAL: 22.410 m<sup>2</sup> (100 %)

Sòls destinats a aprofitament edificatori: es situaran en els àmbits assenyalats en els plànols de PROPOSTA normatiu, 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 m<sup>2</sup>, a més del 10 % de l'aprofitament.

Aprofitament sectorial: edificabilitat de 13.446 m<sup>2</sup> per a habitatge i usos compatibles (0.6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 DE CARACTERÍSTIQUES LEGAL-TÈCNIQUES.

Sector nombre 26. CARRETERA-LLEVANT.

Superfícies grafiades en els plànols normatius:

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| Sistema de protecció de sistemes generals (S3.):     | 1.650 m <sup>2</sup><br>(12.4 %)   |
| Sistema de protecció de torrents i fondalades (S4.): | 730 m <sup>2</sup><br>(5.5 %)      |
| Sistema d'equipaments tècnics (S11.):                | 6.460 m <sup>2</sup><br>(48.5 %)   |
| Vialitat:  | 4.479 m <sup>2</sup><br>(33.6 %)   |
| TOTAL:   | 13.319 m <sup>2</sup><br>(100.0 %) |

Cessió dels sistemes enclosos en l'ordenació i, a més, el 10 % de l'aprofitament.

Aprofitament urbanístic: E (zones + sistemes locals) x Kz  
 $9.425 \times 0.7 = 6.597$

Unitats de valor:  
 $6.597 \times 0.89 = 5.926$

Aprofitament mig:  
 $5.926 / 10.775 = 0.55$

Programat en el primer quadrienni.

Edificabilitat: 3.733 m<sup>2</sup> de sostre màxim.  
(coeficient brut: 0.28 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)  
(coeficient net: 0.57 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

Nombre màxim d'habitatges: dos en tot el sector, per a manteniment.

S'estableix el compromís d'urbanitzar el tram de calçada lateral de la carretera B-682, segons el plànol de delimitació, fins a empalmar amb els sectors no. 7, per l'oest, i no. 24 per l'est.



FITXA DE CARACTERÍSTIQUES LEGAL-TÈCNIQUES.

Sector nombre 27. INDUSTRIAL MAS REIXACH.

Superfícies grafiades en el plànol normatiu 1/5.000:

|   |           |
|---|-----------|
| S3. Sistema de Protecció de Sistemes Generals:    | 14.202 m2 |
| S6. Sistema de Parc Urbà:                         | 37.100 m2 |
| S11. Sistema d'Equipaments Tècnics:               | 9.130 m2  |
| S1. Sistema Viari:                                | 22.175 m2 |
| V3. Zona de Creixement Industrial i d'Activitats: | 80.540 m2 |

Superfície total del sector: 163.147 m2

Superfície base dels càlculs (art. 116.3 del Pla General):

$80.540 + 10/100 \times 22.175 = 114.127 \text{ m}^2 = x$

Sistemes locals:

|                                |           |               |
|--------------------------------|-----------|---------------|
| parc urbà (10 %):              | 11.412 m2 | (16.314 Llei) |
| equipaments ( 8%):             | 9.130 "   |               |
| vials i estacionaments (22 %): | 25.108 "  |               |

Superfície total dels sistemes locals: 45.650 m2

Sistemes generals:

parc urbà:  $37.100 - 16.314 = 20.786 \text{ m}^2$

Programació del sector en el segon quadrienni de vigència del Pla General - Refós de 1991.

Cessió, d'acord amb les Normes Urbanístiques, de tots els sistemes locals i generals del sector. Aquesta suma haurà de suposar un mínim del 50 % de l'àmbit de planejament.

Costejament de la urbanització dels sistemes generals, a més dels locals.

Edificabilitat màxima:  $114.127 \times 0.6 = 68.476 \text{ m}^2$  de sostre

Les extensions superficials de la fitxa s'ajustaran justificadament d'acord a la transposició de les determinacions als plànols topogràfics de detall.

## FITXA DE CARACTERÍSTIQUES LEGAL-TÈCNIQUES.

Sector nombre 28. CAMP D'ESPORT

Superfícies grafiades:

|                                      |           |          |
|--------------------------------------|-----------|----------|
| V1                                   | 5.180 m2  | (71.9 %) |
| V2 especial                          | 2.025 m2  | (28.1 %) |
| vialitat                             | 1.770 m2  |          |
| S6 i S4 (parc ur. i protecció torr.) | 4.225 m2  |          |
| S10                                  | 8.500 m2  |          |
| TOTAL:                               | 21.700 m2 |          |

Superfície base dels càlculs:

$$s(V1) \ 5.180 + 11/100 \ x + 15/100 \ x + 71.9/100 \ (1.770) = x$$

$$s(V2esp) \ 2.025 + 12/100 \ x + 9/100 \ x + 28.1/100 \ (1.770) = x$$

$$s(V1) = x = 8.720 \text{ m2 de sòl}$$

$$s(V2esp) = x = 3.193 \text{ m2 de sòl}$$

Sistemes locals (m2)

|                        | V1    | V2    | TOTAL         |
|------------------------|-------|-------|---------------|
| verd públic            | 959   | 383   | 1.342         |
|                        |       |       | (Llei: 2.170) |
| equipaments            | 1.308 | 287   | 1.595         |
| vials i estacionaments | 1.569 | 383   | 1.952         |
| TOTALS                 | 3.836 | 1.053 | 4.889         |

Aprofitament del sector:  $E(\text{zones} + \text{sist.local}) \times Kz$

$$(5.180 + 71.9 \% (1.342) + 1.308 + 1.569) \times 0.91 + (2.025 + 28.1 \% (1.342) + 287 + 383) \times 0.9 = 11.718$$

Unitats de valor:

$$11.787 \times 0.99 = 11.718$$

Aprofitament mig:

$$11.718 / 21.700 = 0.54$$

Sector programat en el primer quadrienni.

Edificabilitat màxima:

$$S(V1): 8.720 \times 0.6 = 5.232 \text{ m2, que es fixa en } 4.400 \text{ m2}$$

$$S(V2esp): 3.193 \times 0.3 = 957 \text{ m2, que es fixa en } 2.000 \text{ m2}$$

TOTAL: 6.400 m2 de sostre

Nombre màxim d'habitatges:

$$n(V1): 2.17 \times 71.9/100 \times 46 = 71, \text{ que es fixa en } 40$$

$$n(V2esp): 2.17 \times 28.1/100 \times 12 = 7, \text{ que es fixa en } 10$$

TOTAL: 50 habitatges

Població potencial del sector:

$$50 \times 3.8 = 190 \text{ persones.}$$

Subzona especial del Sector 28 del camp d'esport.

Els habitatges admesos en la zona -V1- s'assignen a habitatges de protecció oficial en règim especial.

Els soterranis admesos en els edificis pluri-familiars podran ocupar el subsòl intermig entre ells.

En la zona uni-familiar V2 especial s'admetran les parcel·les d'extensió derivada de l'ordenació proposada, inferiors a 600 m<sup>2</sup>, en nombre màxim de 10 en dues fileres d'accessos compartits sense traspasar zones verdes, i façana mínima per cada habitatge de 7 m.

SÒL URBÀ: LES UNITATS D'ACTUACIÓ (UA) I ELS PLANS ESPECIALS DE REFORMA INTERIOR.

Les Unitats d'Actuació i els P.E.R.I. definits pel Pla General apareixen grafiats en els plànols normatius de ZONIFICACIÓ DEL SÒL a escala 1/5.000 i ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ a escala 1/1.000, amb perímetres vinculants.

En les Normes Urbanístiques apareixen les superfícies per a cada unitat d'Actuació en el Capítol VII de la Part dedicada a SÒL URBÀ.

Les UA del Pla General són:

- UA 1. Àmbit de l'Av. Pau Casals, al sud del c/Girona.
- UA 2. Àmbit del Camí de la Cooperativa-carretera B-682.
- UA 3. Àmbit d'una illa a l'entrada de Sant Lluís.
- UA 4. Sector nord de l'àmbit industrial del Riu Tordera.
- UA 5. Sector sud de l'àmbit industrial del Riu Tordera.
- UA 6. Àmbit nord de l'Av. Pau Casals, a Santa Maria.
- UA 7. Obertura del carrer de Sant Jordi.
- UA 8. Dos àmbits entre Les Ferreries i Santa Maria.
- UA 9. Àmbit denominat "Les Esplanes" entre ambdós barris
- UA 10. Àmbit Torrent Burgada - Poliesportiu existent.
- UA 11. Àmbit Torrent Burgada Oriental.
- UA 12. Àmbit Torrent Burgada Central.
- UA 14. Sòls entre el carrer Major i el carrer Russinyol.
- UA 15. Finca de l'hostal Sol-Fina.
- UA 16. Finca industrial TORIN S.A.
- UA 17. Illes del carrer Mas Estornell i Canigó, a Sant Lluís.
- UA 18. Àmbit de TÈXTIL PALAFOLLS.

Els P.E.R.I. del Pla General són:

- PERI 1. Illa compresa entre els carrers Major, de Baix i Passeig de Francesc Macià.
- PERI 2. Àmbit proper a Les Ferreries, del front occidental a l'Av.P.Casals.
- PERI 3. Sòls orientals del carrer de Girona.
- PERI 4. Illa immediata a la sortida del túnel de l'autopista Mataró-Massanet, a la urbanització de Ciutat-Jardí de Sant Genís.

## PROGRAMA D'ACTUACIÓ

L'estratègia de desenvolupament urbanístic del municipi que es preveu en el present Programa es compon de la millora de la carretera b-682, d'accés a la Costa Brava, de manera que doni servei al poble sense crear una barrera, de la connexió dels barris entre sí i la millora de llur accessibilitat des de la mateixa carretera i des de la N-II en el cas de Sant Genís, de l'endegament de sòl industrial, i de l'augment de les dotacions i infraestructura necessaris als nuclis, com a elements prioritaris a aconseguir, enclosos els propis de les urbanitzacions de segona residència.

D'aquesta manera és possible absorvir els dèficits actuals i alhora soldar la dispersió urbana característica d'avui, d'acord amb el document exposat al públic amb el P.G.

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

La majoria de les UA assenyalades en els plànols normatius i en el Capítol VII de la Part 5ª de la Normes Urbanístiques han estat executades durant el procés de planejament del propi P.G.

D'entre les que es troben pendents d'execució, i en consideració al model de prioritats que es segueix, apareixen com a estratègiques les que segueixen:

- UA 3, del barri de Sant Lluís. L'Ajuntament procedirà al seu desenvolupament, si en el termini de quatre anys des de l'aprovació definitiva del P.G. no s'hagués produït la cessió del sòl, podent-se actuar per expropiació.
- UA 7, de prolongació del c/Sant Jordi. L'Ajuntament procedirà d'ofici a redactar el projecte de reparcel·lació i aplicarà contribucions especials si en el termini de dos anys des de l'aprovació definitiva del P.G. els propietaris no han iniciat el tràmit.
- UA 8, entre Les Ferreries i Santa Maria. L'Ajuntament procedirà d'ofici a redactar el projecte de reparcel·lació i aplicarà contribucions especials si en el termini de dos anys des de l'aprovació definitiva del P.G. els propietaris no han iniciat el tràmit.
- UA 15, de la cruïlla de les carreteres B-682 i BV-6002. S'aplicarà el què es diu per a la UA 3.

## EL DESENVOLUPAMENT DELS PLANS ESPECIALS DE REFORMA INTERIOR.

La introducció de Plans Especials de Reforma en el P.G. durant el procés de la seva redacció, i la coordinació amb les prioritats dels sòls connexes, implica:

1. PERI de l'illa compresa entre els carrers Major, de Baix i Passeig de Francesc Macià. Es desenvoluparà d'ofici per l'Ajuntament en el termini de quatre anys des de l'aprovació definitiva del P.G., si la majoria dels propietaris no manifestessin la seva iniciativa. En aquest cas, es seguirà el sistema de cooperació.
2. PERI de l'àmbit del front occidental de l'Av. Pau Casals immediat a Les Ferreries. Es desenvoluparà d'ofici per l'Ajuntament en el termini de quatre anys des de l'aprovació definitiva del P.G., si la majoria dels propietaris no manifestessin la seva iniciativa. En aquest cas, es seguirà el sistema de cooperació.
3. PERI de l'àmbit de l'extrem oriental del carrer de Girona. Es desenvoluparà d'ofici per l'Ajuntament en el termini de dos anys des de l'aprovació definitiva del P.G., si la majoria dels propietaris no manifestessin la seva iniciativa. En aquest cas, es seguirà el sistema de cooperació.
4. PERI de l'illa immediata a la sortida del túnel de l'autopista futura, en la urbanització de Ciutat-Jardí de Sant Genís. Es desenvoluparà d'ofici per l'Ajuntament en el termini de sis mesos des de l'aprovació inicial del Pla o Projecte de traçat de l'esmentada autopista, com a màxim. S'aplicarà el sistema d'expropiació excepte en els sòls que haguéssin estat previstos en la promoció de la urbanització privada com a sistemes, o que els propietaris trobessin en el Pla l'adequada compensació.

## DOTACIÓ DE SERVEIS DE LES URBANITZACIONS DE SEGONA RESIDÈNCIA

Les urbanitzacions de Mas Reixach, Mas Carbó i Ciutat-Jardí de Sant Genís es sotmeten al següent Programa de dotació dels serveis necessaris:

1. Abans d'un any des de l'aprovació del P.G. les Juntes de Propietaris ingressaran a l'Ajuntament, a tràmit, els respectius Projectes d'Urbanització, que hauran d'encloure els elements de l'art. 122 de la Llei del Sòl 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.

#### L'ENDEGAMENT DEL SÒL URBANITZABLE.

En consideració de l'esgraonament de l'execució (1987-91 i 91-95) el sòl urbanitzable es programa de la següent manera:

|            |                                 |                    |
|------------|---------------------------------|--------------------|
| Sector 1.  | Sta. Maria-Les Ferreries        | Primer quadrienni. |
| Sector 2.  | Accés a Les Ferreries.          | Primer quadrienni. |
| Sector 3.  | Carretera de la Costa Brava.    | Primer quadrienni. |
| Sector 5.  | Camí del Castell.               | Segon quadrienni.  |
| Sector 6.  | Industrial sud-oest..           | Primer quadrienni. |
| Sector 8.  | Residencial Mas Jordà.          | Primer quadrienni. |
| Sector 10. | Variant de Sant Genís.          | Primer quadrienni. |
| Sector 11. | Eixample de Sant Genís.         | Primer quadrienni. |
| Sector 12. | Can Reinhardt.                  | Primer quadrienni. |
| Sector 13. | Ponent de Sant Genís.           | Primer quadrienni. |
| Sector 14. | Industrial Riera Ruquet.        | Primer quadrienni. |
| Sector 15. | Ind. Riu Tordera (Mas Puigvert) | Segon quadrienni.  |
| Sector 17. | Sud de Sant Lluís.              | Segon quadrienni.  |
| Sector 19. | Industrial Mas Puigvert Oest    | Segon quadrienni.  |
| Sector 21. | Ciutat-Jardí Can Batlle.        | Primer quadrienni. |
| Sector 22. | Xon Moner.                      | Primer quadrienni. |
| Sector 23. | Comercial Rec Viver.            | Segon quadrienni.  |
| Sector 24. | La Mina del Molí.               | Primer quadrienni. |
| Sector 25. | Camí del Roig.                  | Segon quadrienni.  |
| Sector 26. | Carretera Llevant.              | Primer quadrienni. |
| Sector 27. | Industrial Mas Reixach.         | Segon quadrienni.  |

#### ACTUACIONS PÚBLIQUES PROGRAMADES: SÒL I OBRES.

Les actuacions que segueixen provenen del document ESTUDI ECONÒMIC-FINANÇER i PROGRAMA D'ACTUACIÓ del P.G. exposat al públic, amb les conseqüents adaptacions segons el resultat del tràmit.

1. Sòl afecte al primer quadrienni.

- Eixample 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.
- Equipament del Lleure (S10.) Del sud del barri de Sant Lluís, excòls en part del sector 17 de sòl urbanitzable.

2. Sòl afecte al segon quadrienni.

- Eixample de la carretera Provincial d'accés a Sant Genís i per a realització 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.
- Pas elevat a l'alçada de la cruïlla de la carretera B-682 amb la BV-6002.
- Pas elevat a l'alçada de l'extrem llevant de la B-682.
- Col.lector general de l'est de Santa Maria- Les Ferreries.
- Col.lector general paral.lel a la carretera B-682.
- Parc de Les Esplanes.

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

- Acondicionament vial paral.lel al torrent Burgada.
- 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.

No es consideren les actuacions relacionades amb l'autopista futura Mataró-Maçanet.

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

Palafolls, abril del 2005.