



ajuntament de palafròls

pla general d'ordenació territorial i urbana

revisió del planejament
2001

memòria: elements de configuració

joseph-ramon amer i elies
arquitecte director

La Revisió del Pla General d'Ordenació - Refós del 1991, és d'iniciativa municipal. Va ser encarregada al professional subscrit en l'acord del Ple de l'Ajuntament del dia 30 de juny del 1998.

L'Avantprojecte va ser entregat el desembre de 1999, i el document per a aprovació inicial el març d'enguany.

La present Memòria conforma part del conjunt de la documentació per a l'aprovació provisional i definitiva, si s'escau. Manté el text de l'aprovació inicial, amb afegits i retocs.

st.: Joseph-Ramon Amer i Elies
- arquitecte director

Palafolls, el desembre del 2001.

ÍNDEX

Documentació de la Revisió del Pla General	8
Introducció	12
Objectius de la revisió, mètode de treball i elements bàsics	15
Previ	16
1. Justificació de l'oportunitat de la Revisió del Pla General d'Ordenació	16
2. Adaptació del Pla General a la Llei 6/1998 "sobre règimen del suelo y valoraciones"	18
3. Mètode de treball de la Revisió del Pla General	19
3.1. La cartografia emprada en la Revisió	19
3.2. Mètode de treball de la Revisió del Pla General d'Ordenació	20
4. El resultat del període d'informació pública prèvia	22
I. El Pla General vigent i la identitat del poble	30
II. Ordenació del territori. Quin territori ?	34
III. El contingut normatiu i jurídic	41
1. La Llei 6/98 sobre règim del sòl i valoracions	41
2. Avantprojecte de Llei del Sòl de Catalunya del desembre del 2000	42
3. L'estructura de la normativa de la Revisió	43
4. El sòl urbà en la present Revisió	45
5. El sòl urbanitzable en la present Revisió	48
6. El sòl no urbanitzable en la present Revisió	51
7. La programació del desenvolupament del Pla General	54
IV. El planejament al municipi i el seu desplegament (1987-2000)	56
1. Un antecedent afortunadament no reeixit: l'Avenç de Pla General (1972)	56
2. El Pla Especial del Montnegre-Corredor	56
3. Els Plans Directors recents	59

4. El planejament aprovat a cavall de la tramitació del Pla General (1980-87)	64
5. Anys de vigència del Pla General	68
6. Crònica de l'esforç del planejament urbanístic i els instruments d'endegament (1987-2000)	80
7. Problemàtica del planejament redactat i la seva gestió	84
 Informació i anàlisi	 85
1. La població i les activitats	86
1.1. Evolució històrica de Palafolls	86
1.2. Un assaig de cronologia històrica moderna del territori	88
1.3. Evolució demogràfica de Palafolls	90
1.4. Context comarcal de la demografia	94
1.5. L'activitat econòmica	94
1.6. Comparació d'indicadors de població i activitat	97
1.7. Llicències d'obres	99
1.8. Les dimensions del creixement urbà de Palafolls	102
1.9. Política per a l'accés social a l'habitatge: cessions de sòl per a "equipament d'habitatge"	104
2. L'equipament i els espais lliures urbans	107
2.1. Estat actual de l'equipament	107
2.2. Referències dels nivells d'equipament, i aplicació a Palafolls	111
2.3. Aproximació a un programa urbà d'equipaments	114
2.4. El marc que proporciona el Pla General vigent	116
2.5. El programa municipal actual	118
2.6. Potencials de càlcul de les necessitats futures	119
2.7. Les necessitats teòriques en equipament escolar	120
2.8. Els parcs urbans al servei de la població	123
3. El territori i la urbanització	125
3.1. Morfologia del territori	125
3.2. El territori montanyenc occidental	127
3.3. La vall de Vallplana	129

3.4. El Turó del Castell	131
3.5. L'aqüífer superficial i profund de la Tordera	131
3.6. Anàlisi global del territori	135
3.7. L'ús del territori	144
3.8. El paisatge	144
3.9. Les àrees d'interès ambiental	149
3.10. Les àrees d'interès patrimonial	149
3.11. La línia de propostes de la Revisió del Pla General en el territori	165
3.12. La ciutat del menor impacte	168
3.13. La forma i l'estructuració urbana	171
3.14. Els usos urbans	179
3.15. Les característiques de l'ordenació dels sectors residencials de creixement	181
4. Les infraestructures i la mobilitat	187
4.1. El transport públic	187
4.2. El sistema viari general	188
4.3. La xarxa viària urbana	194
4.4. El clavegueram (A. Guixà, enginyer)	
4.5. Les infraestructures de sanejament i aigua	199
Conclusions/diagnosi	200
Propostes	204
A. Arees de valor ambiental	205
B. Arees de valor patrimonial	205
C. Itineraris de potenciament territorial	207
D. Arees de suport urbà	214
1. Els sistemes generals de l'ordenació	216
1.1. Sistema general viari	216
1.2. Sistema general d'espais lliures	226
1.3. Sistema general d'equipaments	229
2. El creixement urbà residencial	232
3. El creixement urbà de sòl per a activitats	242
4. Les intervencions en el sòl urbà	245
4.1. Canvis puntuals en sòls diversos	245
4.2. Les Unitats d'Actuació	246
Quadre territorial comparatiu 1991-proposta de l'Avenç (1999)	253

Quadre territorial comparatiu 1991-proposta de la Revisió (2001)	254
Síntesi de les propostes de qualificació del sòl	255
Relació de les esmenes proposades per al text normatiu	256
Relació de les noves esmenes proposades per al Text Normatiu, per a aprovació provisional definitiva	268
Variacions en la pròrroga de la suspensió de llicències preventiva aplicada amb l'aprovació inicial	285
Quadres de superfícies de la proposta normativa de la Revisió del Pla General	287

**DOCUMENTACIÓ DE LA REVISIÓ DEL PLA
GENERAL**

La documentació de la Revisió del Pla General es presenta en quatre caps de projecte, corresponents als quatre blocs documentals (amb les respectives sèries de plànols) en què es desenvolupa el treball:

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

Els documents tenen els següents títols.

Documents escrits.

Memòria: elements de configuració.

Text Normatiu - Pla General Refós 1991.

Text Normatiu - Pla General Refós 2001 (P.G. vigent).

Informe dels escrits d'al·legacions i d'informes tràmit d'informació pública derivada de l'aprovació inicial.

Determinacions: Text Normatiu.

Determinacions: Àmbits de suspensió de llicències.

Determinacions: Programa d'Actuació i Estudi Econòmic-Financer.

Plànols, amb expressió dels:

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

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

1. SITUACIÓ DEL MUNICIPI, e: 1/aprox.50.000
2. TOPOGRÀFIC ACTUALITZAT DE CONJUNT, e:1/10.000
- 3-6. TOPOGRÀFIC ACTUALITZAT DETALLAT, e:1/5.000 (4 fulls)
7. FORMA DEL TERRITORI: RELLEU I PENDENTS, e:1/10.000
8. CURSOS D'AIGUA, ÀREES HUMIDES I AQÜÍFER, e:1/10.000
9. BOSC I CONREUS, e:1/10.000
- 10-13. ASSENTAMENTS HISTÒRICS (4 fulls), e:1/5.000
14. ÚS I ESTAT DEL TERRITORI, e:1/10.000
15. UNITATS DE PAISATGE, e:1/10.000
16. INTERPRETACIÓ AMBIENTAL, e:1/10.000
- 17-20. CREIXEMENT URBÀ (1984-2000) (4 fulls), e:1/5.000
- 21-24. ESTAT ACTUAL: EQUIPAMENT URBÀ (4 fulls), e:1/5.000
- 25-28. ESTAT ACTUAL: INFRAESTRUCTURES (4 f.), e:1/5.000
- 29-32. IMATGE DE LA PROPOSTA: INTERVENCIIONS EN EL TERRITORI (4 fulls), e:1/5.000
33. IMATGE DE LA PROPOSTA: FUNCIONALITAT URBANA, e:1/5.000
- 34-36. IMATGE URBANA DE LA PROPOSTA: ESPAI PÚBLIC (3 fulls), e:1/2.500

37. IMATGE I AMIDAMENTS SECTOR 24, ELS RECS, I 25, CAMÍ DEL ROIG, e: 1/1.000
38. IMATGE I AMIDAMENTS SECTOR 29. VALL DE LA RIERA BURGADA, e: 1/1.000
39. IMATGE I AMIDAMENTS SECTOR 30. TURONS DE CAN POL, e: 1/1.000
40. IMATGE I AMIDAMENTS SECTOR 34. FAÇANA DE LES FERRERIES, e: 1/500

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

41. PLA GENERAL-REFÓS 1991: ZONIFICACIÓ DEL SÒL, e: 1/10.000
42. PLA GENERAL-REFÓS 1991: CLASSIFICACIÓ DEL SÒL I SECTORS DE PLANEJAMENT, e:1/10.000
- 43-46. PLA GENERAL-REFÓS 1991: ZONIFICACIÓ DEL SÒL (4 fulls) e: 1/5.000
- 47-49. PLA GENERAL-REFÓS 1991: ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ (Sta. Maria, 3 fulls) e:1/1.000
- 50-53. PLA GENERAL-REFÓS 1991: ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ (Les Ferreries, 4 fulls) e:1/1.000
54. PLA GENERAL-REFÓS 1991: ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ (St.Lluis, 1 full) e:1/1.000
- 55-56. PLA GENERAL-REFÓS 1991: ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ (Mas Carbó, 2 fulls) e:1/1.000
- 57-58. PLA GENERAL-REFÓS 1991: ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ (Mas Reixach, 2 fulls) e:1/1.000
- 59-62. PLA GENERAL-REFÓS 1991: ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ (Mas Puigverd, 4 fulls) e:1/1.000
- 63-64. PLA GENERAL-REFÓS 1991: ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ (St. Genís, 2 fulls) e:1/1.000
- 65-68. PLA GENERAL-REFÓS 1991: ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ (Ciutat-Jardí de St. Genís, 4 fulls) e:1/2.000

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

69. PLA GENERAL-REFÓS 2001: ZONIFICACIÓ DEL SÒL, e:1/10.000
70. PLA GENERAL-REFÓS 2001: CLASSIFICACIÓ DEL SÒL I SECTORS DE PLANEJAMENT, e:1/10.000
- 71-74. PLA GENERAL-REFÓS 2001: ZONIFICACIÓ DEL SÒL (4 fulls) e:1/5.000
- 75-77. PLA GENERAL-REFÓS 2001: ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ (Sta. Maria, 3 fulls) e:1/1.000

- 78-81. PLA GENERAL-REFÓS 2001: ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ
DETALLADA DEL SÒL URBÀ (Les Ferreries, 4 fulls)
82. PLA GENERAL-REFÓS 2001: ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ
DETALLADA DEL SÒL URBÀ (St. Lluís, 1 full), e:1/1.000
- 83-84. PLA GENERAL-REFÓS 2001: ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ
DETALLADA DEL SÒL URBÀ (Mas Carbó, 2 fulls)
e:1/1.000
- 85-86. PLA GENERAL-REFÓS 2001: ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ
DETALLADA DEL SÒL URBÀ (Mas Reixach, 2 fulls)
e:1/1.000
- 87-90. PLA GENERAL-REFÓS 2001: ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ
DETALLADA DEL SÒL URBÀ (Mas Puigverd, 4 fulls)
e:1/1.000
- 91-92. PLA GENERAL-REFÓS 2001: ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ
DETALLADA DEL SÒL URBÀ (St. Genís, 2 fulls)
e:1/1.000
- 93-96. PLA GENERAL-REFÓS 2001: ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ
DETALLADA DEL SÒL URBÀ (Ciutat-Jardí de St. Genís,
4 fulls) e:1/2.000

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

97. ZONIFICACIÓ DEL SÒL, e:1/10.000
98. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL I SECTORS DE PLANEJAMENT,
e:1/10.000
99. ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI, e:1/10.000
100. SÒL NO URBANITZABLE D'ESPECIAL PROTECCIÓ, e:1/10.000
101. ÀREES D'INTERÈS AMBIENTAL I D'INTERÈS PATRIMONIAL, I
ITINERARIS DE POTENCIAMENT TERRITORIAL, e:1/10.000
- 102-105. ZONIFICACIÓ DEL SÒL, e:1/5.000 (4 fulls)
- 106-109. ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ
(Sta. Maria, 3 fulls) e:1/1.000
- 110-113. ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ
(Les Ferreries, 4 fulls) e:1/1.000
- 114-115. ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ
(St.Lluís, 2 fulls) e:1/1.000
- 116-175. ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ
(Mas Carbó, 2 fulls) e:1/1.000
- 118-119. ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ
(Mas Reixach, 2 fulls) e:1/1.000
- 120-123. ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ
(Mas Puigverd, 4 fulls) e:1/1.000
- 124-125. ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ
(St. Genís, 2 fulls) e:1/1.000
- 126-129. ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ
(Ciutat-Jardí de St. Genís, 4 fulls) e:1/2.000

Amb aquesta documentació es complimenten els requeriments del D.L. 1/90, avui vigent, en el seu article 23.3. D'aquesta manera, el contingut s'ha organitzat atenent els blocs explicatiu, segons l'anàlisi urbanístic i territorial i la proposta divulgadora de les decisions afectuades en la revisió, i els dels refosos 1991, de partida per a la Revisió, i 2000, que és l'any fins al qual hi han hagut planejaments a refondre.

En els documents per a aprovació provisional s'han variat els següents continguts genèrics: correcció d'errors materials (com la transposició del planejament refós 1991 en la urbanització de Ciutat-Jardí de Sant Genís, on hi hagué alguna omissió de zones verdes), allargament del període de refosa del 2000 a l'any 2001 (amb alguns Plans o Modificacions aprovades en aquest espai de temps) i qüestions noves en les "propostes" efectuades per a l'aprovació inicial, ara "determinacions" per a l'aprovació provisional i definitiva.

Més en concret, els plànols, amb numeració resultant nova, són els mateixos amb l'afegit dels quatre il·lustratius de les determinacions, nombres 37 a 40, d'"imatge i amidaments" d'alguns sectors de creixement urbà, a escales detallades, que poden ajudar els futurs Plans Parcial. També, els 1/1.000 de "zonificació i ordenació detallada del sòl urbà", normatius, s'han millorat amb la introducció de la llegenda de codis gràfics de les qualificacions del sòl, resultant un nombre diferent de fulls per col·lecció.

També, a la present "memòria: elements de configuració" s'hi han afegit alguns punts nous, sense que les correccions que haguessin sigut necessàries derivades dels continguts correggits respecte a l'aprovació inicial, que no es consideren substancials, s'hagin esmenat. S'han afegit, doncs: dades sobre el patrimoni arquitectònic protegit pel Pla General, relació de noves esmenes en la normativa, consideracions sobre el Pla Especial del Parc del Montnegre i sobre el medi natural, i altres.

Però el què pot consultar-se bàsicament és el nou document annex de "informe dels escrits d'al·legacions i informes tràmit d'informació pública derivada de l'aprovació inicial", que respon bàsicament aquests rebuts fins a la data.

INTRODUCCIÓ

La Revisió -- i Adaptació a la Llei estatal de 1998 -- del Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana vigent des del 1987 i Refós el 1991 amb les Modificacions Sectorials tramitades en aquella ocasió, és una tasca d'interès i justificada si s'analitza l'evolució del territori i de les implantacions efectuades -- les infraestructures, els creixements ...-- en aquests anys, i les novetats conceptuals i de mètode que han sorgit en el tractament de l'espai rural i la ciutat, així com en les novetats jurídiques que emmarquen la planificació.

Hi ha, doncs, el context legal, en el qual l'aparició de la Llei 6/98 de Règim del Sòl i Valoracions preveu que caldrà adaptar a la llei la classificació del sòl en procedir-se a la revisió d'un Pla General, i del qual ara se'n fa el projecte dels treballs definitius, per a la seva exposició pública.

Amb caràcter previ però integrats en la present documentació, han estat rellevants i laboriosos, en el conjunt de treballs que es presenten en aquesta Revisió, els d'informatització del Pla General - Refós de 1991, i del Pla General actualitzat a l'any 2000 (sobre la qual es treballen les propostes), tan pel què fa als plànols (en sistema *.DWG) com a la normativa (en referència DOC.), perquè permeten la major agilitat possible en el tractament i consulta, d'altra banda avui en dia ja inexcusable, i una nova exactitud en basar-se en aixecaments topogràfics nous, molt més recents que els de la vigent documentació planimètrica.

Com és conegut, la documentació del Pla General d'Ordenació - Refós del 1991, és a dir, incorporant les modificacions sectorials llavors tramitades, ha constatat de:

1. Text Normatiu - Refós del 1991, amb
 - Normes Urbanístiques
 - Annex Normatiu
 - Programa d'Actuació.
2. Col·lecció de plànols de "Zonificació del Sòl - 1991", en 6 fulls a escala 1/5.000, que comprèn tot el terme municipal.
3. Col·lecció de plànols de "Zonificació i Ordenació Detallada del Sòl Urbà", en 13 fulls a escala 1/1.000.

4. Plànol de "Classificació del Sòl i Sectors de Planejament - 1991", a escala 1/10.000.

5. Memòria - Refós 1991.

Aquest refós es basà en el planejament general aprovat inicialment el dia 1/3/1983 (BOP 20/6/83) i provisionalment per l'Ajuntament. La Comissió d'Urbanisme li atorgà l'aprovació definitiva el 5/3/1986, acceptant el text refós el 5/11/86 (DOG 29/6/1987). El Refós del 1991 fou aprovat definitivament el 25/9/1991 (DOG 11/12/1991).

Tan els treballs inicials de redacció del Pla General com els de les Modificacions Sectorials de 1991 foren supervisats pel professional subscript.

La informatització dels documents planimètrics ha modificat la quantitat de planells, que resta per als documents de Pla General - Refós 1991 i Pla General - Refós 2000, de la següent faïçó:

1. Col·lecció de plànols de "Zonificació del Sòl" a escala 1/5.000, que comprèn tot el terme municipal, en 4 fulls.

2. Col·lecció de plànols de "Zonificació i Ordenació Detallada del Sòl Urbà" a escala 1/1.000, en 22 fulls.

3. Plànol de "Classificació del Sòl i Sectors de Planejament", a escala 1/10.000, també en un únic full com fins ara.

**OBJECTIUS DE LA REVISIÓ, MÈTODE DE
TREBALL ELEMENTS BÀSICS**

PREVI.

La present part d'aquest document efectua, d'una manera inicial que ha de comprendre's a través de l'anàlisi posterior, la justificació de la conveniència de revisar el planejament i els elements de reflexió globals, i s'estructura així:

Previ (apartat present).

- I. El pla general vigent i la identitat del poble.
- II. L'ordenació del territori. Quin territori ?
- III. Contingut normatiu i jurídic.
- IV. El planejament al municipi i el seu desplegament (1987-2000)

que suposen la reflexió bàsica del nou planejament urbanístic, alhora, i el refós del planejament en la nova cartografia digital i el text en suport informàtic, que és l'eina bàsica de treball en les determinacions i trasllada els darrers dotze anys de treballs (per a tot el qual, veure el gràfic metodològic de la plana següent).

Quant al Refós, en els anys de vigència (1987-2000) del Pla General el seu desplegament, tan quant al planejament derivat com als instruments de gestió donen constància d'una dinàmica forta, que inicialment (fins el 1995, aprox.) responia a un efecte d'omplir el buit anterior i absorbir dèficits, i després ja fou derivada del propi creixement urbà.

1. Justificació de l'oportunitat de la Revisió del Pla General d'Ordenació.

L'article 3 de les Normes del P.G. vigent preveu que hi haurà una justificació o diagnosi prèvia per a la seva Revisió, en ordre a posar de manifest algun -- no tots necessàriament -- dels següents aspectes relacionats amb la planificació: "un canvi estructural del creixement, d'entre les components de residència fixe, segona residència i altres formes d'estatge de la població amb implicacions sòcio-físiques en les demandes d'espais especialitzats i sistemes generals i locals; exigències d'equipament i altres serveis, derivades de canvis econòmics i socials de la població; canvi estructural de la base econòmica del municipi, entre els sectors primari, secundari i terciari i/o la preponderància d'algun

sub/sector concret, que suposi exigències en l'ordenació; el canvi substancial en l'estructura general i orgànica del territori prevista en el Pla, i l'entrada en vigor d'un Pla Director Territorial que enclogui el municipi."

Doncs bé, totes aquestes premisses s'han donat després dels darrers quatorze anys, tal i com es justifica en aquestes planes:

a) es constata un canvi estructural del creixement de població quan a la residència fixe, que és la que genera majors demandes socials (inclús en els sectors territorials de segona residència antics), que passa d'un 1.6 % anual de creixement positiu entre el 1975 i el 1991 -- que és el que es va prendre inicialment com a base de treball en la redacció del vigent Pla -- al 8 % en 1991-98, amb una concreció del 7.2 % en el període 1995-98, i el recent

b) hi ha evidents exigències en equipaments socials, que signifiquen un canvi qualitatiu associat a l'increment mitjà de renda, com és l'entrada en funcionament el curs 1998-99 de la nova escola pública d'educació infantil i primària i d'ESO a Les Ferreríes, que en el present curs s'ha ampliat amb aules prefabricades, així com l'ampliació prevista de l'Ajuntament, que es planteja significativament per les noves demandes de serveis públics, o del Palauet per a ús poliesportiu cobert, o de Marineland, successivament ampliat en el lleure turístic; aquests i altres exemples suposen una inversió en desenvolupament social nova, de la vila rural a la moderna, amb trets específics

c) la base econòmica del municipi ha evolucionat aquests anys en el context general del país; avui s'observa, respecte a vint anys enrera, el perfeccionament i complexitat major en l'explotació agrícola, l'increment del cens industrial i d'emmagatzemat, i l'estancament relatiu del terciari, amb un baix pes dels serveis més qualificats que fa pensar en una tendència en constituir-se en municipi residencial, sense centralitat, si no es correggeix

d) el canvi en l'estructura general i orgànica de l'ordenació física del municipi té mostres clares al nord del municipi: la obertura de l'autopista A-19 fins a la N-II el 1995, apunt de perllongar-se fins a la GI-600, i la cruïlla d'ambdues, provoca noves tensions en aquests àmbits per a usos d'activitats, ja constatables, com ho demostra, entre d'altres, el fet cabdal de la implantació d'INDITEX; però també al sud, pel què al corredor d'accés a la Costa

Brava (B-682), amb la millora de l'enllaç amb la N-II, les dues rotondes i la del sud de Sant Lluís a la carretera vella

e) per bé que no està aprovat el Pla Territorial Parcial de la Regió primera, es coneixen ja elements del què en podria ser el contingut, que han de condicionar la redacció d'aquesta Revisió; en aquest sentit, cal assenyalar que es constata l'allunyament de les tesis d'aquesta Revisió que l'Ajuntament promou: forta expansió urbana enlloc de contenció; creació de noves polaritats en el territori enlloc del potenciament dels actuals centres; prioritització de les infraestructures de l'automòbil enlloc del transport públic; normativa enlloc de projecte; inconcreció de l'ordenació en una massa quantitativa de ciutat enlloc de requalificació i rehabilitació, etc.

Amb aquesta justificació de la iniciativa de revisar el planejament general no s'ha de pretendre, per tant, de fer paleses únicament les necessitats "espontànies" de l'evolució de Palafolls, sinó de ser crítics per correggir-les, com es veurà.

2. Adaptació del Pla General a la Llei 6/1998 "sobre régimen del suelo y valoraciones".

La present Revisió conté i és alhora l'adaptació del Pla General a la Llei estatal Ley 6/1998, "sobre régimen del suelo y valoraciones", tal com assenyala la disposició transitòria segona.

Aquesta adaptació suposa el què s'explica en l'apartat III. de l'adequació normativa i jurídica del present Capítol d'Objectius. Són elements considerats la classificació del sòl, l'eliminació dels urbanitzables no programats i els aspectes de la valoració del sòl que incideixen sobre les previsions efectuades, bàsicament.

3. Mètode de treball de la Revisió del Pla General.

3.1. La cartografia emprada en la Revisió.

El Pla General de 1980-86, i després també el Refós del 1991, es va dissenyar sobre una cartografia corresponent a dos aixecaments topogràfics per tècniques tradicionals, un a escala 1/5.000 de tot el terme municipal, que va servir, per reducció, pels plànols de conjunt a escala 1/10.000, i una altra a 1/1.000 pels sòls urbans.

Les bases emprades varen sofrir el lògic desgast amb els anys, alhora que restaven endarrerides d'informació. A finals dels anys noranta eren ja francament il·legibles, pel què fa a l'1/5.000, amb els problemes d'interpretació i aplicació conseqüents.

L'any 1998 es va rebre la nova cartografia a 1/1.000, de finals de l'any anterior, digital per primer cop, únicament dels sòls consolidats del terme des del punt de vista urbà. No obstant, la de l'1/5.000 de tot el municipi no es va rebre fins al novembre del 2000, ja endegada la Revisió.

Aquesta situació tan endarrerida de la cartografia ha condicionat els treballs presents fins a extrems insospitats, car la transposició del planejament a base digital era a l'origen de tota revisió del mateix, òbviament, i no pogué realitzar-se amb l'anticipació necessària.

Es disposa, després dels treballs preparatoris d'aquesta Revisió, de la planimetria informatitzada, unificada i actualitzada, en base a la cartografia 1/5.000 de tot el terme rebuda el novembre del 2000 i la 1/1.000 dels sòls més consolidats del desembre del 1998, amb addició pròpia d'infraestructures de les què s'ha tingut l'aixecament de les obres (enllaços N-II-B-682 i B-682-Can Patalina, i autopista A-19 en la part nord). Aquesta cartografia ha servit, a les diferents escales, per a la confecció de tots els plànols de la Revisió.

Atès que els plànols 1/5.000 són més antics que els 1/1.000, aquests s'han inserit o ensamblat en aquells en els sòls que ocupaven. Les diferències en la precisió de les corbes de nivell s'han resolt ajustant-ne les mínimes en els punts de trobada. Aquesta cartografia presenta les avantatges de poder treballar a totes les escales amb suport digital (format dwg, en el programa AUTOCAD), modernitzant l'actual representació gràfica del planejament.

3.2. Mètode de treball.

Es tracta d'àmbits de treball molt interconnectats, que parteixen de la realitat i del planejament vigent. D'un cantó, el gràfic annex mostra la connexió dels mateixos àmbits, i de l'altre en el quadre immediat s'assenyalen els continguts sol·licitats a les bases de dades o a les fonts de què s'ha pogut disposar, bàsicament les municipals o d'el·laboració pròpia.

Concreció del mètode de planejament de la present Revisió:
(variables del territori i socials)

variables mesurades

1. per a la definició del model territorial (proposició de diversitat i integració)

- 1.1. sòl
- 1.2. vegetació
- 1.3. aigua
- 1.4. colonització rural
- 1.5. activitats
- 1.6. serveis funcionals i tecnologia
- 1.7. rendiment social

1. globalitat del projecte

2. per a la definició del model urbà (proposició de diversificació i especialització en un model de ciutat del menor impacte)

- 2.1. usos del sòl i activitats
- 2.2. mobilitat física
- 2.3. historicitat i construcció
- 2.4. equipament
- 2.5. serveis funcionals i tecnologia
- 2.6. rendiment social

2. globalitat del projecte

Sabem, en darrer terme, que la ciutat del menor impacte i la major eficiència es basa en la seva compacitat, l'aprofitament del sòl, l'ús d'energies renovables i l'afavoriment dels transports de menor despesa, com s'assenyala en aquesta Memòria.

4. El resultat del període d'informació pública prèvia.

L'Avenç o Avantprojecte de la Revisió del Pla General va rebre l'acord municipal d'exposició i consulta pública en el Ple del març del 2000, i s'exposà amb un conjunt d'altres projectes municipals durant els mesos de juliol i agost del mateix any.

Durant aquest període es reberen formalment trenta-tres escrits de suggeriments i alternatives de planejament, que han sigut considerades per al present treball. S'analitzen i informen detalladament en el document d'aquesta revisió "informació pública avantprojecte". En síntesi, però, es van rebre els següents blocs de suggeriments o alternatives.

4.1. En alguns casos es va sol·licitar que algunes urbanitzacions existents ("Cal Campané" o "Cal Campaner Vell") es qualificuessin com a sòl urbanitzable, en base a les pre-existències, i va proposar una delimitació del possible sector.

Efectuades les comprovacions de l'existència d'elements d'urbanització, parcel·lació i edificació, es proposa d'acceptar-les. En cas de no haver-n'hi (Can Patalina), això no és possible. S'accepta en el si d'un nou sector, com en el 13, industrial.

En cas del sector nombre 31, de Riera de Sant Genís, es demana la incorporació del sector al sòl urbanitzable, en tràmit de Modificació Puntual del P.G. (suspès per la Comissió d'Urbanisme fins a la incorporació d'algunes esmenes), que efectivament s'accepta.

També es demana la classificació com a urbanitzables d'alguns terrenys actualment agrícoles del sud del veïnat del Mas Prats, que no es fa oportú d'estimar perquè es tracta de sòls respecte dels quals no hi ha interès en reclassificar-los per alguns propietaris.

S'assenyala que el vial de vora urbana oest de Sant Lluís parteix una seva finca per la meitat; una banda la qualifica com a zona verda i l'altre com a agrícola. En tractar-se d'un eix que no pot corbar-se, no pot acceptar-se, ni estendre els sòls de creixement urbà.

Es proposa d'acceptar amb el nou sector 13 d'activitats l'escrit de l'empresa ja implantada en ell (Fustes Esteva).

4.2. En certs casos, es tracta de proposar el contrari, és a dir, de no englobar uns sòls en règim de sòl urbanitzable (sector dels Turons de Can Pol, o 10, de variant de Sant Genís). Si no dificulten la continuïtat de les xarxes urbanes, s'accepten, o es deixen al Pla Parcial i les seves possibilitats d'ajust.

En els sòls compresos entre el veïnat del Mas Prats i el sector de sòl urbanitzable nombre 6 hi han les dues tendències, de manteniment o no com a sòl no urbanitzable. Atès que no hi ha necessitat de donar més creixement urbà, es proposa de mantenir-los com a espai rural, molt útil a la qualitat de vida global.

4.3. El Grup d'Història del Casal de Mataró proposa que es protegeixi l'entorn dels béns enclosos en el Catàleg de Monuments i Conjunts Històric-Artístics de Catalunya, el Castell, la torre de defensa de la masia de Vall-de-juli i la torre de defensa de l'església parroquial, s'entén de Sant Genís.

Efectivament, aquesta és una tècnica plausible de protecció per mitjà de l'establiment en el planejament urbanístic d'un entorn de protecció dels monuments. El vigent P.G. ho fa, a través de les qualificacions del sòl. La problemàtica s'extén als altres elements d'interès arquitectònic i urbà, que es qualifiquen actualment segons la clau -X2-, i que en la present Revisió es proposa d'aprofundir en base a la Llei 9/93 del Patrimoni Cultural Català, i en base a les "Àrees de Valor Patrimonial" del municipi, que són veritables entorns valuosos.

4.4. En alguns escrits (Can Puiggordi, Can Cabreta, del veïnat de Sant Genís) que no està d'acord amb la qualificació de l'Avenç, d'equipaments.

Es proposa en el cas dels equipaments del lleure del conjunt de Sant Genís, de mantenir-los, si bé per auto-compensació, per la raó social de la seva necessitat a mig termini. En un altre cas, també s'han de mantenir els equipaments assistencials de Can Puig, com a àmbit idoni.

4.6. En alguns escrits s'al·ludeix a l'agricultura, en els sentits de:

- que s'autoritzi en sòl agrícola -R1- les instal·lacions necessàries que demana la tècnica (rec, adob, elements de sembrat i collita); les empreses agrícoles també tenen necessitats de coberts complementaris, serveis, magatzem,

instal·lacions del reg, fertirrigació, neteja; es diu que en el Pla General vigent es veu l'agricultura com a una activitat familiar i no com a una activitat empresarial

- que es defineixin les activitats admeses en sòl agrícola en funció de la seva naturalesa i no de la seva dimensió
- que s'admeti transformar el sòl forestal a agrícola
- que es faci referència als recursos hidràulics, en relació no solament als usos agrícoles, per bé que també als de consum humà, tractament i depuració.

Es fa convenient d'admetre les instal·lacions que tècnicament siguin precises per al desenvolupament agrari. Es reformen els articles sobretot referits als hivernacles (art. 292 sobretot), però ja en el 288.2 s'admetien. Per bé que es veu l'agricultura com una activitat familiar, és per a relacionar-la amb la grandària mínima de la propietat (unitat mínima de conreu rendable), sense perjudici de la seva major extensió.

S'admeten les activitats en funció de la seva naturalesa: des del conreu pur, en els plans baixos de les valls, on la terra és millor, fins a les àrees més relacionades amb els itineraris del lleure col·lectiu, potenciant-ne els usos i les edificacions.

S'admet de transformar l'ús forestal a agrícola amb el nou article 312, per bé que en terrenys plans, car no s'admeten els moviments de terres, i sense bosc, car no s'admet la tala rasa en cap cas.

Els recursos hidràulics són a la base de les propostes que es fan en la Revisió, com la contenció del creixement urbà o el potenciament dels agraris, sobretot atenent a la millora de les perspectives d'abastament per consum urbà (veure el capítol de l'anàlisi d'aquesta Revisió).

4.7. Sobre l'estructuració viària hi han escrits (Can Ribas, Can Oms) que sol·liciten el canvi de traçat de la via de vora urbana pel nord de Santa Maria o pel nord de Sant Lluís, per mitjà d'un vial que uneixi la B-682 amb la BV-2001, per l'est del Molí Vell i el sector 23, que provocaria expectatives urbanes en els sòls agrícoles de la plana immediata, i no pot acceptar-se; pot acceptar-se, en canvi, la reducció del nus entre la BV-2001 i aquesta futura via de vora sud. En els trams de l'est de Les Ferreríes, la proposta efectuada incideix en la proximitat del Parc de Les Esplanes i segmenta finques rurals (Can Comas) que convé presservar, de manera que s'ha de mantenir l'Avenç.

Quan no hi ha problemes de funcionalitat o d'intrusió en un medi aliè al traçat, s'accepta, com en el cas de la lateral a l'autopista pel nord, a l'alçada del Mas Puigverd. En aquest cas, si es vol parcel·lar el sòl industrial urbà adjacent, es fa precís normativament un PERI amb cessions.

Es planteja també que es consideri la modificació del vial de la via de vora oest de Les Ferreries amb un tram en túnel a sota de Can Puig, eixamplant lleugerament el creixement urbà a canvi. S'accepta, de manera que el túnel i la vialitat es comprometin al sector de sòl urbanitzable creat.

4.8. Respecte a la normativa actual hi han escrits que proposen alguns canvis, com suprimir l'índex volumètric i l'ampliació de l'ocupació (limitada per l'ocupació de l'edifici) i alçada lliure dels soterranis per a aparcament i altres usos complementaris, en zones industrials, o una nova qualificació de "verd privat", que no es creu necessària, ja que la problemàtica es resol amb els perímetres d'edificació normatius (plànols a e:1/1.000) i les "Àrees d'Interès Ambiental" i "Patrimonial".

Es proposa, això sí, d'anular l'índex volumètric, tal i com es sol·licita (pel qual s'han iniciat els tràmits de Modificació Puntual del P.G. ara enclosos en aquesta Revisió). La major alçada dels soterranis és factible en el redactat vigent de les Normes del P.G. (art. 33). La major ocupació dels soterranis no s'admet car és conflictiva pels nivells freàtics dels sòls, que han de facilitar-se.

Es sol·liciten també canvis en el règim de les cessions i densitats proposades en la Revisió, en el sentit de reduir l'increment proposat en les cessions de sistemes:

. respecte del què s'al·lega de què la sensació de buits/plens urbans disminueix perquè es concentra l'edificació en haver-hi més cessions de sòls públics no és cert, ja que realment hi haurà un increment de densitat i de "contingut" urbà en cada sector ja que hi hauran més activitats (un 30 % més, en sostre i n° d'habitatges), i hi haurà més vida urbana. L'estudi de rendibilitat privada del sòl urbanitzable es té en compte, atès que planteja la seva disminució respecte del Pla vigent, ja que diu que mentre les despeses d'urbanització s'incrementaran en un 25 % el del sostre aprofitable pels particulars només s'incrementa en un 11 %; es proposa en el projecte de Revisió d'incrementar el sostre edificable fins a un 18 % en zona -V1-, la de major densitat, si bé la raó fonamental és per quadrar-lo amb 100 m² per habitatge potencial, aproximadament, increment que l'acostaria a l'increment de

la despesa, però s'ha d'informar que: a) el nombre d'unitats d'habitatge s'incrementa més, en un 16 %, b) l'increment del nivell de vialitat i estacionaments es fa en part per aquests darrers, ja únicament per l'increment d'habitatges proposat, i segons l'art. 25 del D.L. 1/90, s'ha d'afegir un 4 % més de sòl afecte a aquest sistema, i c) la discussió és fictícia, perquè en realitat tots els Plans Parcial han tingut de fer més vialitat interior que la del Pla General, la qual és un mínim realment insuficient, per exemple:

pla parcial del sector 2: 36.38 % de vialitat

pla parcial del sector 3: 50.35 %

pla parcial del sector 4,

sub-sector de Mas Poch: 28.3 %

pla parcial del sector 17: 27.5 %

pla parcial del sector 22: 29.7 %

enfront del nivell del Pla General vigent, del 18 % (sempre per a zona -V1-), que ara es proposa únicament de passar al 25.3 %.

Per tot el qual, s'accepta únicament l'increment del sostre edificable, per a les zones -V1- i -V2-, en el conjunt de les propostes del model urbanístic que es vol precisar (veure l'apartat 3.12 de la Part d'Informació i Anàlisi).

En un altre escrit es suggereix que en la qualificació d'V3 i en el front de carretera s'admetin els usos comercials i de lleure; s'accepta en els usos comercials (arts. 151 i 154), tan en sòl urbanitzable com en urbà.

4.9. En el sòl no urbanitzable es presenten iniciatives de legalitzar les cases del Turó Rodó, en l'àmbit de Sant Genís, i la fusteria de prop de la cruïlla de la N-II amb la carretera de Sant Genís.

Es proposa de considerar-les com a un agregat rural, molt restringit, o d'una activitat especial en sòl no urbanitzable.

4.10. En algun cas, hi ha la sol·licitud de reconeixement d'un major aprofitament urbà puntual, després de diverses incidències dels darrers anys, com el cas del sector 4, sub-sector del Camí del Mas Pedrer.

Un conveni reconegué l'aportació anticipada dels terrenys municipal d'equipaments tècnics del sector nombre 6, de Petita Indústria, que possibilità en el seu moment l'aprovació del Pla Parcial sense minva de sòls per als industrials interessats, que els pogueren edificar.

Posteriorment, en aquests terrenys s'hi edificà el magatzem de la Cooperativa dels Pagesos de Palafolls, amb l'auspici de l'Ajuntament. La compensació dels mateixos s'havia de produir en el 10 % de l'aprofitament mig del sector 4, subsector del Camí del Mas Pedrer, en actual fase d'execució de la urbanització. El Pla Parcial reduí l'aprofitament en la seva aprovació definitiva, de manera que la valoració conveniada fou també reduïda.

Tot i que es tracta d'una reducció d'aprofitament de tot el sector de sòl urbanitzable, en el qual s'ha produït el repartiment de càrregues i beneficis, en el context de la Revisió del Pla General és factible de reordenar físicament, en funció del nou marc d'increment generalitzat de densitats, el què és vigent. El reste de propietaris hauria de tenir, això sí, la participació corresponent conforme a la seva aportació en les càrregues ja satisfetes, i caldria establir una nova Unitat d'Actuació en el sòl urbà. Alhora, fóra necessari incrementar proporcionalment la superfície de zona verda pública, per al qual es compta amb una petita part del sòl d'"equipaments a l'aire lliure" vigent en el sector, la més propera a la riera Jordà.

4.11. El Sindicat Unió de Pagesos, demana una moratòria en la Revisió del Planejament, congelant el creixement i expansió urbanística, causa de la sobreexplotació del riu Tordera, i CADMA Naturalistes de Tordera, proposen defensar el medi ambient i al·leguen que la Revisió incrementa la zona industrial i, per tant, la contaminació, proposen la creació d'una zona de desenvolupament agrícola que contempli la plana al·luvial i el delta, elaborant un Pla Especial d'Usos del sòl no urbanitzable per garantir el desenvolupament agrícola, i proposen que la zona del Torrent de Vallmanya es protegeixi especialment.

L'increment de zona industrial ha de produir-se en alguna mesura per evitar l'especialització residencial del municipi, com és avui la tendència, per bé que a través dels articles 154 i concordants, es restringeixen els usos admesos als de menor impacte ecològic. El Pla Especial al·ludit sempre es pot redactar, sobretot per l'art. 13 de les Normes. No pot acceptar-se totalment la protecció de l'entorn de la Riera Vallmanya, perquè es conforma en part com a pol d'activitats.

No és possible d'atendre les sol·licituts en base a la pròpia demanda del mateix poble, si bé el model optat és de contenció del creixement.

4.13. També el Sindicat Unió de Pagesos i 29 adherits sol·liciten que sigui afegit un paràgraf on es reconegui l'edificació en el sòl agrícola, els hivernacles es permetin sense cap prohibició, així com les tanques massisses.

L'edificació en sòl agrícola s'admet per a extensions mínimes relacionades generalment amb la unitat mínima de conreu rendable, per bé que no en sòls de major valor de la plana de la Tordera, tal i com històricament s'ha produït. Els hivernacles s'admeten en gairebé tot, exceptuats els aspectes de l'art. 292 (ombres en els veïns, paviments, alçada dels fonaments, ocupació de parcel·la i alçada màxima), que es consideren necessaris de regular però resulten molt permissius (ocupació de parcel·la del 60 %). Les tanques massisses no poden admetre's per no interferir en l'aspecte i els intercanvis de llum, aigua, flora i fauna, del camp.

I. EL PLA GENERAL VIGENT I LA IDENTITAT DEL POBLE.

El Pla General vigent, el·laborat entre 1980 i 1983, ha sigut l'instrument que permetia l'activitat ordenada en el territori. En tractar-se del primer planejament comprensiu del municipi, ha sigut de redreçament i de formulació d'un model que havien de respondre a la mateixa realitat del poble, mai contraposades a la seva identitat.

El seu contingut volgué millorar una realitat desagregada en barris, nuclis històrics i urbanitzacions il·legals, petit, de base agrícola, desequipat i amb formacions suburbanes de residència no qualificada de mà d'obra dels pobles veïns, on la construcció i els serveis turístics és rellevant.

Va ser un contingut d'edificabilitats moderades, d'estructuració viària i, sobretot, de previsió d'espais per a equipaments, zones verdes i serveis. Va ser, bàsicament, un pla de definició dels espais rústegs atacats fins aleshores, que perseguia clarament un equilibri durador, una interpretació del poble pel futur...

El moment de la seva tramitació, cal dir-ho, era de baixa activitat econòmica, diferent de l'actual, qüestió que afavoria la contenció de l'expansió no imprescindible.

Aquest, doncs, era un poble de pagesos, amb bones terres de conreu per tots cantons, que amb prou feines havien entrat, a mitjans dels anys vuitanta, en l'espiral del creixement urbanístic. El Pla General especificava amb detall el procés proposat pel sòl no urbanitzable, tan l'agrícola com el forestal.

En segon terme, sobre la personalitat del poble s'han escrit força planes i divulgat les imatges conegudes (*).

El procés de transformació de l'assentament urbà històric va sofrir un moment d'una expressió brutal, tal i com en un

(*) en els peus de plana apareixen alguns llibres i publicacions que conformen aquesta expressió del tarannà popular de Palafolls

gran conjunt de municipis catalans, en els anys setantes i finals dels seixantes: es tracta de les implantacions, sense cap ordre i de caire especulatiu, en els sòls rústegs. Ciutat-Jardí de Sant Genís, Mas Reixach, Mas Carbó, per a segona residència, en terrenys montanyencs, i el Mas Puigverd i Mas Roquet per a indústria, en sòls agrícoles. Uns per la seva qualitat ambiental i els altres pels recursos de l'aqüífer, van transtornar el creixement lent de la vila. També és una lliçó de recordar la manera, fruit de la manca de mitjans i de competència, dels barris de residència fixe dels barris aparescuts en aquella mateixa època: Sant Lluís i Santa Maria.

Es tracta de tres tipus de demandes alienes al municipi pròpiament -- i d'aquí la seva exemplaritat -- : la demanda -- o més aviat oferta especulativa -- per al lleure de la família metropolitana barcelonina (*), la vinculada als primers trasllats industrials des de l'interior de la gran ciutat -- també en base a ofertes locals especulatives --, i la facilitada a la ma d'obra de la construcció i els serveis turístics de primera línia de costa, en l'època del primer "boom" d'aquesta naturalesa.

La identitat del poble, però, en què consisteix ? Cal citar d'antuvi el Castell ("Senyor del Castell, domini màgic", el poble avui), dins la frontera mitgeval de la Tordera, com els de Blanes, Hostalric, Montsoriu, Santa Coloma...

Castell de traça encara força originària, en mal estat, que domina el paisatge. Així, en el present projecte d'ordenació municipal es té en compte, no tan sols la seva protecció i recuperació sinó el potenciament dins d'un itinerari territorial normatiu, l'obertura de visuals en els creixements del poble a través dels plànols d'ordenació i la normativa.

Altres elements d'aquesta identitat són les masies i els seus entorns, les formacions urbanes del carrer de Dalt, amb la zona més antiga de Les Ferreríes, el carrer Major, el carrer de Francesc Macià i els de Baix i del Mig, amb la

(*) resulta rellevant comprovar el lloc de residència fixe d'aquestes famílies compradores a Palafolls: sobretot el Barcelonès nord, el seu suburbi desequipat i més barat

seva rehabilitació i millora, preservant-los d'agressions arquitectòniques i urbanístiques, reduïnt-hi el pas de vehicles; el carrer Nou de Sant Genís, amb l'església mil·lenària del nucli, que ha de seguir essent una mostra d'agrupament històric de cases, amb una vitalitat social actualitzada.

Hi ha, també, el manteniment amenaçat del territori rural, on s'hi estan efectuant gran quantitat d'actuacions privades i públiques il·legals i que el malmeten. Actuacions que provenen d'un interès públic inadmissible (la construcció d'obres públiques massa consumidoras de sòl o desfiguradores del medi, l'edificació d'equipaments mal col·locats...) o d'un interès privat del tipus dels "fets consumats" després difícilment reconduïbles.

Es tracta del problema urbanístic més greu de Palafolls: el sòl no urbanitzable està configurant un vastíssim suburbi, inclús en la vessant en què hi entra directament l'autorització d'activitats transitòries per part de les Administracions, però també en l'ocupació dels sòls agrícoles, forestals, o de proximitat de les lleres de les rieres, que estructurin el territori i l'identifiquen.

Després del període de definició de conceptes del Pla General de 1986, ara es considera que pot situar-se el debat en un nivell ja més qualitatiu de la permanència dels valors identificatoris més rellevants del poble.

Per tot això, dintre dels objectius de presservació de la identitat de Palafolls, es contempla en aquesta Revisió:

. el medi natural i agrícola sotmès a les agressions constants i creixents, en quant a la configuració, el paisatge, la flora i fauna, els usos agrícoles i els espais humits i fràgils que encara posseeix, reforçant-ne la seva consolidació i engrandiment espacial, fent-los créixer

. la penetració visual i espacial de l'espai rural en els teixits urbans a través de les rieres i de la protecció del paisatge, fonamentalment del Castell i dels cims o turons circumdants

. el manteniment de les fites monumentals i les construccions de valor, sobretot les masíes de l'espai rural i les de l'interior del poble -- aquestes amb un

convenient disseny de l'entorn i dels seus usos privats o públics

. la construcció d'un espai rural productiu en base a l'existent històric, afavorint els usos no massius ni urbans en els recintes que s'han de preservar en l'entorn de les masíes, veïnats i agregats

. l'evolució del conreu, no tant en la recepta fonamentada en l'extensió de les unitats productives, sinó en quant a la introducció de les novetats tècniques (hivernacles, sistemes de reg, especialització, racionalització dels circuits de venda) per resoldre l'impasse de rendibilitat creixent que l'entorn econòmic europeu segueix demandant en el seu ampli mercat

. la potenciació dels diferents àmbits urbans a través de les activitats diversificades, aprofitant els equipaments per presidir els espais i veïnats, amb llenguatges antics i moderns en convivència, sense tapar-se.

II. ORDENACIÓ DEL TERRITORI. QUIN TERRITORI ?

Territori municipal o comarcal ? Territori històric o per a un futur mercat de terrenys ? Territori d'un projecte o dels projectes que han de presentar-se en unes oficines ? Territori d'expressió dels palafollencs o expressió d'un territori de pas ? Territori accidentat o plànol d'un territori ?

Si avui, en un dominant context de globalització d'alguns camps de la producció i distribució, és possible de pensar segons lleis internes una formació urbana (social), o una xarxa d'assentaments en un territori, fins als seus límits naturals (convinguts amb coneixement de les seves característiques) amb les altres poblacions del seu entorn o comarca, i segons un mètode com el representat en el quadre anterior o semblant, podrem trobar solucions i reptes que no s'assolirien per la via d'un model abstracte, general del país, o global. Pensament que ha de defugir del tecnicisme il·lustrat, encara que ha de tenir en compte, com a eines, les línies properes.

En certa manera, el treball en el territori enfocat lluny de la uniformització que no té cap sentit en el planejament físic ni en una cultura progressista (cap un futur complex), del "global think, local act" (*) que té el seu àmbit d'aplicació en operacions estratègiques àmplies, a tenir en compte.

Els objectius de la Revisió del Pla General de Palafolls apareixen quan es parteix d'aquesta constatació del lloc, a partir de la lectura ja feta en el Pla que ara es revisa.

El terme de Palafolls pertany a la Baixa Tordera, que és un territori amb una composició complexa, d'espai obert a la mar (Maresme) que és immediata pel sud, boscós i accidentat (La Selva-el Montnegre) per l'interior, riberenc pel riu (aigua, aqüífer), agrari (delta) i arrelat en l'història (Palatiolo, el mil·lenari del poble, les llegendes i la toponímia). Evidentment, tot això no és tan sols la franja costanera del Maresme.

(*) J.A.Acebillo, 5.11.99, notes de la conferència a l'A.M.de Barcelona.

Aquest lloc ha estat i és, com s'endevina, de pas, de transició o marca, cabdal en l'organització de l'entorn. Potser el seu centre és el turó del Castell, amb el monument de la Baronia i Vescomtat presidint-lo, i la seva autèntica realitat territorial és l'obertura de les planes interiors a la mar a través d'un curs fluvial ampli, al qual hi conflueixen els sistemes orogràfics de la serralada Litoral, farcits de masies rellevants.

Es creu més en un bon "projecte" en el "lloc" que en les mesures d'adequació de l'ordenació pel que es pretén aconseguir en el desenvolupament. Cal citar elements teòrics de la línia de Ll. Casassas (*), sobre les noves formes de la ciutat, per constatar la preferència en la ciutat compacta, com a sistema ple i dens, al nivell que es vulgui, però no difosa, (d'estil més "ciutat-jardí" o "residencial", nòrdic). Línia que comença a plantejar-se seriosament i a nivell legal en diversos països europeus occidentals, enfront de la concepció americana, sud-americana o asiàtica.

Es la constatació de l'escassetat del sòl -- una superfície -- i del valor de l'agrupació urbana "real" en el progrés de la societat. Es també la constatació del lloc palafollenc, enunciat breument més amunt com a complex, i que més endavant s'analitza.

Tot això ve a compte si es constata una concepció cultural de l'urbanisme, tractada actualment força a Catalunya, ben segur com a reacció a les anteriors èpoques tan especulatives, d'extensió en creixements poc densos. Lligada a l'èmfasi pel reequipament de la ciutat, que exigia sòl públic abundant, però també a la "congestió" de la ciutat, aquesta idea ha dreçat, a la pràctica, cap a "polígons plans" i també cap al "territori pla".

S'ha arribat a trencar el teixit urbà tradicional, inclús en molts cassos en què formalment s'anava cap a una xarxa correcta de carrers en un eixample d'una ciutat, i no únicament en poblacions petites. En un cas era la posició i grans dimensions dels espais lliures, massa ocasionals; en

(*) Ll.Casassas, "Sobre quins àmbits són més adequats per a les decisions territorials".Papers, 2. Area Metropolitana de Barcelona, 1990.

l'altre la manca de densitat, per no llegir la importància de l'espai suport. Així, en 20 anys s'ha duplicat a l'entorn barceloní la superfície urbanitzada sense augment de població, per una forta i antieconòmica dispersió.

Catalunya, com a ciutat-regió a construir per mitjà de la reducció de distàncies, o sota un model industrial també difós, complementari de la base agrícola en algú cas com a l'entorn de Lleida, o amb zones frontissa del pretès fet metropolità de Barcelona, són aspectes d'una concepció allunyada del què es pensa per Palafolls, dins d'una globalitat.

Es considera, en canvi, que aquesta difusió de la urbanització generalitzada ha comportat que Catalunya tingui un gran desordre, enlloc de racionalitat, i un aspecte de perifèria a tot arreu. Cal una cultura del territori i un urbanisme "carismàtic"(*).

També en la base d'aquesta cultura hi ha el tema de l'agricultura, que des de l'entrada en la Comunitat Europea ha palesat una sèrie de canvis estructurals com són el nou caràcter excedentari i s'ha convertit en moneda de canvi entre països. Però això és conjuntural -- o ho ha de ser.

L'espai agrari de Palafolls (com a sistema enclosa una forma de colonització) ha de convertir-se, dinamitzat, en un element d'estabilitat social, d'equipament de la ciutat i de Catalunya. Hi ha un aspecte local positiu: el banc municipal de terres de conreu del Molí d'en Puigvert, que s'haurà d'engrandir. No es vol, en suma, una agricultura de l' 1 %, residual (**), sinó del 20 % d'extensió del terme municipal. I bona part dels elements complementaris normatius de la qualificació del sòl d'aquesta Revisió es reforçaran en aquest sentit.

Aquests són exemples que indueixen a basar la planificació en el lloc, i alhora, de respondre al model històric.

(*) M.de Solà-Morales. Conclusions del Congrés d'Urb. i Terr. De Catalunya, 1990.

(**) A.Borràs. "Els espais no urbanitzats i el medi natural a la comarca del M.". Papers, no. 23: "Maresme, planejament urbanístic i problemàtica territorial". Inst. Est. Metropolitans de Barcelona, 1997.

D'alguna manera és bo de reflexionar-hi a Palafròlles, configurat des del Pla General de 1987 i sobretot ja des del seu impuls el 1983 amb una preocupació essencial, no finalitzada, d'absorbir dèficits en un moment de crisi econòmica, i també de delimitació urbana d'acord amb el lloc en el territori.

El problema passaria ara a ser el d'encabir l'eixample urbà tan o més equilibrat d'ús i intensitats com abans de l'especulació i l'abandó dels "quaranta anys", fugint de fer perifèries de cap centre i de les irracionalitats en l'ocupació de la terra.

En aquests sentits no sembla prou aclaridor el planejament territorial que podem consultar: el Pla Territorial General de Catalunya i el Parcial de la Regió Metropolitana de Barcelona. No es pot confondre, com es fa, un territori funcionalment relligat amb una entitat urbana única -- ni, segons com s'entengui, amb un "sistema de ciutats" si no és bàsica o únicament funcional.

Són encara exemples d'un treball comprensiu de les opcions àmplies del nostre país, el qual es vol homogeneïtzar -- el què dèiem en el primer paràgraf - potser una mica per por a deixar "reserves" sempre difícils d'explicar, i també per "col·locar" Catalunya en els nivells de la mateixa globalització. No són treballs en la línia de reflexió de tots els paràmetres del territori concret.

Ara bé, en aquest preàmbul hi ha d'haver l'emmarcament de la reflexió que bàsicament, juntament amb l'estudi del territori, es vol traduir en termes urbanístics de planejament: l'estat del desenvolupament urbà. Es a dir, la situació de l'equipament, les dotacions, els serveis i les infraestructures de la població, que presenten resultats importants. Aquesta constatació ens durà a l'establiment d'unespropostes encertades en la planificació.

En primer lloc, els usos del sòl, com a generadors d'unes necessitats urbanes, han crescut en els darrers anys desequilibradament (afegit al desequilibri que es creà en els anys setantes, sobretot), de manera que cal corregir-lo en el possible. Així, han sigut el creixement residencial, i també l'industrial, junt amb els que han pressionat en el sistema rural, com deixalleries, equipaments, desballestadors... els que han presentat el ritme més alt de creixement.

No han sigut prou dinàmics, en canvi, els usos que havien d'equilibrar els barris, tan públics com privats: el comerç, els petits establiments de tallers o altres, el terciari de serveis en general, els equipaments, i finalment l'agricultura en el conjunt del municipi.

Aquest panorama ha de revisar-se procurant els nuclis antics del poble com a llocs centrals, amb residència, comerç, petits establiments, serveis centrals, equipaments..., uns barris amb activitats barrejades com inclús la indústria... i estacionaments, xarxes modernes de serveis, ajuda a la rehabilitació, àrees de vianants (*)...

Una hipòtesi de treball, cal dir-ho, està en presentar la producció de nous creixements urbans amb una raonable pressió pública sobre la llei de l'oferta i la demanda, car en els darrers anys de boom immobiliari, a diferència de l'època de redacció del Pla vigent, els preus de l'habitatge dificulten un creixement harmònic de Palafolls. Les raons són les derivades de plantejar-se un creixement proporcionat d'habitants i d'una dotació progressiva de les necessitats, absorbint dèficits, a més d'afavorir l'habitatge per als joves i les famílies de menors recursos de la pròpia vila.

No es pot assistir a l'encariment del sòl sense promoure unes reserves per a habitatge destinat a les necessitats bàsiques de la societat palafollenca, en relació amb les de l'entorn comarcal, que fugin d'aquella formació artificial (realment gràcies a l'acció pública) dels mateixos preus. I certament no n'hi ha ni per començar amb la cessió del 10 % de l'aprofitament.

En aquest sentit, el planejament territorial superior no hauria d'anunciar creixements especulatius en àrees que, com la Baixa Tordera, tenen un marcat accent d'obertura i corredor excepcional del territori natural a la costa, des de sempre, ni formular polaritats artificials -- a més de no justificar-les des d'una xarxa de ciutats històriques i segurament suficients en el territori català, per molt que aquest creixi.

(*) estudi de mobilitat per Palafolls, FORMAPLAN, 1998.

III. CONTINGUT NORMATIU I JURÍDIC.

El planteig genèric de les esmenes de caràcter jurídic s'efectua, en aquesta Revisió, no únicament d'acord a la classificació jurídica i les qualificacions del sòl, en zones i sistemes de l'ordenació, sinó també per la superposició normativa de qualificacions complementàries, dintre de la classificació en sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable, tal i com ja es configurava en el pla vigent, però reforçant-les per a la millor consecució dels objectius del planejament (les àrees d'interès ambiental, les d'interès patrimonial i els itineraris de potenciament territorial, plànol nombre 69).

En primer lloc, tal i com ja s'ha anunciat en la Introducció, la Revisió s'emmarca en la nova Llei del Sòl i Valoracions, en els continguts aplicables en les Revisions de Planejament derivades del Refós dels Textes Legals Vigents a Catalunya, el nou marc del reglament de Gestió (D. 303/97), així com a la Llei (3/98) i Reglament (136/99) d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental, la 9/93 del Patrimoni Cultural Català i altres en consideració.

El contingut ordenat pels codis legals més nous i globals, és:

1. La Llei 6/98 sobre règim del sòl i valoracions.

Aquesta Llei estatal conté, pel què fa referència al present planejament:

1.1. El sòl urbà no ofereix canvis respecte a la legislació anterior, ja que segueix el concepte dels 2/3 d'ocupació del sòl consolidat del D.L. 1/90 català, i per tant continua essent imprecís en molts sentits, alhora que ineficient en els sòls ocupats però infradotats de tants suburbis grans.

1.2. El sòl urbanitzable resta definit com a sòl reste dels que no es classifiquen com a urbans o no urbanitzables, aspecte molt deficient inclús tècnicament, com en el D.L. 1/90 refós dels textos legals de Catalunya. Suprimeix el no programat.

1.3. El sòl no urbanitzable apareix com el què tingui especial protecció pels seus valors o necessarietat per

l'equilibri ecològic i, igual que el D.L. català, manté que "el Pla General consideri necessari preservar", però el D.L. 4/2000 estatal modifica i suprimeix aquest paràgraf i hi afegeix que els propietaris dels terrenys i les administracions no competents poden promoure la transformació del sòl a urbanitzable, si bé sempre cal que sigui en el P.G. on s'origini la classificació del sòl. L'"intent liberalitzador" no té mai en compte paràmetres objectius del territori (pendents, aqüífers, dimensió de la població objecte del Pla General,...), i és per això d'ínfima qualitat.

1.4. Aquesta Llei manté que els propietaris han de cedir els sòls per a sistemes generals adscrits a un sector i locals, i urbanitzar-los inclús les connexions exteriors, així com el 10 % de l'aprofitament, "com a màxim".

1.5. Les valoracions per mètode comparatiu, per les valoracions cadastrals de les ponències, o pel càlcul de les repercussions, amb deduccions segons la manca d'urbanització, intenten racionalitzar un camp tan imprecís com aquest.

1.6. Els Plans Generals han d'adaptar-se a aquesta Llei en les revisions, d'acord a la Disposició Transitòria segona.

2. L'Avantprojecte de Llei del Sòl de Catalunya, de desembre del 2000.

Una primera anàlisi mostra que la classificació del sòl "haurà de fer-se (en el P.G.) per a la racionalitat en l'ús del sòl", que sembla obrir perspectives adequades al planejament en aquest avantprojecte.

En el sòl urbanitzable, on almenys el sòl privat haurà de ser del 40 % de l'extensió bruta, es parla del delimitat i del no delimitat, el qual permet esgraonar el planejament sectorial, a l'igual que en el sòl urbà el consolidat i el no consolidat, objecte d'una cessió a l'administració.

L'Avantprojecte, d'altre cantó, diu que cal adaptar els Plans Generals a la nova Llei si s'ingressen en l'organisme competent de la Generalitat per a l'aprovació definitiva després de l'aprovació de la Llei.

3. L'estructura de la normativa de la Revisió.

Es segueix l'estructura de les Normes del Pla General de 1986, amb escassos retocs: cos normatiu i Annex normatiu. Les propostes detallades s'expliquen en la darrera part d'aquesta Memòria, corresponent a les Propostes de la revisió del Pla.

En primer lloc, les disposicions generals del Text Normatiu proposat abasten les qüestions més genèriques de vigència i aplicació i els tipus arquitectònics i urbanístics d'aplicació en el territori.

Després del capítol de definició dels codis normatius de la qualificació, segons classificació del sòl, on s'amplien les variants de l'equipament urbà i dels elements complementaris de la qualificació del sòl, es segueix igualment amb les disposicions sobre els sistemes de l'ordenació, tan generals com locals, on es destaca la novetat del sistema d'equipament social d'habitatge públic.

En els usos del sòl i l'edificació s'aprofondeix en forta mesura en els admesos i no admesos en els nous sectors d'activitats del nord del terme, per a presservar un mínim equilibri amb l'espai agrari, inclús visual, i amb la bonificació en sostre edificable dels establiments que s'implantin amb les oficines i àrees de direcció en la parcel·la.

El capítol següent, que regula el sòl urbà i les seves qualificacions té la novetat de pormenoritzar els sectors amb Pla Parcial aprovat definitivament, incorporat al règim urbà encara que no hagi sigut executat (cas en què es seguiran les disposicions del mateix fins a la finalització dels compromisos adquirits), amb unes esmenes en algun sector, expressament introduïdes per aquesta Revisió per a millorar-ne la inserció en el programa general. També la creació i supressió d'Unitats d'Actuació i Plans Especials amb objectius concrets dintre de l'ordenació.

El sòl urbanitzable, tot ell programat i sectorialitzat per poder-ne vincular les càrregues de tipus general (connexions de serveis generals, construcció d'accessos...), es redueix en els sectors passats a règim urbà i s'amplia amb nou àmbits unitaris, quatre

d'activitats econòmiques i cinc residencials. Presenta ajustaments en el règim de càrregues i un increment lleuger de l'aprofitament edificatori, en els residencials. Hi ha també la innovació de la cessió per a "equipament social d'habitatge públic" (veure l'apartat 1.8. de la Part d'Informació i anàlisi), en base a l'art. 25.2.b) del D.L. 1/90 de Refosa dels Textes Legals Vigents a Catalunya en Matèria urbanística, que preveu cessions per a serveis d'interès públic i social, en solars edificables per a aquesta finalitat. Es tracta de recollir el mateix que ja l'Ajuntament ha vingut efectuant en els darrers anys en les promocions del Pla de la Sorra i del sector per començar del "camp d'esports", ambdós en el barri de Santa Maria, amb un total de 84 habitatges de protecció oficial per a famílies de baixos recursos econòmics. Es demostra, doncs, com a un servei d'interès (per als joves, gent gran, famílies sense gaires recursos) per a Palafolls.

Aquesta cessió de sòl facilitarà l'abaratiment de l'habitatge, amb la condició efectuada en l'art. 126, de mantenir-ne la propietat municipal del sòl (i segurament un dret de reversió o renovació de contractes), en el qual hi caben fórmules de cessió d'ús, lloguer, etc.

A més de la mobilitat social que això permetrà als joves, i de les avantatges a la gent que no pot accedir al mercat, no detreurà demanda sinó, a llarg termini pels joves una major sol·licitud d'habitatges en règim normal d'adquisició lliure.

Tot el qual deriva de nous objectius en la Revisió del Pla, formulats en aquests darrers anys, respecte al Pla vigent.

Finalment, en el sòl no urbanitzable es plantegen molt poques variacions, precisant-se la claredat dels continguts per a la seva millor aplicació, obrint el vano d'activitats en les masíes, compatibles amb les estrictament rurals, sobretot les agrícoles. En aquest règim es on tenen més sentit les tres disposicions complementàries de la qualificació afegides, "àrea d'interès ambiental", "àrea d'interès patrimonial" i "itinerari de potenciament territorial".

4. El sòl urbà en la present Revisió.

En el sòl urbà es mantenen les delimitacions i les característiques de l'ordenació i qualificació, atès que no es planteja de cap manera canviar el model estructural del sòl consolidat i reconegut com a tal -- que generaria una disbauixa considerable. Es preveuen únicament ajusts de delimitació (2 parcel·les al Mas Carbó, que han al·legat, correcció del perímetre del conjunt de casetes de l'est de la plaça Comas d'Acord al Pla Especial executat, i certes operacions i ajustaments interiors a través d'Unitats d'Actuació, per a millorar l'ordenació en funció del potencial d'evolució del teixit, amb les incorporacions normatives derivades de millores en: (*)

- la regulació de l'adaptació de l'edificació aïllada a les pendents fortes, els aterrossaments i altres, i de les tanques de les parcel·les, que s'han evidenciat problemàtics en aquests anys i el millor aprofitament en zona U4 de 600 m² de parcel·la mínima, excepte les urbanitzacions, que segueixen igual

- es posa l'atenció en el tema de l'aparcament de vehicles en els edificis per alliberar-ne del carrer, així com el seu control per a les àrees industrials i residencials

- l'ús de les sota-cobertes, vinculat en tot cas als usos immediatament inferiors, per evitar habitatges independents i una densificació no desitjada dels teixits urbans

- l'ajustament de les alçades edificatòries en el mateix supòsit vigent de planta baixa més dues plantes pis, que és l'aprofitament típic a la major part dels sòls urbans de Palafolls, per evitar que hi hagi un marge elevat com l'actual que provoca algun desajust difícil de controlar, a més del propi ajust a la rasant del carrer o terreny, amb l'excepció de baixos més tres plantes pis a la façana principal del poble a la carretera

- l'obligació de la conservació de les urbanitzacions aïllades dels barris del poble, sobretot les industrials, però també les de segona residència, que graven el pressupost municipal d'una manera desproporcionada a la població i activitat que suporten

(*) veure la relació detallada dels canvis proposats en la Normativa, de la part de propostes

- la revisió dels nivells d'equipament urbà, enclòs l'estacionament i l'assistencial per a la gent gran i altres, d'acord amb la formulació dels barris moderns en què s'estructura Palafolls
- la regulació de l'ús industrial restrictivament a les Zones U1, U2 i U4 respecte del P.G. vigent, així com la prohibició a plantes pis en edificis d'habitatges
- la regulació dels usos admissibles en les fileres de cases, com a tipologia sobretot residencial, els quals s'han de definir ja d'entrada en les sollicituts de llicències per a seguretat del futur resident, i
- la superposició en els àmbits històrics urbans del contingent de les "Àrees d'Interès Patrimonial" per a regular i afavorir les edificacions i reformes, i la rehabilitació urbana
- la compartimentació de les naus d'activitat existents o futures si la propietat té un múltiple de 1.000 m², que es mantindrà com a mínima extensió de parcel·la, en el si de millorar l'aprofitament del sòl net d'activitats, aclarint que s'admet únicament un establiment per superfície mínima
- es tracta el tema de les tecnologies urbanes, sobretot les toves, quant a la previsió d'una ordenança de captació d'energia solar en els edificis, d'un Pla Especial d'Equipaments Tècnics de Telefonia Mòbil i l'obligatorietat de mancomunar els elements tècnics en edificis de propietat compartida

Hi ha una problemàtica nova en la regulació del sòl urbà, que és la incorporació al règim urbà dels sectors amb Pla Parcial aprovat. S'ha volgut, en aquest sentit, comprendre aquests àmbits com a urbans, encara que no es trobin realitzats o urbanitzats per complet. Es considera d'aplicació l'art.115 del Refós de la Legislació Vigent en Matèria Urbanística (D.L. 1/90) que diu que constituïran sòl urbà, no solament els consolidats sinó els que "en execució del Pla arribin a disposar dels mateixos elements d'urbanització...". Es donen els dos cassos, i l'objectiu és de que els àmbits en els que el promotor ja ha acomplert o estigui ben garantit que acabi les seves obligacions, entrin en el règim urbà de concessió directa de llicències d'obres i d'ús, i de millores futures com en el reste. El criteri ha sigut: basar-se i considerar vàlid el respectiu Pla sectorial, tan en l'aspecte de l'ordenança edificatòria com en l'ordenació dibuixant-hi en detall en els plànols normatius els sistemes i en les càrregues, exceptuades determinades consideracions molt puntuals que s'incorporen al cos normatiu d'aplicació. En algú cas es

tracta de noves obligacions o càrregues d'urbanització, i en altres de canvis en els usos o aspectes puntuals del seu contingut, a més de l'aplicació de les noves condicions generals no regulades en el Pla Parcial: cas de les ordenances més constructives, aprofitament de sotacoberta, voladissos,...).

Per tant, s'ha considerat que es facilitava el règim urbà a canvi d'entrar en algunes condicions homogeneïtzades amb la resta de disposicions del Pla General revisat. Tot i que no estiguin acabats de gestionar, subsisteix la garantia del Pla Parcial vigent, que no es deroga, i que es manté manifest en la seva delimitació en els plànols normatius a escala 1/1.000, que són els de detall del sòl urbà exigits per la Llei.

Es el cas dels sectors 1 a 4, 17, 22 i 26, que tenen el Pla aprovat, l'instrument d'equidistribució també aprovat, i la urbanització pràcticament acabada, amb molta edificació ja construïda. Els 5, 6, 15, 19-20 i 23 tenen el corresponent Projecte d'Urbanització aprovat almenys inicialment o en obres. El règim de les llicències és ben clar.

El sector 7 es divideix, pel seu grau diferent d'execució. Tot i tenir Pla Parcial aprovat fa anys, només s'executà la urbanització del sub/àmbit est (antiga Plantibèria), el qual fa molts anys que es troba edificat totalment. Només l'hi resta acabar curts trams de la lateral a la B-682, que aniran a càrrec dels propietaris íntegrament com ja recull el Projecte d'Urbanització del sector 23.

Pel que resta del sub/àmbit oest, no es pot considerar que es lliuri la propietat de les cessions, car el promotor efectuà uns ingressos per a l'adquisició de la part de sistemes, que ja són sòls municipals, en el sub/àmbit oest, que es deixa com a sòl urbanitzable: amb el qual, l'Ajuntament surt com a propietari important en aquest àmbit oest i obté aprofitament, alhora que el Pla Parcial, ara convertit en mixte amb la part residencial del front de la carretera B-6001, distribueix ja únicament entre els propietaris d'aquest sub/àmbit no urbanitzat ni executat el contingut del Pla General, amb una notable capacitat de gestió municipal. El sector 11 té el projecte d'equidistribució aprovat i començat a executar i, encara que li manca el d'urbanització, pot encloure's com a urbà per trobar-se també molt edificat.

Els sectors 12 i 14 en tràmit, o els 18 i 28, en fase de reparcel·lació es consideren en règim urbà notable. Cas de no tenir-se el Pla Parcial definitivament aprovat a la data de l'aprovació d'aquesta Revisió, es classificarà, realment amb el nou contingut de la Revisió, com a sòl urbanitzable.

Els altres sectors passen a tenir les noves condicions que s'expliquen en el següent paràgraf.

Les Unitats d'Actuació vigents es revisen igualment de manera que les executades (*), vuit de les divuit (disset per anulació de la UA 13) originàries, s'anulen i la UA 1 es redueix amb noves condicions a la peça sud no construïda. El reste es manté amb les seves actuals obligacions, i se n'afegeixen diverses, en raó de millores en la transformació de peces importants de sòl urbà no parcel·lades (fàbriques que poden deixar d'ús...), fins a un total de 16, d'acord a l'art. 120.3 del refós de la Legislació Vigent en Matèria Urbanística (D.L. 1/90).

5. El sòl urbanitzable en la present Revisió.

De la nova Llei del Sòl i Valoracions cal adaptar el Pla General als conceptes de sòl sectorialitzat i sòl no sectorialitzat, sense que ja s'observi la programació antiga en dos quadriennis, amb els seus aprofitaments mitjans respectius, deixant el reste com a no programat.

En aquest règim de sòl un concepte a desenvolupar serà l'aplicació de l'edificabilitat bruta, encloent tots els sistemes de cessió, inclús els generals, d'acord amb els arts. 123 i 126 del D.L. 1/90 de Refós dels Textes Legals Vigents a Catalunya en Matèria Urbanística, de manera que desapareixerà del Pla General l' "àrea base dels càlculs" en les fitxes normatives dels sectors, i es redactarà de nou l'art. 116.3 de les Normes del Pla General, mantenint igual els dos primers apartats.

L'apartat tindrà el redactat què segueix: "3. Els sistemes grafiats en els plànols normatius del Pla entraran en el càlcul d'aprofitaments i computaran com a sistemes locals fins a l' standard corresponent a la qualificació zonal

(*) veure apartat 4.2 del capítol D de les Propostes

d'aquesta normativa, essent de cessió i urbanització totalment, a càrrec del sector."

En conseqüència, i en relació amb l'increment de les cessions de sòl, s'apugen les densitats brutes d'habitatges de les zones V1 i V2, de creixement residencial, tal i com també corroboren els estudis d'ordenació física tipus i la comparació amb la relativament feble ciutat (quant a densitats, veure el capítol III. El planejament de desplegament, de la part d'Objectius de la revisió i elements bàsics, d'aquesta Revisió) que ha aparegut a través dels Plans Parcial d'aquest període 1987-99.

Apart, s'incrementen les cessions dels apartats viari i d'estacionaments locals dels àmbits de desplegament per Pla Parcial. Però també hi ha un nou apartat de cessions de sòl en les operacions de creixement sectorial residencial: el derivat de la constatació de preveure la construcció d'habitatge públic, sobretot per a lloguer.

En efecte, en l'art. 25 del Refós de la Legislació Vigent en Matèria Urbanística (D.L. 1/90), es preveu la reserva de sòls per a serveis d'interès públic i social, que en l'art.121.3 es conceptuen com a cessió. És obvi que d'entre els serveis d'interès públic i social hi ha l'habitatge que afavoreix les àmplies capes de població jove, gran i sense recursos, que hi tenen dret, tant com a rebre educació o assistència mèdica -que són altres d'interès públic-social. En l'aprovació provisional es substitueix per incentius.

D'aquesta manera, basat en l'art. 235 del D.L. 1/90, i sobretot per raó de les necessitats de la població jove, però també la de menors recursos en general -- i tal com s'explica en el capítol de propostes de la Rrevisió --, es va introduir en el P.G. una nova cessió per a habitatge de propietat pública. Es destina al lloguer, ús-de-fruit o altra fórmula i segons els potencials de sostre i capacitat, així com de l'avaluació habitual dels palafollencs que ho poden demandar, es fixa en el 10 % de l'aprofitament (la tercera part de l'increment ara produït en la densitat bruta respecte al P.G. vigent), a sumar al clàssic 10 % de l'aprofitament mig donat en l'art. 121.2.b del D.L. 1/90, dirigit a la política de sòl de caràcter ampli de la legislació urbanística. Sense aquest nou recurs que es preveu en aquesta Revisió és fèria molt difícil acostar-se a les necessitats socials del municipi.

També, l'art. 235 esmentat, esmenta quin destí (l'habitatge de caràcter social) ha de tenir tota cessió de sòl del patrimoni municipal, si bé s'opta en aquesta Revisió per fórmules que mantinguin la propietat pública dels terrenys, el qual abarateix l'habitatge, raó per la qual es contemplan com a "sistemes" de l'ordenació, sense perjudici de l'aplicació de l'esmentat article.

Per això sobre la propietat pública d'aquests sòls destinats a l'habitatge d'interès social, es creu que poden promoure's concursos per l'Ajuntament per a la construcció dels mateixos, segons les condicions del Planejament (que normalment admet locals comercials en els baixos).

Les empreses haurien d'explotar-los, amb incentius de l'Administració de manera que la millor fórmula sembla el lloguer amb un règim adequat al llogater (un o pocs anys en gent jove, indefinit d'un màxim de 50 o 75 anys per a famílies de pocs recursos o gent gran) i unes condicions que garanteixin la funció social en els contractes amb els beneficiats.

Analògicament, es preveu que la meitat de la cessió dels sòls destinats a equipaments en els Plans Parcial de sectors per a activitats pugui edificar-se per a naus i destinar-se, en propietat pública, a la cessió d'ús a empreses noves (de joves, o experimentals) a d'altres afectades pel planejament urbanístic. Aquest és el "sistema d'equipament d'activitats socials".

Hi ha també la problemàtica dels usos, de manera que en els sòls de creixement industrial es potenciï l'activitat de serveis, emmagatzemat i de façana a carretera, i també la restricció dels que entrin en oposició amb el sistema agrícola (indústria tova) en amplis àmbits del municipi, tan pels impactes mediambientals com en les comunicacions.

Destaquen, finalment, els temes de la quantitat de sòl que ha de qualificar-se en conseqüència a l'anàlisi del creixement esperat i desitjable, tan en els apartats residencial com en el d'activitats, lligat amb els increments de densitat relatives en els primers, i la seva situació en el terme en funció de l'anàlisi territorial que també es produeix en aquesta Revisió, amb indicació del ritme que es voldria donar a aquest creixement, i el de la modificació dels sectors vigents en situació d' "stand by".

Respecte al darrer aspecte, hi ha el sector 13 que han de suprimir-se perquè contradiu el model de contenció del creixement en sòls no aptes físicament -- montanyencs, de més del 10 % de pendent del sòl, erosionables, de bosc d'interès i d'altíssima despesa de manteniment de la

urbanització, car es tracta de densitats forçosament baixes.

En altres sectors han de modificar-se radicalment els usos, amb densitats especials per la seva situació vora el riu Tordera (sector 24, residencial), i en restricció de les activitats que objectivament poden contaminar els sòls, fràgils per la seva permeabilitat o desequilibrar el consum d'aigua del lloc -- en relació amb l'equilibri rural de l'àmbit geogràfic on es troben, en el qual es dóna total prioritat a l'agricultura i a la permanència i potenciament dels usos que el Pla General atorga (sectors de la Vallplana). I finalment altres que, sense haver tingut mai cap iniciativa encara en aquests darrers dotze anys, han d'incorporar-se al nou règim dels aprofitaments i, en conseqüència, de cessions.

6. El sòl no urbanitzable en la present Revisió.

Genèricament, per acomplir els objectius en què se situa el contingut de la Revisió del Pla, en el règim de sòl no urbanitzable, es surt de considerar molt adequada la normativa del Pla General vigent, i es proposen (veure en detall les propostes de modificació de l'articulat de les Normes vigents) esmenes concretes en el següent:

a) els sòls agrícoles, en l'actualització de la delimitació planimètrica, seran els apreciablement planers, amb aquest ús, i els forestals els que inicien les pendents dels turons, encara que hi tinguin alguna clariana conreada; l'aspecte rellevant completament millorat en el redactat és la no admissió, d'un costat, de tals d'arbres si no són per aclarida, amb el qual s'impideixen trasvasaments de forestal a agrícola (en general, hi ha d'haver un Pla Tècnic d'Aprofitament, com és ja vigent en el Pla General) a no ser que essent qualificats de forestals ja siguin realment agrícoles, i alhora per la no admissió de moviments de terres en aquests sòls, pel qual s'impideix també el trasvassament de forestal a agrícola; això no vol dir que en els sòls planers i propers als camps de conreu reconeguts, l'agricultura no hi pugui guanyar peces de cultiu si es donen aquelles condicions morfològiques i d'ús; per tant, la flexibilitat es produirà, dintre de les limitacions donades pels moviments de terres i pels Plans d'Aprofitament Forestal

b) la qualificació del sòl impedirà els trasvassaments de possibilitats edificatòries, que es regularan per cada qualificació real del Pla General

c) els sòls agrícoles, com en el Pla vigent, es distingiran igualment en tres qualificacions (R1., R2. i R3.), en funció del seu caràcter de terra baixa històricament no ocupada per les masíes, de terra de contacte amb els sòls de més pendent de les serralades on hi ha les cases pageses, i de terra de contacte amb el riu, respectivament; ara bé, la seva delimitació s'estructurarà millor en aquests tres conceptes recollint com a zones baixes de fons de vall per la qualificació d' R1. tot el pla del riu Tordera, el de Sant Genís, el de la Vallplana i el de la riera Burgada

d) en els sòls agrícoles, a més, la normativa aclareix el què segueix:

- no admetre l'edificació, excepte les casetes d'eines i els hivernacles, en el sòl així configurat com a -R1- o intensiu, excepte les ampliacions admissibles (arts. 281 i 289) o bé en darrer terme restringir-la

- com s'ha dit, així l'edificació es produirà més en les zones de contacte plana-muntanya (que ja es pretén en l'art. 289.2 actual) i es seguirà amb la racionalitat històrica de tota la Baixada Tordera, i

- finalment, obligar sempre a tenir 2.0 enlloc de les 1.5 hectàrees actuals per a poder edificar, sense admetre la excepcionalitat poc coherent amb les mateixes disposicions del Pla General vigent de poder baixar a la unitat mínima de conreu rendable (art.300.3) ja que ens trobem en una àrea de delta privilegiada territorialment on no és acceptable un complex de masia i annexes laborals en una hectàrea d'extensió.

e) potenciar la cinquantena de masies històriques amb usos basats en el lleure i el turisme rural, com a idea base (però, per ex., sense admetre usos esportius)

f) en general, traslluir en la normativa el caràcter desvinculat del creixement urbà i de la formació de qualsevol plusvàlua urbanística en el sòl no urbanitzable, alhora que enllaçar amb les mesures sancionadores més fortes.

En segon lloc, en els àmbits delimitats -- que també afecten els altres règims del sòl, però sobretot aquest --

en aquest Avenç en els plànols per a fer-los normatius en el document definitiu com a espais de valor ambiental (medi natural) i com a espais de valor patrimonial (sistema de colonització), els quals es formularan sense perjudici dels vigents X1., indrets i paratges d'interès natural i X2. edificis i conjunts d'interès arquitectònic i urbà, que en són un bon precedent i que tenen un caràcter absolutament concret i protectiu i no tan comprensiu del territori com els que es proposen, es seguiran les següents línies argumentals en ordre a la consecució dels objectius plantejats:

- en ells s'observaran les condicions de la qualificació del sòl atorgada i a més:

- en totes les sol·licituts de llicències de l'art. 9 del P.G. s'aportaran dos informes:

- a) fotogràfic (visual) que assenyali la integració de la intervenció en el lloc i l'entorn, i

- b) tècnic (de l'activitat o ús en sentit ampli a implantar) que justifiqui la continuïtat i millora ambiental i/o patrimonial (veure els paràmetres definits més avall)

- la seva correcció comportarà reduir/canviar obres, paràmetres i processos

- en tot cas, els rètols seran mínims, les construccions seran conceptualment tradicionals i es respectaran els elements naturals, paisagístics i culturals de valor, i

- són àmbits on es restringiran en el Pla General les activitats d'energia, les de gestió de residus i les d'emmagatzemat de mercaderies perilloses, excepte la cogeneració en indústries admeses, d'acord a les definicions de la Llei 3/98 d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental, perquè alterarien substancialment les condicions que defineixen el medi territorial dels àmbits del municipi considerats, bàsicament agrícoles i forestals, com s'ha dit en l'anterior paràgraf d'aquest Capítol.

Alhora, si és addient, l'Ajuntament promourà Estudis de Qualitat Ambiental amb dades de sòl, edafològiques, d'aire, aigua, vegetació, fauna, conreus i sistemes d'explotació (pous, recs, séquies, tanques...), en definitiva d'aprofundiment en el sistema de colonització del territori, que definiran propostes de manteniment i millora, i es tramitaran com a Pla Especial d'Ordenació

d'Usos d'acord a l'art. 29 del Refós dels Textes Legals Vigents a Catalunya en Matèria Urbanística (D.L. 1/90).

7. La programació del desenvolupament del Pla General.

Resulta essencial d'establir el Programa d'Actuació com a marc del creixement, de manera que aquest sigui racional, en relació amb les demandes que s'han d'anar produint i la correcta funcionalitat urbana.

La programació que estableix l'art. 23 del refós dels Textes Legals Vigents a Catalunya en Matèria Urbanística (D.L. 1/90) es produeix en dues etapes de 4 anys en quant a les actuacions i inversions públiques i privades. D'acord amb la Llei 6/98 no hi ha sòl no programat, per bé que es planteja la possibilitat de deixar sòl urbanitzable sense delimitar, operació que deixaria pendent o exclòs, en certa manera, aquest sòl de la programació, previsiblement.

L'objecte és d'establir la coherència del creixement i de la millora de les infraestructures i serveis que precisa, tan en l'aspecte urbà com en el procés ja pendent de recuperació ambiental del territori.

Els capítols d'aquesta programació atenen l'adquisició de sòls i execució d'obres en el seu cas per a la creació de nous sistemes de l'ordenació (viaris, d'espais lliures, d'equipaments) i la creació de sòl per a habitatge social o atracció d'activitats econòmiques que equilibrin el poble, en relació al procés urbà, i també el necessari per empènyer les propostes que directa o indirectament es formulen en el procés de millora global del territori rústeg (xarxa de camins d'accés rural, entorns estratègics de valor ambiental i valor patrimonial, bancs de sòl per a suport de l'activitat agrícola i creació i manteniment de serveis rurals).

Els agents de les esmentades actuacions poden ser públics o privats, els mecanismes de l'adquisició de sòl poden ser la cessió pel planejament o l'expropiació, i els d'execució poden ser concerts o actuació directa.

El creixement dels sòls urbans es produeix, així, vinculat al costejament de les diferents infraestructures de serveis i d'accessos a cada àrea desenvolupada, en les disposicions finals de la Normativa d'aquesta proposta.

IV. EL PLANEJAMENT AL MUNICIPI I EL SEU DESPLEGAMENT (1987-2000)

1. Un antecedent afortunadament no reeixit: l'Avenç de Pla General (1972).

El tipus de planejament d'aquell llunyà Avenç és una mostra de l'època, per bé que ha de constituir una lliçó negativa, en la línia, per exemple, dels de Tordera (Normes Subsidiàries, 1978), i Fogars (1976), com de moltes altres del Maresme. Sincronitzat amb les iniciatives urbanitzadores il·legals de moltes grans finques rústegues que després donarien la forta problemàtica que s'hagué de resoldre, aquest tipus de plans eren eines dels Ajuntaments al servei de la legalització d'aquelles actuacions, fonamentalment. També de tot altre tipus de legalitzacions inconfessables. En aquesta tesitura es trobaven els plans generals de l'època democràtica, que la Generalitat de Catalunya endegà el 1979.

Es molt senzill i revelador el cas d'aquest Avenç, ja que el sòl urbà o urbanitzable (veure el fragment annex del plànol) comprèn més de tres quartes parts del terme municipal, ignorant la topografia, la qualitat natural del territori, el bosc o els conreus. El marge del riu Tordera passa a ser íntegrament industrial; les proximitats de la carretera de la Costa Brava són d'eixample urbà, com així mateix un ampli entorn de Sant Genís; l'entorn de la N-II és gairebé totalment comercial i zona turística; i el casc antic de Les Ferreríes, per exemple, arribava fins enllà de Can Puig, Can Florit, Can Piqué, etz., a fi d'evitar cessions i consolidar les ordenances provincials d'aleshores.

2. El Pla Especial del Montnegre-Corredor.

El Pla Especial del Montnegre-Corredor és posterior al Pla General vigent, i va ser aprovat l'any 1990. Afecta el terme municipal en el què el Pla General va qualificar com a X1. Indret i Paratge d'Interès Natural, és a dir, l'extrem nord-oest del mateix.

Podria entendre's que, en ser una figura específica de planejament, pot haver aprofundit més que el Pla General en els aspectes de la protecció activa del parc: la realitat és que, en abastar un àmbit tan extens, resulta generalista i poc adaptat al què demana i conté l'àrea de la serralada de Miralles i capçalera de la vall de Can Vinyals, d'unes cent-vint hectàrees.

Contràriament, convé adaptar el Pla Especial al present planejament de marc. Convé tenir assenyalar que:

1/ el P.E., en el seu art. 1, especifica que "complementa les determinacions del Pla general"; per això, són els P.G. els que opten per un model territorial, que no ha de contradir el de l'entorn

2/ el P.G. de 1987, consolidat en aquesta Revisió, és més restrictiu i més complet en les determinacions d'ús del sòl, perquè:

- l'àmbit enclòs en el P.E., extret de la seva delimitació i regulat en els arts. 350-54 de les Normes, es subjecta a la prohibició de les parcel·lacions, edificacions noves, tals d'arbres, moviments de terres i qualsevol altra alteració física de l'espai natural

- el P.E. assenyala aquest sòl com a "zona de regulació complementària" (lluny de representar una zona clímax), en la qual, pel seu amplíssim abast territorial (fins més enllà d'Hortsavinyà):

* admet el conreu i l'aprofitament forestal

* admet l'habitatge familiar, l'artesanía i petits tallers, restauració, residència en cases de pagès, càmpings, àrees de lleure, esportius i altres equipaments

* l'edificació, quan ho permeti el Pla General (!) del municipi, amb algunes condicions (sostre, separacions...)

* parcel·la forestal de 15 ha. inferior inclús a la de la zona Forestal del Pla General

- en l'àmbit no hi han masíes, en conclusió.

Aquest Pla Especial, aprovat per silenci el 1/6/90, va substituir les Normes Complementàries i Subsidiàries del Parc del Montnegre del 22/9/76, i va ser d'iniciativa i actualment Montnegre de la Diputació de Barcelona.

En el seu art. 1 ja diu que complementa les determinacions dels Plans Generals, quant a les zones forestals agrícoles, de rieres i altres que enclou. A Palafolls va recollir la -XI- o Element Complementari de la Qualificació del Sòl del Pla General del 1986, que enclou l'"Indret i Paratge d'Interès Natural de la Serra de Miralles i capçalera de la

Vall de can Vinyals (art. 351 del Text Refós del Pla General 1991).

El contingut urbanístic és més restrictiu en el Pla General (art. 354) que en Pla Especial, que en el terme municipal, sense fer-ne cas, va establir-hi una "Zona de regulació complementària" (arts. 29 i seg.) que permet aprofitaments forestals, usos diversos en edificacions existents o noves si el planejament ho permet, que no és el cas. Seria per això més adequat adaptar el Pla Especial, perquè la zonificació del mateix és més semblant a la del sòl forestal (R4) del P.G. que a la de XI.

3. Els Plans Directors recents.

El Pla Territorial General de Catalunya (1993) es proposa un "reequilibri" territorial de la població i les activitats a tot el país, amb assignació d'un especial creixement en les àrees frontissa del sistema urbà "congestionat" o "en vies de congestió", el barceloní. Amb el qual, paradoxalment, no es reconeix el gran impacte urbanitzador dels darrers anys, d'un cost per venir, sinó que es promou més ocupació de territori encara, ni el fons del problema, ni tan sols el mode de fer ciutat propi. Tot el qual amb una població fixada des de fa vint anys en sis milions o poc més (veure I. Ordenació del territori, dels Objectius d'aquesta Revisió).

Una de les dues àrees de "descongestió de nova creació" es troba -- en realitat ja els intents oficials des del 1968 ho deien -- a la Baixa Tordera, la qual es dota d'accessibilitat per automòbil. S'hi proposa un "sistema urbà naixent" que es "caracteritza per tenir un potencial de recursos i una capacitat d'acollida del territori elevats".

Aquest és un greu error (*) si s'entén que el problema de l'ús del territori consisteix en entendre'l i diferenciar-lo partint del model històric, concentrant-hi l'activitat humana en les millors zones, com ja es va dir en l'Avenç d'aquesta Revisió, l'any 1999 (**).

(*) planes 170-172, sobretot, de "Ciutat de ciutats" d'O.Nel.lo. maig del 2001.

(**) plana 8 i alt., a "I. Ordenació del territori, d'Objectius..." de l'Avenç de Revisió del Pla General. 1999.

Així, es contempla una població l'any 2026 de 7.5 milions de catalans, que no és gaire probable, i pel què fa a la regió barcelonina, del Baix Llobregat al Maresme (amb Barcelona i els Vallès), dels 4.117.000 habitants del 1991

(el 68 % de Catalunya) vol passar a 4.450.000 (el 59 % de la població prognosi), per incrementar molt la resta.

El Pla Territorial Parcial de la Regió Metropolitana de Barcelona fou entregat als Ajuntaments el 1998, sense l'aprovació definitiva, i segueix les pautes de la "descongestió", de manera que les "taques" urbanitzables que proposa sense detall solden Malgrat amb Palafolls i preveuen un centre urbà aprop de Tordera com a "àrea dinamitzadora" del territori metropolità. Es també un pla que confon la funcionalitat amb la ciutat i el país amb un sòl perillosament net i llis.

De tot el qual en resten els precedents testimonis que contradiuen les anàlisis efectuades en aquesta Revisió, continuació i aprofundiment dels que ho foren en el Pla General del 1980-87 i en l'Avenç del present, del 1998-9.

4. El planejament aprovat a cavall de la tramitació del Pla General (1980-87.

En aquells anys es varen aprovar dos àmbits a través d'uns respectius Plans Especials: el del Mas Pinell, residencial enfront de la carretera B-682, que el P.G. va recollir íntegrament amb la seva ordenació en fileres uni-familiars en illes estretes de testers oberts, i el del Càmping-caravànnig, en el llunyà paratge boscós dels Tres Pins, de Sant Genís.

El darrer Pla Especial duu per títol el de "Ordenación de un Campamento de Caravanas para la defensa (sic) del paisaje y ecología del paraje -Tres Pins- de S.Genís de Palafolls" y va establir, sobre una finca de la notable extensió de 29.13 hectàrees, una veritable urbanització de cases prefabricades per a segona residència -- la darrera de la llarga sèrie dels anys seixantes i setantes que el Pla General es trobà.

Idèntiques iniciatives es varen donar en diversos llocs del Maresme, i constituïen una variant més senzilla, econòmica i ràpida que les urbanitzacions de xalets d'ocupar sòls de fortes pendents en l'àmbit boscós de les serralades.

El Pla Especial va preveure una zonificació urbanística, que després no ha sigut modificada per cap posterior tràmit legal, consistent en:

estacionament de caravanes	52.469 m ²	18.01 %
serveis generals	6.463 m ²	2.22 %
estacionament privat	1.484 m ²	0.51 %
zona esportiva	8.815 m ²	3.02 %
vials principals existents	17.664 m ²	6.06 %
vials secundaris	15.415 m ²	5.28 %
zona forestal privada	143.119 m ²	49.13 %

i, a més, la cessió zonificada de 45.871 m² de sòl, el 15.74 % del total, en conceptes del 10 % de forestal públic, 10 m²/caravana social (equipament ?) i 20 m²/caravana estacionament que, per la seva situació accidentada, només permet l'ús lliure.

Es tracta, evidentment, d'una zonificació amb un 65 % de sòls forestals, donat l'indret de pendents enormes, i una

capacitat important de 558 places de caravanes, que tenien una proporció de 94 m² de "parcel·la" individual.

Independentment de no constar encara la cessió a efectuar del sòl (la superfície del perímetre nord i est), s'ha constatat que actualment ja s'han superat les set-centes implantacions de caravanes, invadint-se sòls qualificats com a no aprofitables per tot el contorn, prolongant-se la vialitat sense tramitar-ne cap figura urbanística (veure les fotos aèries annexes). Avui la implantació no respon a la legalitat i ofereix problemes greus de seguretat.

Motiu pel qual les qualificacions del sòl del Pla General de 1987, que reconeixien el bàsic: -X3- com a activitat especial en sòl no urbanitzable, excepte la peça esportiva del sud, com a -S10- equipament del lleure, ara convé precisar-les.

Així, en la proposta s'explica l'acotació a l'original dels sòls aprofitables, inclús en el benentès de què cal procedir a l'aplicació de les mesures legals sancionadores.

5. Anys de vigència del Pla General.

En els anys de vigència (1987-2001) del Pla General el seu desplegament ha sigut important. Tan el planejament derivat com els instruments de gestió donen constància de la dinàmica, que inicialment responia a un efecte d'omplir el buit anterior i després d' un creixement urbà alt, com es pot comprovar.

Les dades següents procedeixen de la Direcció General d' Urbanisme, d'acord amb l'arxiu municipal, i situen en el temps la seqüència de l' aprovació definitiva i la publicació oficial de cada operació efectuada.

Comença amb la referència que s'ha prè en aquesta Revisió del Planejament, que no és el primer Pla General del 1986-7 sinó el Text Refós que incorporà les Modificacions anomenades Sectorials del 1991, sense obviar els plans de desplegament anteriors (Plans Parcial, Especials...).

	data d'aprovació	D.O.G.
Pla General d'Ordenació-TextRefós	25/9/91	11/12/91
Correcció errades del Pla General	22/9/93	19/11/93
Modificació puntual del Pla General:		
Sector 24, Mina del Molí (Els Recs)	17/7/91	7/10/91
Modificació puntual del Pla General:		
Sector 26, Carretera de Llevant	5/4/90	27/6/90
Modificació puntual del Pla General:		
Sector 19-20, Mas Puigverd	14/12/94	29/3/95
Modificació puntual del Pla General:		
Qualificació X3-Activitats S.N.U.	14/12/94	29/3/95
Modificació puntual del Pla General:		
Ampliació S10 Marineland	25/3/98	15/7/98
Modificació puntual del Pla General:		
Sector 14. Industrial Mas Roquet		
Modificació puntual del Pla General:		
Sector 27. Industrial Mas Reixach	12/12/01	
Modificació puntual del Pla General:		
Sector 25. Camí del Roig	12/12/01	
Modificació puntual del Pla General:		

Disp. Final Quarta, Ciutat Jardí	23/7/97	22/10/97
Modificació puntual del Pla General:		
Regulació de l'edificació aïllada	15/7/98	9/10/98
Modificació puntual del Pla General:		
Equipament sec. Com. Can Baltasar	22/1/99	
Modificació puntual del Pla General:		
Sector 21 de Can Batlle	/6/99	
Normes complementàries i subsidiàries del Parc del Montnegre		22/9/76
P.A.U. Sector 7, Can Baltasar	18/7/90	21/11/90
P.A.U. Sector 4, Mas Poch	11/10/94	15/3/95
P.P. Sector 6, Petita Indústria	22/2/89	
P.P. Sector 1, Les Esplanes	30/6/89	4/12/89
P.P. Sector 11, Eixample Sant Genís	28/9/88	
P.P. Sector 5, Camí del Castell	14/2/90	25/5/90
P.P. Sector 7, Can Baltasar	18/7/97	14/12/90
P.P. Sector 15, Mas Puigverd ind.	19/12/90	13/3/91
P.P. Sector 4, Subs. Camí Mas Pedrer	8/2/95	19/5/95
Modif. P.P. Sector 15, Ind.C.Puigverd	9/4/92	15/7/92
P.P. Sector 17, La Figuerassa	22/7/92	13/11/92
P.P. Sector 2, La Ginesta	8/2/95	29/5/95
P.P. Sector 27, Carretera Llevant	30/9/92	2/12/92
P.P. Sector 23, Ampl. Can Baltasar	16/7/96	18/10/96
P.P. Sector 19-20, Mas Puigverd	14/12/94	29/3/95
P.P. Sector 22, Resid. Xon Moner	8/2/95	31/5/95
P.P. Sector 4, Subsector Can Poch	8/2/95	31/5/95
Avanç P.P. Sector 4, Can Poch	11/10/95	15/3/95
P.P. Sector 3, Carretera Costa Brava	27/3/96	8/5/96
Avanç P.P., Sector 21, Can Batlle	5/7/95	15/9/95
P.E.R.I. Muntanya i Mar	27/3/85	
P.E.R.I. C/ Nord (Santa Maria)	4/3/92	8/5/92
P.E. Fronts Or. i Occ. Parc J.Ruyra	12/3/97	5/5/97
P.E.R.I. Front Occidental Av.Casals	20/2/97	10/4/97
P.E.R.I. Illa sortida del túnel A-19	7/10/98	24/11/99
P.E. Protecció Medi Físic Serres Montnegre - Corredor	27/4/90	1/6/90
E.D. C/ Francesc Macià	14/12/89	
E.D. Àrea C/ Nou de Sant Genís	14/12/89	
E.D. U.A. 11	19/9/90	
E.D. IlaC/ P.Casals-Av.Riera Burgada	30/5/90	
E.D. Av.Costa Brava-Camí Roig-Riera Burgada	30/5/90	
E.D. Reordenació volums C/ Major, 3	9/11/93	16/2/94
E.D. C/ Sant Ramon, 47-49	28/12/93	27/7/94
E.D. volums C/ Ramon Turró	4/3/95	19/4/95
E.D. Ordenació volums illa sector 22, residencial Xon Moner	5/5/95	31/5/95
E.D. Alineació façanes C/ Ramon Turró	5/5/95	31/5/95

E.D. Mod. alineació façana posterior tram c/Turró, parc	28/3/95	31/5/95
E.D. i parcel·lació c/J.Capdevila, Rec del Molí,Av.Burgada	27/9/94	21/6/95
E.D. c/Fleta	10/8/96	18/9/96
E.D. volum parcel·la B.3 del sector 2 P.P.La Ginesta	28/6/98	18/9/96
E.D. sector Costa Brava	27/9/96	16/10/96
E.D. volums sub/sec. Camí Mas Pedrer	28/2/97	9/4/96
E.D. volums c/R.Turró	23/9/97	5/11/97
E.D. volums c/Can Crossas-Capdevila-Trav.Les Esplanes	27/2/98	16/9/98
E.D. compensació volums façana habitatge c/Sindicat	27/2/98	25/3/98
E.D. ordenació volums front oriental Parc J.Ruyra	30/6/98	15/7/98
E.D. edificació parcel·les 4-5-6 sector 3 Crta.Costa Brava	28/7/98	16/9/98
E.D. edificació banda nord c/Mas Estornell	28/7/98	16/9/98
E.D. edificació canvi fondària c/Sindicat 15-17	28/7/98	7/10/98
Canvi delimitació poligonal sector 5 Camí del Castell	4/3/97	5/11/97
Projecte Compensació sector 3 Crta. Costa Brava	30/1/98	25/3/98
Projecte Reparcel·lació P.P.sector 6 Petita Indústria	19/9/90	
Projecte Reparcel·lació Sector 27, Ctra. De Llevant	19/7/94	14/9/94
Projecte Reparcel·lació subsector Can Poch, Sector 4	4/3/95	19/4/95
Projecte Reparcel·lació Sector 19-20, Mas Puigverd	4/3/95	21/6/95
Projecte Reparcel·lació U.A. 8	23/5/95	5/7/95
Correcció errada Pjte. Reparcel·lació Subsector Can Poch, Sector 4	10/8/96	22/1/97
Projecte Reparcel·lació subsector Mas Pedrer, Sector 4	28/1/97	9/4/97
Projecte Reparcel·lació Sector 23, Comercial Can Baltasar	27/2/98	25/3/98
Projecte Reparcel·lació Sector 5, Camí del Castell	30/6/98	16/9/98
Modif. Projecte Reparcel·lació Sector 23, Comercial Baltasar	30/10/98	18/11/98

En total, un nombre elevat de 75 documents de desenvolupament del planejament urbanístic, que més recentment segueix incrementant-se.

El sòl urbanitzable residencial es troba en el següent grau de consolidació, i se n'aprecia el ritme que segueix:

SECTORS SÒL URBANITZABLE RESIDENCIAL	P.P.VIGENT EXECUTAT > 50 % aprox.	P.P.VIGENT SENSE EXECUTAR	SENSE P.PARCIAL
--	---	---------------------------------	--------------------

 hectàrees brutes
 sostre m2
 no. habitatges

no. 1	0.77 4.022 35		
no. 2	1.2 7.230 55		
no. 3	1.19 4.901 54		
no. 4	4.18 21.859 192		
no. 5		1.06 3.054 12	
no. 8			54.6 28.544 198
no. 9			61.4 28.951 260
no.10-16			3.27 13.068 49

no.11	3.44 10.125 41		
no.12			2.48 7.440 29
no.17	2.57 10.182 72		
no.18			1.23 7.410 30
no.21			2.35 9.260 30
no.22	1.98 6.696 44		
no.28		2.17 6.400 50	

TOTALS	15.33 65.016 493	3.23 9.454 62	125.33 94.673 596

Del quadre anterior s'assenyalen les següents dades rellevants de l'evolució del creixement i del potencial encara pendent del Pla General vigent:

- els anys de vigència del Pla General de 1987 han significat un ritme aproximat (*) de construcció d'habitatges en el creixement residencial en sòl urbanitzable de:
 - . 1.17 hectàrees brutes de sòl per any
 - . 5.001 m² de sostre edificable per any
 - . 38 habitatges per any
- les anteriors dades realment són menors, car en algún sector encara resta sòl edificable (sector 4...)

- les anteriors dades contrasten amb el ritme comprovat total de construcció d'habitatge en el municipi en el període 1981-94 (de 53 per any), 1992 a 1996 (de 76), 1996 i 1997 (103) i 1998 a 2000 (208); són, com es diu en l' apartat, menys que els habitatges construïts en sòls urbans, encloses les urbanitzacions de segona residència

Pel què fa al sòl industrial o per a activitats classificat com a urbanitzable pel Pla General Refós 1991, el ritme aproximat d'execució ha sigut:

SECTORS SÒL URBANITZABLE D'ACTIVITATS	VIGENT I EXECUTAT > 50 %	VIGENT SENSE EXECUTAR	SENSE PLA PARCIAL

hectàrees brutes sostre			

no. 6	4.7 29.292		
no. 7	5.05 27.852		
no.14			6.5 39.400
no.15		15.6 85.950	
no.19-20	30.56 122.262		
no.23		3.12 16.615	
no. 24			8.8 44.990
no.26		1.33 3.733	

TOTAL	40.31 179.406	20.05 106.298	15.3 84.390

Per tant, el sòl brut consolidat ha significat 3.1 hectàrees brutes anuals, més del doble que el sòl

residencial, i es pot dir que encara n'hi ha per uns altres onze anys al mateix ritme.

6. Crònica de l'esforç del planejament urbanístic i els instruments d'endegament (1987-2000).

Tal i com s'assenyala en l'anterior apartat, des del 1987 l'Ajuntament va promoure gairebé tot el planejament dels diferents sectors de sòl previstos en el P.G. El context era de crisi econòmica, amb la consegüent manca de recursos privats i públics.

En una primera fase s'endegaren cinc sectors d'activitat (Mas Roquet, Petita Indústria, Can Baltasar, Mas Puigvert i Carretera Llevant, dels quals s'aprovaren els quatre darrers) on hi havia iniciatives d'implantació o, sobretot, indústries existents (veure els dibuixos annexes).

Foren unes 30 hectàrees brutes de sòl, en les quals la gestió i urbanització han estat molt problemàtiques i encara tenen dificultats -- en part per no haver-se extès l'aplicació de les anotacions registrals de les finques, en les reparcel·lacions.

També en els primers anys es resolgueren dos petits sectors (Les Esplanes i Camí del Castell) de sòl urbanitzable residencial, amb uns 43 habitatges totals, que s'han edificat desigualment, i un (Eixample de Sant Genís) de legalització d'una urbanització amb una seixantena de parcel·les en part edificades, encara molt pendent de gestionar.

Una segona tongada de projectes, ja en els anys noranta, fou la dels sub/sectors del Mas Poch, de gairebé 300 habitatges, per fer créixer el poble a llevant de Les Ferreríes, que s'edifica actualment, el sector del Pla de la Sorra, per a 44 habitatges socials amb implicació municipal, així com els del front de la carretera de la Costa Brava, nombres 2 i 3, amb uns 100 habitatges conjunts -- aquests dos els únics d'iniciativa privada -- i el de La Figuerassa, també de 100 habitatges, que permetia absorbir alguns dèficits de Sant Lluís.

A aquesta segona tongada pertanyen els sectors industrials incorporats al procés urbà (el no. 19-20, al Mas Puigvert, i el 23, Comercial de Can Baltasar), amb la gestió pendent en quant a la urbanització, d'unes disset Ha. netes, i el PERI de l'àmbit de la sortida del túnel de l'autopista A-19, pendent de certes permutes de sòl però vigent.

El període estudiat, fins a l'any 2001, suposa la documentació plànimètrica actualitzada a aquesta data, integrant de la present revisió, com a base de partida per a la confecció de les propostes.

Resta, en aquesta darrera fase dels noranta, tenir en compte la iniciativa privada dels sectors 18, Torrent Burgada, d'uns 35 habitatges uni-familiars, i -- via modificació a través d'aquesta Revisió -- els sectors 24 i 25, a llevant, així com els 10 i 16, d'una seixantena de cases uni-familiars, com a creixement del nucli històric de Sant Genís, amb la varinat de pas de vehicles pel nord, i el 22, per a uns quaranta habitatges socials, també amb participació municipal. Totes iniciatives incipients encara.

Per a situar la producció anterior en quant a la residència, cal tenir en compte que el ritme total d'habitatges acabats fou de 53 l'any entre 1981 i 1994, que puja a 76 entre 1992-1996, essent 109 els acabats el 1997, i arriba actualment als 200 segons llicències concedides darrerament.

Per tant, el planejament ha donat, els primers sis-vuit anys de vigència del Pla General, un ritme molt inferior al real, i des de fa uns quatre anys, d'un ordre de dimensió de la meitat o menys dels construïts. El reste ho ha sigut en sòl urbà, el qual ha començat a esgotar-se.

El procés és, doncs, d'exhauriment del sòl urbanitzable i d'encariment de l'urbà, perquè del primer únicament en resten ara, per tant, d'endegar el conjunt dels sectors del Mas Jordà-La Casa Gran, per a uns 510 habitatges, sense que en resti cap d'industrial -- a més de la continuació de l'edificació en solars dels anteriorment aprovats, o en tràmits.

7. Problemàtica del planejament redactat i la seva gestió.

L'anàlisi del planejament redactat i de la seva gestió ofereix els següents trets:

a) en primer lloc, s'ha seguit en bona mesura el Pla General, inclús per millorar-lo, tal com correspon al seu major detall

b) en 2on., la gestió i la urbanització han tingut greus problemes, i s'ha fet molt tard o no s'ha fet, quan es tractava de sectors industrials -- bàsicament per la seva despesa inicial

c) en 3r., s'ha considerat sovint massa elevada la repercussió de la urbanització en sectors de sòl residencial (veure l'apartat següent)

d) en 4rt., les densitats residencials són relativament baixes, i comporten un cert grau de desaprofitament del sòl urbanitzable, alhora que conformen barris de poca varietat d'usos i poca vida, i incapaços d'assumir les despeses d'urbanització

e) en cinquè, lligat a l'anterior punt, hi ha un baix nivell de cessions de sòl viari i d'estacionaments, que s'han tingut de resoldre amb sistemes generals donats pel Pla General, però de costejament intern qüestionat

f) en sisè, no s'ha pogut fer política d'habitatge -- lloguer o venda per a joves o famílies amb ingressos baixos -- , i s'ha recorregut a Modificacions Puntuals del Pla General o a l'adquisició a baix preu de finques encara grans, avui ja inexistents; en no admetre's en terrenys qualificats específicament d'equipaments, cal optar per una altra via

g) en setè, l'absorció d'un programa coherent d'equipaments socials, sobretot els escolars, no ha pogut figurar entre les aportacions comunes dels sectors, per seva petita dimensió.

INFORMACIÓ I ANÀLISI

1. LA POBLACIÓ I LES ACTIVITATS.

1.1. Evolució històrica de Palafolls.

A la línia divisòria constantment, Palafolls es situa entorn del s. III a. C. entre els assentaments laietans i els indigetes.

Segons se'ns conta, la plana -- la riba dreta de la Tordera -- era plena d'estanys o gorgs comunicats amb la mar (*), i els pobladors l'anomenaven Pallus-Follis, nom romà ... fonamentat certament en la formació geològica de la plana del riu, assadollada d'aigua.

Però el lloc de Palafolls no comença a tenir-se documentat fins ara fa uns 1050 anys, quant al Castell dels Cabrera, del qual depenien inicialment les parròquies de Sant Genís, part de la de Sant Pere de Pineda, d'on es formà la de Santa Sussagna, i certs masos de Tordera i Blanes, així com també pel què fa referència a l'església de Sant Genís (947, "...in loco qui dicitur Pineta cum alodio de Palatiolo"). Alou que era fronterer, evidentment.

Aquesta possessió pertanyia al comtat de Girona des de la fi del segle XI fins al XIV, i s'organitzà com a vescomtat de Cabrera, que comprenia àmplies terres des de Les Guilleríes fins al mar, amb centre al Castell.

Són ells l'organització feudal que fita el territori de la Baixa Tordera en relació amb les altres fortificacions de l'època, i alhora l'església relacionada amb el poblament dependent del Castell, com la Ciutadella al seu redós, poblament encara dispers i rural, de les valls interiors. A la costa no s'hi relaciona la "Vilanova de Palafolls", avui Malgrat de Mar, fins al 1372 (**).

(*) "L'estany bufador. Història de P. des de la memòria familiar d'en Pepet Florit", J.Turon i Puig. 1989. Ed. del Roig.

(**) "L'Alt Maresme", Pep Collelldemont. El Punt no. 20. 1993.

La seva evolució fa que durant segles gairebé es mantingui aquesta situació, en la qual el Camí Ral passava per entremig, possiblement per la línia de contacte sud de la muntanya i la vall de Sant Genís, sense que els nuclis urbans hi apareguessin en el seu traçat com en altres poblacions. Les masíes floreixen sobretot entre els segles XV i XVIII, en base a una agricultura bona, de vinya i cereals, essent les més antigues les de les valls baixes de Sant Genís i les de la línia de contacte de la plana de la Tordera i sud el castell.

A inicis del s. XVIII el vescomtat passa a la vegueria de Girona, altra vegada.

Sembla que des de la fi del XVII i el XVIII, amb el fort creixement econòmic comú a tot el país, se'n deriven els primers nuclis urbans. Són Sant Genís i Les Ferreríes.

A principis del segle, el 1701, es construeix la casa de la vila, sobre un turonet, a la cruïlla dels camins que uneixen el nucli amb Sant Genís i amb Malgrat i Tordera en sentit sud-nord. Aquest darrer passa a ser el carrer Major actual.

Entre 1716 i 1833 Palafolls pertany al correggiment de Girona, administrativament, i fins el 1857 no es delimita el terme municipal amb el de Malgrat. Les primeres divisions provincials espanyoles, les del 1821 i 1822, encara enclouen el terme a la demarcació de Girona.

El segle XIX representa un creixement important del poble i dels conreus, en base a la prolongació urbana dels nuclis del carrer Major i dels carrers de Dalt o Ruhí i Pi i Margall, molt interessants encara avui -- Les Ferreríes Petites (*), i també per la construcció del sistema de rec modern i dels molins, en rehabilitació actualment

L'any 1900 assoleix els 836 habitants i el 1936 puja als 1.177 per estancar-se amb la guerra en els 1.153, encara de l'any 1950. A finals dels seixantes comença l'increment

(*) Arquitectura. Textos i textures. J.M.Bayarri. Aj. Palafolls, 1998.

poblacional fort (*).

Durant aquest segle cal esmentar la construcció de les carreteres de Malgrat els anys vint, nova de la Costa Brava el 1962, en l'època de la rectificació de la N-II, la Germandat Agrícola el 1946 i el fort desplegament i transformació del territori amb actuacions de segona residència i indústria des del 1969 (**), que han ocupat bona part del nord i oest del terme. Finalment, la construcció de l'autopista de Barcelona, el 1995, ha perfilat una innovadora per potent accessibilitat des de l'àrea metropolitana de Barcelona.

1.2. Un assaig de cronologia històrica moderna del territori.

El territori de Palafolls, no únicament els assentaments urbans, presenten modernament, quant a la seva construcció, els trets definitoris que segueixen:

abans XVIII. dispers de masíes de la parròquia de Sant Genís, que puguen de trenta a més de quaranta. Castell. Sant Pere de Vivelles. Camí Ral.

fi XVII-XVIII. inici dels creixements de les viles agrícoles de Sant Genís i Les Ferreríes (plaça i carrer Major, Les Ferreríes Petites), que a principis del set-cents podrien tenir cada una unes vint-i-cinc cases, i cap a finals entorn d'unes seixanta cada un.

dessecament d'aigües en el Pla i protecció de la riba de la Tordera.

XIX. continuació del creixement. Les Ferreríes creix en dos nuclis: c/ i plaça Major i c/de Dalt i Lluhí i Pi i Margall.

a.1860. construcció del Rec del Molí, que duu aigua potable a Les Ferreríes, i del Molí de la Pedrera, amb la millora agrícola.

1909. construcció de l'altra església parroquial, de Santa Maria de Les Ferreríes.

1922 apr. construcció de la carretera de Malgrat a Les Ferreríes, que continuava pel camí vell de Tordera.

(*) Avenç de Pla General: anàlisi demogràfic, J.R. Amer et alt., 1980.

(**) Avenç de Pla General: planejament i actuacions urbanístiques, J.R. Amer, 1982.

1930. obertura del carrer Nou, o del Forn (avui F.Macià), d'interès en la seva escala

1936-40. construcció de les escoles públiques, en funcionament fins el 1998

a.1950. prolongacions urbanes lineals dels nuclis pre-existents, bàsicament els carrers Major, Nou i de Baix

1949. edificis de la Germandat Agrícola (el café i el teatre), en el Passeig F.Macià.

a. 1965. rectificació de la carretera N-II i construcció de la B-682, de la Costa Brava, amb el nou pont sobre la Tordera

inici dels barris d'auto-construcció d'immigració: Santa Maria i Sant Lluís

1969. inici de les urbanitzacions il.legals en sòls rurals, de segona residència (ciutat-jardí de Sant Genís, Mas Reixac, Mas Carbó i Mar-Costa).

1979 apr. nuclis il.legals diversos de residència fixe en sòls rurals, de menor extensió que els anteriors: Can Casanons, Can Reinhardt, nucli sud de Sant Genís, el Turó Rodó, Can Jordà i zona de la riera de Vallplana, sota Mas Reixac.

1979 apr. implantació de grans establiments industrials vora la carretera general (Fustes Esteva, Intorsa, Faema) i vora del riu (Manadiona, Robama, Bioibèrica, P.Química Catalana).

1982 apr. implantació en el sòl forestal de la serra de Miralles del Camping-caravànnig

eixample del Mas Pinell, plaça Ruyra i Avinguda de la Costa Brava, a llevant de Les Ferreríes

1983. Marineland.

1986 i seg. eixample de la riera Burgada, amb els ponts d'obra, entre els barris de Santa Maria i Les Ferreríes, per a habitatge uni-familiar sobretot

1988. polígon industrial de Petita Industria

1990. polígon industrial de Can Baltasar.

prolongació de l'Avinguda de la Costa Brava.

1995. l'autopista de Mataró acaba en el nord del terme.

En conclusió, Palafolls té dos nuclis històrics de petita dimensió, del set-cents, amb un període harmònic de creixement fins el 1960, quan l'aparició de les noves infraestructures, els creixements espontanis sense planificació i el fort increment de població, desequilibren progressivament el poble en barris disgregats. Posteriorment, a partir del 1983, comença el treball de recomposar-lo, dotar-lo i seguir un creixement notori, per bé que encara diverses actuacions desiguals han seguit incidint en el territori.

1.3. Evolució demogràfica de Palafolls.

1.3.1. Les dades històriques de població ens apareixen modernament a Palafolls des del 1860 (Gran Enciclopèdia Catalana, Ed. 62; ref. monografies Avenç Pla General, 1980, autor). Abans es trobaven encloses amb Malgrat. Són:

any	1860	població	1.031	persones
	1900		836	"
	1930		1.034	"
	1950		1.153	"
	1975		2.538	"

Es tractava, per tant, d'un poble petit, agrari, format estrictament pels nuclis de Sant Genís i Les Ferreríes més les masíes.

Com s'aprecia en el quadre, fins després del 1950 no començà un creixement de la base antiga d'un segle abans, amb prolongacions urbanes sobretot de Les Ferreríes.

Aquest segle vintè presenta taxes de creixement del 37 % en els cinquanta anys primers, que és molt baixa, per pujar al 120 % entre 1950 i 1975, i un promig del 203 % entre 1900 i 1975, encara força reduïda en el seu conjunt.

Són taxes inferiors al promig comarcal del Maresme, per bé que properes, que passa dels 71.671 habitants als 231.112 entre el 1900 i el 1975, però superiors al cas veí de Tordera, per exemple.

Així, els promigs anuals s'havien situat en el 4.8 % i el 2.7 % en els períodes 1950-75 (de mitja durada i creixement immigratori) i 1900-75 (de llarga durada).

D'aquesta manera, la participació de Palafolls en el total català va decreixer fins al 1960 per després recuperar-se i representar el 0.044 % el 1975.

1.3.1.1. Una hipòtesi per a la interpretació demogràfica del s. XVIII. Aquest segle és de creixement generalitzat, però les dades de població es tenen agrupades a nivell de

P. amb Malgrat i Santa Sussagna, segons la Gran Enciclopèdia Catalana:

	Palafolls amb M. i STa.S.	Palafolls únicament	Malgrat únicament
any 1718	1.226 hab.	--	--
1787	2.421 "	--	--
1860	uns 4.600 " (*)	1.031 hab.	3.387 hab.

(*) s'obté per suma i s'hi afegeixen uns 200 habitants de Santa Sussagna

Així, les poblacions del segle s'obtenen per reducció proporcional, per càlcul de l'increment global entre 1787 i 1860 i entre 1718 i 1787:

increment 1787-1860: 90 %
 increment 1718-1787: 97 %

que són períodes d'uns setanta anys i, per tant, tenen una taxa anual força coincident de l' 1.2 % anual, que seria el vegetatiu normalitzat.

Per tant, les dades de població resultants són:

	Palafolls	Malgrat
any 1718	uns 322 hab.	uns 904 hab.
1787	" 639 "	" 1.782 "

que ens permeten fer la interpretació, si es consideren 30 masíes a la primera data i 40 a la segona, d'un total de 80 cases i 160 respectivament, que el reste serien dos nuclis (Sant Genís i Les Ferreríes) semblants d'unes vint-i-cinc cases cada un l'any 1718, i unes seixanta cada un el 1787). Fóra, per tant, un segle de duplicació, amb escreix, dels nuclis de Palafolls.

1.3.1.2. Les dades més recents, però, han modificat la trajectòria per configurar un nou panorama demogràfic de fort creixement -- sense arribar al de moltes altres poblacions de dimensió semblant.

any 1975	població	2.538 persones
1981		2.609 "

1986	2.878	"
1991	3.186	"
1995	4.082	"
1998	4.970	"
1999	5.288	"
2000	5.664	"

font: padró municipal, actualitzacions al 31 de desembre;
Ajuntament de Palafolls

Aquestes dades suposen que en el període d'estancament a nivell català, de 1975 a 1991 el percentatge de creixement fou del 25.5 %, un punt per dessota del comarcal (però per damunt dels de Tordera i Malgrat, per exemple, que tenien certes dificultats per créixer al ritme de la majoria). La taxa anual promig es va situar a Palafolls en l' 1.6 %, enfront del 0.4 % de tota Catalunya, i molt per dessota dels anys anteriors del "boom dels seixantes".

Entre 1991 i 1998, arrel de diversos factors, el creixement ja fou superior al comarcal del Maresme, tot i que aquest era força elevat en el context català. Va arribar al 56 % de conjunt, és a dir, el 8 % anual promig, que entre 1995 i 1998 és del 7.2 %, i que significa altra vegada el ritme que dugué en els anys més intensos d'arribada d'immigració dels seixantes. El darrer any de què es disposa l'evolució, el 2000, i la taxa és del 7.1 % -- que les llicències d'obres d'habitatges confirmen pel 2001, sobretot atenent a la finalització dels edificis dels sectors 3 (Av. Costa Brava), 4 (ponent de Les Ferreríes) i 17 (sud de Sant Lluís), amb un total de 318 habitatges. Finalment, el setembre del 2001 -- al tancament dels treballs del refós de la documentació de la Revisió -- s'arriba als 6.000 habitants empadronats, que suposa una taxa anual semblant del 7.9 %.

Per tant, ens trobem en un període de fort creixement de la població a Palafolls, que de seguir -- sense incrementar-se -- podria situar-la en els 10.000 habitants en nou o deu anys, amb les llògiques repercussions en les necessitats urbanístiques. No obstant, donat el començament apuntat d'un canvi econòmic i el propi caràcter cíclic del sector de la construcció, en les previsions efectuades en el present document s'apunta a una baixa de fins al 4.2 % promig de la taxa als efectes del càlcul de l'increment de la població del municipi (veure el punt VI. de la Diagnosi, entre d'altres).

1.4. Context comarcal de la demografia.

El Maresme és una comarca d'especialització residencial en els darrers vint anys, sobretot. La dinàmica metropolitana barcelonina i les seves condicions naturals l'han triat.

En el context del Maresme, Palafròlts -- com a darrer municipi més llunyà de la capital catalana, conjuntament amb Tordera -- té un paper diferent.

Respecte a l'extensió del municipi, un 4.1 %, la població del 1991 era només d'un 1.0, amb una densitat del 26.5 % del promig comarcal, essent l'evolució en el període 1975-91 un punt per dessota de l'increment total.

1.5. L'activitat econòmica.

1.5.1. Les dades generals que situen l'activitat són, a inicis dels noranta, amb uns 3.100 habitants i en un context de crisi econòmica:

any 1991 (*)

població ocupada resident	1.157	persones
llocs de treball localitzats totals	1.143	llocs
" " " " agricultura	113	" (9.9 %)
" " " " indústria	459	" (40.2 %)
" " " " construcció	134	" (11,7 %)
" " " " serveis	453	" (38,1 %)
índex de renda s/ mitjà entorn de Barcelona	80,	1 %
% titulats grau mitjà-superior/població major de 25	4,1	%
taxa d'atur	20,2	%

(*) "Dinàmiques metropolitanes a l' àrea i la regió de Barcelona" M.M.A. M. B., 1995

Diferència de persones que treballen al municipi menys residents (**)

* en agricultura	- 6
* en indústria	26
* en construcció	-51
* en serveis	17
total	-14

% Consum d'energia. 1989 (total 14.319 MWh)	(**)
* en agricultura	1,52
* en indústria	61,62
* en serveis	18,91
* domèstic	18,32

Línies telefòniques, 1990 : 756 particulars, 235 comercials (**)

Nombre d'oficines, 1990 : 1 de bancs, 2 de caixes (**)

1.5.2. Les dades per a l'any 1996 d'inici de l'època de recuperació econòmica havien canviat i eren, bàsicament, sobre una població de 4.069 habitants : (***)

Població activa	1.936	persones
" ocupada	1.539	"
total	1.339	llocs
" " "	agricultura	131 " (9,8 %)
" " "	indústria	519 " (38,8 %)
" " "	construcció	91 " (6,8 %)
" " "	serveis	597 " (44,6 %)

% de titulats grau mitjà-superior/població major 25	6,3 %
taxa d'atur 1998	9,9 %

turismes 1997: 482 per 1.000 habitants

1.5.3. L'evolució en aquests 5 anys (1991-96) d'inici dels noranta, enfront del creixement del 35 % de la població, va ser, per tant:

- un increment del 33 % de la població ocupada, però enfront tan sols del 17 % dels llocs de treball localitzats, incrementant-se la mobilitat cap a l'exterior

- l'agricultura va mantenir el pes, incrementant (en un 16 %) el nombre de llocs de treball en 18

- mentre que la indústria, tot i augmentar el nombre de llocs de treball en 60 (un 13 %) va baixar el seu pes en el conjunt, els serveis van ultrapassar-la, amb 144 nous llocs de treball (31,8 % d'increment) i la construcció, conjuntural, va baixar.

(**) Papers, nº 23 op. cit.

(***) Papers nº 30, íd., íd.llocs de treball localitzats

1.5.4. L'activitat econòmica industrial és sobretot d'empreses grans i mitjanes, que des de la Fibracolor, a la veïna Tordera (anys cinquanta del segle passat), i SAFA de blanès (anys vint), s'han situat a la vall del riu, aprofitant l'aigua (com el polígon del Mas Pugiverd).

A les anteriors han seguit d'altres, sobretot en els anys setanta, provinents de l'aglomeració barcelonina, també segons el cicle de l'aigua: químiques, farmacèutiques, alimentàries,... i en els darrers anys han començat les implantacions dels magatzems i serveis, no únicament a les àrees de la vall del Tordera, sinó enfront de les principals carreteres.

Les de Palafolls, situades segons aquestes dues lògiques (àrea de l'aqüífer i accés des de les carreteres), presenten una notable dinàmica, com es pot observar en el punt 4 de l'apartat IV. El planejament al municipi i el seu desplegament (1987-2000) d'aquest document, on es remarca un ritme de 3.1 Ha brutes de sòl industrial anuals, més del doble que el residencial.

Cal també assenyalar que la majoria d'implantacions no suposen nova residència en el municipi, com es pot observar en el quadre que segueix:

EMPRESSES SITUADES EN ELS SECTORS INDUSTRIALS DEL NORD DEL TERME:

(treballadors i lloc de residència)

	TOTAL	PALAFOLLS	BLANES
DERCAR	14	0	1
INMOTAC	60	20	
INFAR	9	0	
ROBAMA	50	4	2
MENADIONA	78	20	
BIOIBÈRICA	115	20	
COGNIS	25	3	
AMI-FARMA	32	3	
FILSA	48	3	45
FORMIGONS	18	18	
TOTAL	449 +20 aprox	72	48

1.6. Comparació d'indicadors de població i activitat.

S'han triat algunes poblacions de semblant nombre d'habitants de l'entorn ampli de Barcelona, a fi d'obtenir-ne referències per a Palafolls, investigant la component econòmica local (veure el gràfic adjunt).

Així, les taxes de creixement de població entre 1975 i 1996 són generalment més altes:

Palafolls: 2.500 habitants - 4.069 h. (2,99 % anual, que suposa el 62,75 % en 21 anys)

St. Feliu de Codines (més serveis, menys indústria, menys agricultura, més construcció respecte a Palafolls): 3.100-4.007 h (1,39% anual, que suposa el 29,3 %)

St. Esteve de Sesrovires (igual serveis, més indústria, menys agricultura, igual construcció): 1.100- 4.486 h. (14,6 % anual, que suposa el 307, 8%)

St. Fost de Campsentelles (menys serveis, més indústria, menys agricultura, més construcció): 2.200- 5.711 h. (7,6 % anual, que suposa el 159,6 %)

Sta. Eulàlia de Ronçana (per l'efecte de 2^a residència hi ha iguals serveis, menys indústria, igual agricultura, més construcció): 2.000-4.049 h. (4,9 % anual, que suposa el 102,4 %)

Sta. Margarida i els Monjos (menys serveis, més indústria, menys agricultura, menys construcció): 2.850- 4.230 h. (2,3 % anual, que suposa el 48, 4 %)

Sentmenat (menys serveis, més indústria, menys agricultura, més construcció): 3.300- 5.253 h. (2,82 % anual, que suposa el 59,2 %)

En quan a llocs de treball, Palafolls tindria en general més desenvolupament en serveis, menys en indústria, més en

agricultura i menys en construcció, i respecte a algunes poblacions de vint a vint-i-cinc mil habitants igual o menys serveis, menys indústria, més agricultura i igual o més construcció.

Tot el qual indica que, en efecte, la base econòmica local, sobretot la indústria i els serveis, allà on sigui possible, confereixen dinàmiques més altes. I que Palafolls, en general, no es troba avançat respecte a poblacions més evolucionades de l'entorn barceloní -- generalment, quan s'està per dessota dels deu mil habitants, per influència d'altres més grans properes.

També, la comparació amb les dades de la comarca administrativa del Maresme ofereixen igualment punts d'interès (*):

Palafolls té una baixa densitat de població a nivell del terme municipal, comparativament, i des d'un nivell lleugerament inferior en taxa d'increment de població fins l'any 1991 ha passat a una més alta. Té una immigració més elevada, forta segona residència (habitatges secundaris) i una piràmide d'edats més jove en el que fa al segment entre els 15 i els 30 anys. Té relativament pocs serveis i encara té més agricultura i construcció, amb més persones actives residents que llocs de treball en el mateix municipi.

1.7. Llicències d'obres.

Les llicències d'obres palesen l'acceleració recent del creixement urbà. El ritme de construcció d'habitatges (**) va ser de 53 anuals entre els anys 1981 i 1994 de mitjana (un 2.2 % de la comarca, enfront de l' 1.08 % de població al final, el 1991), amb un ritme major que el comarcal no obstant el caràcter residencial del Maresme, i un índex per 1.000 habitants de 18.1 habitatges enfront dels 12.9 del Maresme Nord, dels 8.6 del conjunt comarcal i de 5.4 a nivell català.

(*) Papers no. 23, op.cit.

(**) P.Lleonart, Papers no. 23, op.cit.

Ara bé, les dades municipals -- desglossades -- dels darrers tres anys, són molt més expressives, estudiats per barris i tipologies i la seva evolució interanual.

no.habitatges a iniciar per àmbits	1996	1997	96-97	1998	97-98	2000	98-2000

unifamiliars en barris	41	10	-7.5%	52	420%	44	-15%
unifamiliars a "Ciutat-Jardí"	5	9	80%	6	-33%	14	133 %
unifamiliars "Mas Carbó" i "Mas Reixac"	4	6	50%	3	-50%	15	500 %
total unifamiliars	50	25	-50%	61	144%	73	19%
plurifamil.	56	75	34%	148	97%	134	-9%
total habitatges	106	100	-5%	209	109%	207	-1%

naus magatzem o indúst.	7	4	-43%	2	-50%	2	0%

Encara que aquestes xifres són força erràtiques, podrà observar-se que els habitatges en construcció en aquest quadrienni són molts més que el promig dels anys anteriors, i amés tendeixen a incrementar-se. Es coneguda l'evolució totalment cíclica d'aquest sector econòmic, si bé cal reconèixer la inclinació de l'evolució.

Predominen les construccions per a habitatge pluri-familiar sobre les tipologies uni-familiars: proporció, però, encara força important de les darreres, amb una relativa importància de les situades en les urbanitzacions de segona residència (d'entre el 10 i el 5 % del total dels habitatges) i gairebé tot el pes dels construïts en els barris de residència fixe (84 % dels uni-familiars els anys 1996 i 98).

És, doncs, una tipologia (sobretot la dels uni-familiars en fileres) molt present a Palafolls, a diferència d'àmbits on ha caigut en cert desús, per raons de mala resolució habitual i pel cost.

L'índex de construcció per 1.000 habitants puja, així, espectacularment: 24 el 1996, 21.7 el 1997, però 42 el 1998, i el promig triennal és de 138 habitatges per any.

La construcció de naus d'emmagatzemat i industrials, en canvi, no creix, en part perquè el sòl qualificat és lluny de les carreteres i perquè no té la urbanització feta.

1.8. Les dimensions del creixement urbà de Palafolls.

En l'anàlisi dels factors del creixement demogràfic urbà futur de Palafolls s'han tingut en compte tres criteris, a partir dels materials anteriors:

- la dinàmica demogràfica històrica
- la comparació amb l'estructura demogràfica i d'activitat d'altres poblacions catalanes
- la creació de llocs de treball.

En síntesi, el primer suposa "onades" de forts creixements poblacionals, però una taxa estable bàsica deduïble: el 2,0 anual de creixement de la població (entre l' 1.6 i el 2.4), bàsicament per la immigració.

El segon suposa per Palafolls (1975-1991) una dinàmica més alta que l'anterior criteri, comparada en algun cas d'increment de població per grandària semblant, major que St. Feliu de Codines, però en general de menor increment, com en els cassos de Sta. Eulàlia de Ronçana, St. Fost de Campsentelles i St. Esteve de Sesrovires els quals poden basar-se en immigració per, excepte l'efecte 2^a residència del primer, més indústria.

La creació de llocs de treball comparativament amb els municipis de dimensió semblant enunciats abans suposa que, amb més serveis, menys indústria, més agricultura i menys construcció a Palafolls, potenciar els serveis, la indústria i la construcció induïrien taxes de creixement

semblants a les dels més dinàmics -- tot el qual en el supòsit de manca de roçament en l'oferta d'habitatge.

Palafolls tenia el 1975 2.500 habitants aproximadament, i 4.000 el 1997, fins arribar als 5.000 a mitjans del 99. Aquest creixement és elevat, i representa el 4,2 % anual de promig. L'efecte de la seva posició i de les característiques del sistema de ciutats properes fan que la immigració - en la qual es basa -- origini un tan acusat augment demogràfic, en un període econòmicament bo per a la producció d'habitatges.

Així, en deu anys, de seguir el mateix ritme, la població pot arribar a uns 7.100 habitants. Ara bé, si prenem la taxa de creixement dels dos darrers anys, en què la producció d'habitatge ha acompanyat el creixement econòmic i ha propiciat el desplaçament de residència generalitzat, la qual és una taxa del 12,5 % anual, s'arribaria l'any 2009 als 11.250 habitants en el municipi -- per damunt de la capacitat de l'actual Pla General.

El territori els admet, si no estudiem les seves variables -- com desgraciadament s'ha fet sovint. La tendència pot acostar-hi, per bé que sembla raonable de reflexionar a l'entorn d'aquestes xifres que poden representar una evident distorsió social i territorial per a Palafolls, de fer-se certes. Per això, en la present Revisió del Pla General es fan aquestes reflexions com a eina per a facilitar les oportunes polítiques de contenció i de ritme de creixement poblacional i de l'activitat, revisables alhora segons les oportunitats i la valoració del paràmetre territori.

Una consideració abstracte a l'hora de dimensionar el creixement fóra la valoració del vegetatiu més la immigració. Aquests podrien establir-se a l'entorn d'un 0,6 % anual net el primer (nascuts menys defuncions) més un 1,4 % anual el segon, que representen el 20 % desenal.

Amb aquest ponderat valor es considerarien 24 persones del vegetatiu i 72 d'immigrants nets. Unes 100 en total a l'any, que demandarien uns 30 habitatges anuals.

Un segon mètode del dimensionat, més afinat, fóra el del nombre de joves d'entre 15 i 30 anys de l'actual piràmide

d'edats, com a demandants d'habitatge en els propers quinze anys.

Aquests joves són el 26 % de l'actual població, és a dir, 1.300, que per any si es considera que cada tres demandaran 2 habitatges per l'efecte formació de parelles entre ells així com amb joves de l'exterior, menys els solters i els que se'n vagin a viure a altres poblacions, demanarien 51 habitatges de promig en cada un dels propers quinze, més els necessaris pels 72 immigrants considerats (uns 24 habitatges més).

Aquesta aproximació ens deixa en 75 habitatges anuals, per damunt de l'estadística del promig del període 1981-94, en el qual foren 53 anuals; ens acosta al període 1992-96, amb un promig de 76 (*), i ens manté prudentment per dessota dels darrers tres anys, com s'ha vist, amb 138 (veure el punt anterior d'aquest capítol).

Cal considerar que, de les xifres estadístiques considerades en l'anterior paràgraf, l'habitatge per a residència fixe ha de representar al voltant d'un 90 % perquè la resta és atribuïble constantment a l'extens sòl urbà de les urbanitzacions (48 habitatges per any en el període 1981-94, 69 en el 1992-96 i 127, pel buidat vist abans, entre 1996-98).

1.9. Política per a l'accés social a l'habitatge: cessions de sòl per a "sistema d'equipament social d'habitatge públic".

Les noves condicions del mercat laboral, de gran mobilitat, fan que sigui apropiat pels joves l'habitatge a bon preu, bàsicament de lloguer. Es el cas de l'Europa occidental.

I, a més, les famílies amb pocs recursos necessiten facilitats en el seu propi poble de residència, un cop establertes.

El mercat de l'habitatge a Palafolls s'ha anat encarint singularment per la seva especialització, per les dimensions i per les tipologies usuales uni-familiars, i per l'entorn, que es vol mantenir i millorar, i els joves conformen un gruix important de la població palafollenca.

Convindria seguir en la línia encetada per l'Ajuntament en dues operacions (el Pla de la Sorra, de 44 habitatges socials, i Can Batlle, en tràmit per a uns altres 40), però malhauradament ja difícils de reeditar, pels preus, tal i com s'ha dit en el capítol 2., del sòl urbanitzable, quant al contingut normatiu i elements bàsics d'aquest Avenç.

Per tant, la present proposta es dirigeix al sòl urbanitzable i es tindrà en compte en els Plans Parciais residencials, de forma normativa, amb reserva de sòl.

L'objecte, doncs, és de procurar sòl per a la construcció d'habitatge de propietat pública (per a totes les finalitats socials) a gestionar previsiblement per empreses privades o concertades, en quantitats inicialment molt moderades, destinat al lloguer o l'ús-de-fruit, per a joves o persones o famílies sense recursos, d'acord amb l'art. 235 del Refós dels Textes Legals Vigents a Catalunya en Matèria Urbanística (D.L.1/90). Aquest habitatge haurà d'acollir-se als règims de protecció oficial o preu taxat.

El dimensionat d'aquesta demanda surt de les anteriors anàlisis de la població, i surt concretament del 26 % de la població palafollenca en edats compreses actualment entre els 15 i els 30 anys; és a dir, 1.300 persones, que són també en nombre semblant les de 0-15 anys. Si es considera que la tercera part demanen per cada anualitat habitatge en bones condicions econòmiques, són 28 habitatges per any (dels 86 es considera que 51 joves resten a Palafolls per formar parella i no troben habitatges, per desocupació o mortalitat) i, per tant, la resta de les necessitats socials poden fer arribar el nombre d'una demanda restringida als 40 habitatges/any (actualment es produeix la punta dels 200 habitatges segons llicències concedides, si bé s'estima -- veure el punt anterior d'aquest capítol -- que pot estabilitzar-se en els 75 anuals).

Es difícil assolir aquesta xifra, d'altre cantó no assegurada: així, el mecanisme actual consistent en la càrrega de cesió de sòl del 10 % de l'aprofitament mig dels sectors de sòl urbanitzable és clarament insuficient, perquè ha de possibilitar -- com així s'ha demostrat -- innumerables aspectes de la política de sòl urbanística del municipi -- només cal obrir el planell nombre 20 d'aquesta Revisió per observar la forta càrrega en vialitat estructurant que no s'internalitza en els sectors de sòl

urbanitzable, per exemple. Les inversions municipals ronden els 900 Milions de PTA l'any 1999, xifra eloqüent.

Així, amb el creixement aconsellat en la present Revisió d'uns 75 habitatges/any (considerat tot ell en el sòl urbanitzable, en realitat més), els que l'Ajuntament disposarà són 7.5 habitatges/any per a una política d'habitatge. Encara prou lluny de les necessitats avaluades, que no alteren l' "status-quo" de captació d'estalvi del sector de l'habitatge, tan habitual.

Per tant, si es doblés (acumulades les cessions d'aprofitament per a política de sòl i habitatge), aquesta quantitat anual de 15 habitatges/any deixaria, facultativament pel municipi, un marge obert per a la resolució efectiva del problema -- cosa que no és res de l'altre món.

No s'haurà de causar cap distorsió en el mercat lliure d'habitatge sinó, a la llarga, tot el contrari -- en produir-se l'assentament de les parcel·les.

Caldrà, doncs, afegir una nova cessió del 10 % del sòl edificable en un Pla Parcial per a "equipament d'habitatge" públic en els sectors de sòl urbanitzable residencial, tota vegada que també es proposa en aquest mateix Avenç d'incrementar en un 30 % aproximadament les densitats i possibilitats de construcció privades, respecte del Pla General vigent (veure l'aparatat 3.6 d'aquesta part).

Per tant, sense aquests mínims recursos municipals s'estima que és molt difícil de racionalitzar l'equació urbanística fonamental, insatisfactòriament resolta aquests darrers dotze anys, que gravita en un enorme dèficit públic: mesura del creixement - formació de ciutat autofinançada en major mida (no en el 100 %, ni molt menys), amb augment de densitats i racionalització de cessions viàries d'obligada urbanització - cessió nova de sòl per a habitatge públic en totes les modalitats d'acord a una part de les necessitats socials.

2. L'EQUIPAMENT URBÀ I ELS ESPAIS LLIURES.

2.1. Estat actual.

L'equipament de la vila ha donat un pas important des de l'aprovació del Pla General, en tots els camps de les dotacions. Es adir, tan en l'aspecte quantitatiu, per a seguir el ritme de creixement poblacional, com en el qualitatiu, diversificant l'oferta i evitant la dependència respecte de poblacions limítrofs i millorant la qualitat ambiental (v. 2.8.).

El veritable promotor ha sigut, no obstant, l'Ajuntament, sense que la iniciativa privada hagi col.laborat en gaire mesura -- excepcions fetes.

Així, el cens dels equipaments de Palafolls és, actualment, el següent:

2.1.1. Grans equipaments.

Tenen una virtualitat de servei que supera l'àmbit municipal, i projecten Palafolls en l'entorn comarcal o inclús nacional, per alguna raó.

2.1.1.1. El Palauet. La seva importància arquitectónica ha sigut subratllada en revistes i mitjans diversos. La seva construcció fou de promoció municipal, obra d'A.Isozaki, i va concloure el 1996. Es tracta d'un pavelló poliesportiu cobert, al servei general dels clubs locals de gimnàs, dansa i esports en sala, per a entrenament i competició. La seva extensió estricta és de 3.840 m² de sòl edificat en baixos.

2.1.1.2. Marineland. Delfinari, exhibició d'aus i àrea de lleure i pic-nic, vinculat als itineraris turístics, amb una primera fase del 1985 i una ampliació recent. L'extensió de sòl és de 67.682 m².

2.1.1.3. Camp de futbol. Per a la pràctica d'aquest esport, va passar a ser municipal a través del planejament

urbanístic. Té una superfície qualificada de 12.325 m².

2.1.1.4. Centre cultural del Sindicat. L'antic edifici del Sindicat, en el centre de Les Ferreríes, ha sigut rehabilitat per l'Ajuntament i inserit en el teixit urbà, amb el café, el local de joves, el pas de vianants vers la plaça de Poppi i el teatre. La superfície de terreny ocupada pels edificis és de 1.150 m², aproximadament.

2.1.1.5. L'Escola-Taller i Museu Etnològic del Molí de Can Puigvert. Aquest antic Molí del nord del terme municipal va ser rehabilitat i en ell s'hi ha encabint els usos relacionats amb el camp, potenciant-se el sistema amb els sòls propers, també municipals, per a pràctiques del conreu. Els terrenys actualment afectes a aquest equipament de tipus tècnic-agrícola tenen 87.188 m² i, si es compten els del propi Molí, els quals estan qualificats de parc urbà també públic, s'arriba amb els seus 12.690 m², s'arriba a un total de 99.878 m².

2.1.1.6. Potabilitzadora de la Mancomunitat de l'Alt Maresme. Situada en el marge del riu Tordera, en el cantó sud de la carretera B-682, abasteix d'aigua de consum les poblacions de les proximitats, amb una canonada paral·lela a la carretera en direcció ponent. Té una extensió aproximada de 8.500 m².

2.1.2. Equipaments de xarxa dotacional.

El seu abast és o bé per a tot el poble, o de barri, tot i que en alguns cassos tenen una notable extensió i complexitat.

2.1.2.1. L'escola pública nova. Inaugurada el 1998 en la nova Rambla de Ponent de Les Ferreríes, obra de Ll.Serra, arq., representa el trasllat de les antigues escoles, alliberant-se l'espai cèntric de la cruïlla F.Macià-Major-Costa Brava. Aquest equipament ocupa uns 4.330 m².

2.1.2.2. Dispensari, biblioteca i llar d'infants públics. Albert Pla, arq. En funcionament des del 1982-3, està situat entre l'Av. de la Costa Brava i el carrer del Sindicat, amb els seus jardins i pèrgola annexes, en un edifici pluri-funcional. La seva extensió és de 2.150 m² de sòl.

2.1.2.3. Centre social de l'antic Sindicat de Sant Genís. Rehabilitació de G.Ordeix i N. Masó. Està situat a la plaça central de l'antic poble, destinat a café-restaurant i activitats veïnals, amb una extensió de sòl qualificat d'uns 646 m².

2.1.2.4. Escola bressol de Sant Genís. Al costat de l'anterior, disposa també d'un pati frontal per a jocs dels nens, amb una extensió d'uns 400 m² i uns 510 m² qualificats.

2.1.2.5. Església parroquial de Santa Maria de Les Ferreríes. Realitzats recentment els buidats de les construccions laterals, resta aïllada com un veritable monument urbà situat en el centre. La seva construcció, neogòtica del 1908, és un exemple d'"opus spicatum" de pedra concertada. Ocupa uns 360 m².

2.1.2.6. Església de Sant Genís. D'origen romànic, és un dels edificis més antics de l'entorn, citat l'any 947 en l'alou mitgeval de Palatiolo. Té una extensió, comprès l'entorn elevat i qualificat pel Pla General, d'uns 2.090 m².

2.1.2.7. Ajuntament. Es un edifici amb data en la porta dovellada del 1701, rehabilitat per F.Cornellà, arq. el 1986 i ampliat el 1999 pel fons, amb un total d'uns 220 m², en baixos i gairebé la mateixa extensió en primera planta.

2.1.2.8. Cementiri municipal. Situat en el Camí de Sant Genís, té una extensió d'uns 10.400 m² de superfície de sòl qualificat. Va ser ampliat l'any 1990.

2.1.2.9. Local i pista esportiva de l'Associació de Veïns de Mas Carbó. Situat en un terreny de la urbanització.

2.1.2.10. Local de l'Associació de Veïns de Ciutat-Jardí. Situat en el carrer d'accés a la urbanització, disposa d'uns baixos en una torre.

2.1.2.11. Magatzem de l'Antic Sindicat de Pagesos. En el carrer del Sindicat, està destinat per la cooperativa a venda de productes relacionats amb el conreu, la

floricultura, etc. Té una extensió d'uns 572 m² qualificats.

2.1.2.12. Zona esportiva de La Figuerassa. En l'extrem sud del barri de Sant Lluís, està parcialment ocupada per instal·lacions esportives municipals descobertes, amb una extensió qualificada d'uns 13.800 m².

2.1.2.13. Zona esportiva de Sant Genís. A l'entrada de la urbanització de Ciutat-Jardí, hi ha un camp de futbol, de propietat municipal, amb una superfície qualificada d'uns 8.450 m².

2.1.2.14. Piscines municipals. Situades entre els carrers de Mas Pinell, Can Crosses i Travesar de Les Esplanes, de l'arqu. F.Cornellà, ocupa uns sòls de 1.755 m² qualificats d'equipaments del lleure i 1.720 m² de parc urbà.

2.1.2.15. Llar d'avis. Situat en el Parc de Joaquim Ruyra, té una extensió construïda en baixos, d'uns 200 m².

2.1.2.16. Pista esportiva descoberta. Situada al costat del Palauet, té una superfície d'entorn dels 330 m².

2.1.2.17. Nau d'emmagatzemat de COPPAL. Situada (en construcció) en els sòls per a equipaments tècnics, del sector 6 de "Petita Indústria", per cessió d'ús de l'Ajuntament, pertany a la cooperativa pagesa del poble i suposa la possibilitat de comercialització moderna dels productes del camp. Té uns 4.140 m² de sòl.

2.1.2.18. Capella de Sant Lluís. Es una petita capella religiosa situada en el barri, en el carrer de Sant Joan.

2.1.2.19. Oficina de Correus. Situada a l'Avinguda de la Costa Brava, és una petita oficina.

2.1.2.20. Local social de La Fassola. Es el local de l'Associació de veïns del barri de Sant Lluís, situat en una petita construcció del carrer de Folch i Torres.

Es tracta doncs d'una extensió d'uns 180.685 m² de sòl qualificat per a grans equipaments, i uns 51.793 m² d'equipaments de xarxa dotacional. El total, de 232.478 m², representa uns 43.8 m² per habitant actual (5.300 persones), ben significativa d'un nivell globalment elevat.

A aquesta situació actual de l'equipament urbà de Palafolls l'any 1999 cal afegir-hi els sòls de propietat municipal qualificats així, a punt de poder ser ocupats per a diferents usos i amb limitacions únicament de la forma dels solars o de la seva topografia, producte del planejament urbanístic que ha anat desenvolupant el Pla General des del 1987, data de la seva primera aprovació definitiva.

D'entre les conclusions del Fòrum de Debat "A on vas Palafolls" del 1997, en el qual hi va participar el professional director del present treball, hi havia una conclusió en forma estadística, per la qual la població enquestada deia que les principals inversions de l'Ajuntament haurien de ser en equipaments culturals (el 36.6 %) i que el Palauet i el Castell són les principals identificacions del poble (40.4 %).

2.2. Referències dels nivells d'equipament i aplicació a Palafolls.

Es consideren diverses fonts legals per al càlcul de les extensions de sòls per capítols de l'equipament urbà d'una població o vila, a fi efecte de possibilitar la formulació de les propostes conseqüents. El quadre sintetitza el què s'anomenen els "standards de sòl i sostre" desitjables, respecte del Pla Territorial General de Catalunya de 1993, el Refós dels Textes Legals Vigents a Catalunya en Matèria Urbanística (D.L. 1/90) i el Pla General vigent, i l'aplica als 5.300 habitants actuals (uns 1.656 habitatges - 3.2 pers/hge). Es donen referències, també, de les disposicions sectorials.

QUADRE I.**NIVELL ACTUAL DE L'EQUIPAMENT URBÀ (veure quadres III i IV COMPARACIÓ TEÒRICA.**

	PLA TERR.GEN. m ² /hab	total m ²	REFÓS TEXTES LEG. m ² /hge	total m ²	NN.UU.P.G. total m ²	SITUAC.ACTUAL m ² /hab	total m ²
docent	4.0	21.200	10.0/hge	16.560		0.91	4.840 exclosa escola-taller
esportiu- lleure	3.5	18.550	18.0/hge amb parcs	29.812		7.64	40.500 exclosa Marineland
sanitari	dispensari: 0.2st	1.060	6.0/hge	9.937		0.20	1.100
	hospital: 0.5st	2.650					
cultural- social	0.3st	1.590				0.83	4.446
assistencial	0.1	530				0.20	1.100
administratiu	0.4	2.120				0.04	220
altres						34.0	180.272
TOTAL					54.000-124.200	43.8	232.478

Notes: hab: habitant; hge: habitatge; 5.300 habitants a fi del 1999; 3.2 hab/hge promig; st.: sostre; 1.656 habitatges fixes; sostre/sòl en equipaments potencials igual a 1; s'utilitzen del Pla General vigent els dos percentatges de sòl de cessió, per a equipaments en general en sòl urbanitzable: el 15 % per a -V1- i el 9 % per a -V2-, que es transformen en sòl a partir del nombre d'habitatges estimat actual i les densitats també del P.G. (46 i 12 per hectàrea bruta).

Entre els "altres equipaments" del quadre es compten els d'abastament i tècnics, sobretot.

Les propostes, doncs, s'orientaran a corregir els desequilibris i incrementar les reserves necessàries per a la població potencial i per a l'especialització de

Palafolls en el territori (veure l'apartat de les Propostes).

Evidentment, es podrà convindre que a Palafolls els nivells dotacionals semblen alts, si bé cal precisar-ho necessàriament per a cada sector d'equipament, així com per cada barri.

D'altre cantó, l'estat actual està sobre-dimensionat per les dues grans extensions de sòl d'ús específic no adaptable a d'altres usos més propers al ciutadà: l'àmbit del Molí de Can Puigvert i el de Marineland. Descomptats ambdós es tenen tan sols 73.468 m² de sòl en ús, en total i aproximadament (13.8 m²/habitant).

Per capítols, a nivell de tot el municipi, una primera constatació (veure els apartats 2.7. i 2.8.) és la de que els docents i administratius estan per dessota del què convindria tenir, i els esportius-del lleure o, amb major precisió, els del lleure, i els cultural-socials pel damunt, trobant-se a un nivell acceptable segons les disposicions legals els sanitaris (en el benentès de què el grau hospitalari es cobrés a d'altres poblacions, com Calella), assistencials i tècnics, amb totes les reserves que s'expressen més endavant.

Per barris, es té:

QUADRE II. EQUIPAMENT ACTUAL PER BARRIS

	grans equipaments	xarxa d'equipaments
Les Ferreries	4.990 m ²	12.302 m ²
Santa Maria	12.325 m ²	1.755 m ²
Sant Lluís	67.682 m ²	13.800 m ²
Sant Genís	-	11.586 m ²

No es compten els de Mas Carbó, Mas Reixach, ni els de les zones industrials del nord, ni el cementiri.

Respecte del primer quadre del present apartat cal subratllar que en l'apartat d'"altres" es tenen 67.682 m² de lleure privat, 87.188 m² de docent especial (escola taller) i 19.472 m² de tècnics. Tampoc no s'han enclòs en

el llistat inicial de l'apartat primer tres equipaments actualment encara en construcció, com són el Museu d'Art Modern i centre cultural a l'antiga fàbrica Forroll, l'Àgora cultural de les antigues escoles i la biblioteca municipal.

2.3. Aproximació a un programa urbà d'equipaments.

Un programa urbà d'equipaments, a diferents nivells de població i en abstracte, podria resumir-se en:

- Docents - escola bressol o llar d'infants
 - escola de primària
 - escola de secundària
 - escola-taller vinculada a activitats de la població
 - escola especialitzada (teatre, música...) o superior
 - escola d'adults
 - ensenyament experimental agrícola

- Cultural - biblioteques, mediateques
 - auditoris, convencions
 - cinemes, teatres
 - religiosos
 - centres socials de reunió i activitats (casals, ateneus)
 - llars d'avis
 - museus
 - sales d'exposició
 - emissores de ràdio/TV
 - arxius
 - àrees monumentals per al gaudi i ensenyament

- De la salut
 - assistència a infants
 - consultoris mèdics (CAP), dispensaris
 - hospital general amb o sense centre de dia
 - hospital especialitzat o psiquiàtric amb o sense centre de dia
 - residències de disminuïts
 - residències d'avis
 - residències/atenció a dones
 - ensenyament a disminuïts
 - geriàtric

- Del lleure
- esportius coberts
 - esportius descoberts (camp futbol, piscines, estadis...)
 - espectacles en recintes tancats
 - espectacles en recintes oberts o a l'aire lliure
 - àrees de pic-nic i esbarjo
 - pistes d'ultralleugers
 - àrees turístiques
- Tècnics
- administratius
 - administratius de barri
 - centres de suport als treballadors i a les empreses
 - instal·lacions de subministre d'energia i aigua
 - depuradora, potabilitzadora
 - escorxador
 - parc de maquinària
 - estació de transport o d'intercanvi
 - estació i magatzem d'autobusos
 - centre logístic a les empreses
 - mercat
 - cementiri
 - eliminació de residus
 - instal·lacions agrícoles comunes
 - dipòsits i estacions elevadores
 - policia local
 - pàrkings, en la mida que superin els estacionaments lligats a la vialitat jutjats.

De tots ells, a Palafolls hi cabria considerar l'oportunitat de preveure sòls per , en base a la dimensió poblacional d'una vila que supera els 5.000 habitants (com a referència d'exploració dels equipaments) i característiques socials i urbanes les que són, els següents equipaments, en els quals es consideren extensions de sòl adequades i un sostre mai no superior a l'índex net $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$:

- pre-escolars (600 m^2), probablement per barris, secundària (E.S.O.) (10.000 m^2), institut (10.000 m^2), i escola d'adults (600 m^2), tots aquests pel conjunt urbà (veure l'apartat 2.7.)
- mediateca (3.000 m^2 , molt variable), centres tipus casal per barris (1.000 m^2)
- llars d'avis per barris (400 m^2)
- arxiu històric (200 m^2)

- àrees monumentals i turístiques o de major interès patrimonial (les del Castell-Sant Pere de Vivelles, Sant Genís, Bosc del Gorg-Molí de Can Puigvert,...) amb serveis i informació
- assistència a infants (uns 3.000 m²)
- geriàtric (3.000 m²)
- residència d'avis (3.000 m²)
- residència/atenció a les dones (uns 500 m²)
- ensenyament i residència de disminuïts (1.000 m²)
- administració pública per barris (300 m²)
- centre de suport a treballadors i empreses (300 m²)
- parc de maquinària municipal per barris o àrees industrials (500 m²)
- estació i magatzem d'autobusos (8.000 m²)
- centre logístic a les empreses (300 m²)
- mercat (8.000 m², enclosos estacionaments)
- pàrkings, quan superin els lligats a la vialitat (1.000 m² màxim cada un - 40 places)
- policia local (600 m²), i
- jutjats (500 m²).

Aquest còmput es podrà efectuar a nivell de la població actual, de la prevista en el Pla General vigent, i de la potencial segons la propia Revisió. Una primera avaluació de les necessitats, considerant quatre barris residencials i quatre àrees industrials i excloent els equipaments existents o fermament projectats i els pàrkings i, òbviament, excloent també les àrees monumentals, patrimonials i turístiques, s'estima en una superfície de sòl total de 47.900 m².

Tal i com es dedueix de l'apartat següent, se'n poden disposar únicament de 5.016 m², en tres peces, provinents de Plans Parciais executats.

2.4. El marc que proporciona el Pla General vigent.

Tots els sòls, gairebé, del llistat del paràgraf 2.1., que són els corresponents als equipaments actuals, estan reservats pel P.G. vigent com a sistemes d'equipaments, que es distingeixen normativament entre els "cultural-docents" (clau gràfica S8.), els de la "salut" (S9.), els del "lleure" (S10.) i els "tècnics" (S11.). Per tant, tenen assegurada la seva permanència enfront d'usos més rendibles.

Així i tot, n'hi ha d'altres que, tot i ser reservats pel P.G., no han sigut adquirits en aquests anys de vigència o, si ho han sigut, no s'han ocupat, o estan en obres.

Finalment, el P.G. admet equipaments de titularitat pública en el context d'un parc de forta extensió (més de 5.000 m²), en un màxim del 5 % d'ocupació del mateix (art. 131), i se'n tenen efectivament alguns cassos.

El P.G. vigent té el següent desenvolupament, pel què fa als equipaments:

2.4.1. Sòls de propietat municipal per cessió derivada del planejament urbanístic, i no ocupats.

2.4.1.1. Sector 1. Estacionament públic, ja condicionat, de 974 m², junt a la riera Burgada.

2.4.1.2. Sector 2. Qualificat per a equipament tècnic, de 1.374 m², que podria ser útil com a àrea de manteniment edificada i estacionament, per a tot el barri de Les Ferreríes.

2.4.1.3. Sector 3. Qualificat pel Pla Especial d' S9, per a equipament assistencial en règim de concessió, de 1.613 m².

2.4.1.4. Sector 7. Sòl qualificat pel Pla Parcial d'equipament cultural (S8.), de 3.067 m² rodejat de parc urbà, per bé que en aquest sòl hi podrien cabre tots els tipus d'equipaments que puguin necessitar l'excel·lent accessibilitat general de què disposa, d'entre el programa assenyalat en l'anterior capítol.

2.4.1.4. Sector 15. Qualificat pel Pla Parcial d'equipament del lleure (S10), amb la masia de Can Puigverd en procés de rehabilitació, de 7.480 m², per a complex de serveis a les indústries del nord del terme, alhora que també equipament d'ús esportiu annex i estacionament.

2.4.1.5. Sector 23. Qualificat pel Pla Parcial d'equipament tècnic (S11.), de 575 m² després de la modificació recent

que en passa part a l'àrea de la fàbrica Forroll, podria ser adaptat per a àrea de manteniment de les zones del sud-est o estacionament per la zona comercial.

En total es tracta de 15.083 m² de sòls situats en els sectors de sòl urbanitzable desenvolupats, dels quals únicament estan encara a disposició d'usos no escollits, com s'ha dit en l'anterior relació, un sòl conjunt de 5.016 m², en tres peces.

2.5. El programa municipal actual.

S'ha formulat (1998) el següent programa municipal d'equipaments públics: un arxiu municipal -- el qual ja es troba edificat en l'edifici annex a l'Ajuntament --, un complex cultural al Castell, amb habitatge de vigilància, el Museu d'Art Modern amb noves tecnologies de la cultura a la Fàbrica Forroll, la biblioteca central en el parc de Les Esplanes, un conjunt o àgora cultural, de construcció iniciada, en les antigues escoles, amb escola de música i dansa, el Casal de la Dona a Cal Florenci -- Les Ferreries -- i, com ja s'ha dit en l'anterior apartat, el Fòrum de les Indústries a la masia de Can Puigvert, amb les obres iniciades.

S'ha expressat, a més, l'interès en la reserva del recinte de les piscines de Can Cabreta, sota la Ciutat-Jardí de Sant Genís, l'ampliació del cementiri i un centre residencial-assistencial per a gent gran a Can Puig, o bé en el sector del Camí del Roig-Can Grimal.

Aquest programa no demana altres qualificacions adequades que les tres darreres, car totes les anteriors ja tenen la reserva del Pla General vigent.

2.6. Potencials de càlcul de les necessitats futures.

La població de Palafolls tindrà un ritme de creixement determinat, però el potencial absolut o límit del Pla General és:

Pla General - Refós 1991

- solars en sòl urbà, per edificar: estimació de 200 habitatges que suposen (x3.2) uns 640 habitants
- sectors de sòl urbanitzable residencial, pendents de desenvolupament o en execució: nombre d'habitatges aproximat de 966, que suposen (x3.2) uns 3.091 habitants, i
- per fixació de població en les urbanitzacions (un 30 % del total de les 900 parcel·les) 270 habitatges, que suposen (x3.2) uns 840 habitants, essent el total considerat de 1.436 habitatges aproximadament, amb 4.595 persones a afegir al cens actual estimat en els 5.300 habitants; és a dir, un potencial d'entorn dels 10.000 habitants.

L'Avenç de Revisió del Pla General 1999 (precisions en les Propostes) preveia, com a referència, el què segueix:

- sectors de sòl urbanitzable residencial, encara pendents en l'Avantprojecte de Revisió de la delimitació definitiva: nombre d'habitatges a l'entorn d'uns 1.200 en tres sectors bàsicament, que suposaran uns (x3.2) 3.840 habitants
- per fixació de població en les urbanitzacions en un nombre estimat semblant al considerat en l'anterior període, és a dir, uns 840 habitants, essent el total considerat de 4.680 habitants; és a dir, amb un límit de població del Palafolls futur -- sense assignar-se a una data -- d'uns 15.000 habitants. Xifra que servirà pels càlculs de les necessitats futures.

En les Propostes definitives de la Revisió (2001) el potencial es precisa, de manera que cal contemplar en els nous sectors de sòl urbanitzable residencial, ja delimitats completament un nombre d'habitatges totals de 1.278, per el qual la xifra anterior és la que cal considerar.

2.7. Les necessitats en equipament escolar.

Es consideren les Instruccions del Departament d'Ensenyament de la Generalitat, així com una població escolaritzable a Palafolls en base a la dada del 17 % de nens de 0-14 respecte a la població total del municipi l'any 1996 que, extrapolada, dóna el 3.6 % quant a nens de 4-6 anys d'edat i el 14.4 % quant als de 7 a 18 anys.

També es consideren, com a unitats de projecte per a la revisió del Pla General, quatre barris desiguals, amb poblacions teòriques respectives arrodonides: Les Ferreríes (fins a la Riera Burgada), Santa Maria, Sant Lluís i Sant Genís.

Es consideren, per tant, dos tipus d'instal·lacions: les destinades a CEIP d'infantil i primària, i les d'IES, per a ESO i batxillerat, amb les seves corresponents tipologies i, per tant, superfícies de solars necessaris.

QUADRE III.

NECESSITATS ACTUALS D'EQUIPAMENT ESCOLAR I HORIZÓ PLA GENERAL VIGENT

Barri Habitants	Les Ferreries 2.500 a 5.000	Sta. Maria 1.000 a 2.000	St. Lluís 1.000 a 2.000	St. Genís 500 a 1.000
Nens infantil i primària (4-6 anys) 3,6 %	90 180	36 72	36 72	18 36
Centres	1 de 4 u. 1 línia	1 u. 1 de 4 u.	1 u. 1 de 4u.	1 u. 1 u.
Solars (m ²)	2.000 m ² 5.625	1.000 2.500	1.000 2.500	1.000 1.000
Nens ESO i Batxillerat (7-18) 14,4%	360 720	144 288	144 288	72 144
Centres	1 de IES IES 2/2 4/4	-- IES 2/2	-- IES 2/2	-- -- -- --
Solars (m ²)	6.000 13.800	-- 6.000	-- 6.000	-- --

QUADRE IV.
NECESSITATS FUTURES D'EQUIPAMENT ESCOLAR A HORIZZÓ
REVISIÓ P.G.

Barri Habitants	Les Ferreries 7.500	Sta. Maria 3.000	St. Lluís 3.000	St. Genís 1.500
CEIP nens	270	108	108	54
Centres	1 línia	1 de 4 u.	1 de 4 u.	2 u.
Solars (m ²)	5.625 m ²	2.500	2.500	2.000
IES nens	1.080	432	432	216
Centres	2 de 3/2	IES 3/2	IES 3/2	IES 2/2
Solars (m ²)	2 de 10.000 m ²	10.000	10.000	6.000

En el Pla General vigent es té una reserva gran, ja mig ocupada per les escoles noves, per a ESO i d'infantil i primària d'uns 4.330 m² ocupats i en total reservats uns 8.500 m², que cobreixen aquest nivell (veure 2.1) per les Ferreries, i hi ha una llar d'infants (uns 400 m²). Manquen actualment una unitat d'infantil i primària de 1.000 m² per a cada barri, excepte les Ferreries.

A l'horitzó de tot el Pla General vigent hi manquen:

- l'ampliació del centre IES fins a 19.425 m² (10.925 m² de més) per a les Ferreries
- un centre d'IES de 6.000 m² cada un a Sta. Maria i St. Lluís sumat al de primària, un de 2.500 m² cada barri i un de 1.000 m² a St. Genís, dóna una necessitat de 8.500 m² de sòl per a cada barri excepte St. Genís, de 1.000 m².

En el P.G. vigent es té únicament la cobertura dels centres pel barri de Sant Lluís, i dels sectors 11 i 16 de sòl urbanitzable en podran sortir els de Sant Genís, i en el de Santa Maria tan sols l'escolar d'infantil i primària en el sector 21 de Can Batlle, però manquen reserves per a Les Ferreries, de 13.425 m², i de Santa Maria, de 6.000 m², a aquest horitzó que ara es revisa.

Així, en el supòsit de què la Revisió apugi a 15.000 el sostre d'habitants, mancaríen, de forma que restés racionalitzada la xarxa educativa pública:

- l'actual nou centre ampliat a 10.000 m² per a IES 3/2, per a Les Ferreries
- un altre centre nou de 10.000 m² per a IES 3/2 a Les Ferreries

- un nou centre d'una línia infantil i primària de 5.625 m² a Les Ferreríes
- un centre d'IES 3/2 de 10.000 m² per a Santa Maria (considerat aquest barri des de la riera Burgada cap al nord)
- un centre d'infantil i primària de 4 unitats i de 2.500 m² a Santa Maria (contemplat en el punt anterior, en el sector 21)
- un centre d'IES 3/2 de 10.000 m² ja reservat a Sant Lluís
- un centre d'infantil i primària de 4 unitats i de 2.500 m² a Sant Lluís que podria anar al sector 8-9)
- un centre d'IES de 2/2 de 6.000 m² a Sant Genís
- un centre d'infantil i primària de 2 unitats de 2.000 m² a Sant Genís, sense que pugui cabre-hi als sectors 10 i 16.

Als futurs nous sectors proposats en aquesta Revisió, caldria cobrir:

- al sector de la Riera Burgada, a més del mercat, un centre IES de 10.000 m²
- al sector de ponent nord, completar el centre actual fins a 10.000 m²
- al sector ponent centre, un centre d'infantil i primària de 5.625 m²
- al sector ponent sud, un altre centre IES de 10.000 m²
- al sectors 8-9 pendents d'endegar, afegir-hi un centre d'infantil i primària de 4 unitats de 2.500 m², i
- en l'àmbit de Can Cabreta un centre de 6.000 m² per al conjunt de Sant Genís.

2.8. Els parcs urbans al servei de la població.

Dintre de l'equipament urbà es consideren els espais lliures, o parcs i jardins de caràcter urbà, qualificats pel planejament i ja públics, encara que estiguin pendents d'urbanitzar. El seu estat actual abasta:

2.8.1. Grans parcs.

- 2.8.1.1. El parc de Les Esplanes, d' uns 15.750 m².
- 2.8.1.2. La plaça de J. Ruyra i Parc de la Torre de Guaita, d' uns 20.500 m².
- 2.8.1.3. Parc de la Fàbrica Forroll: 9.060 m², enclòs pàrking zonificat.
- 2.8.1.4. Pineda de Sant Lluís, d'uns 8.900 m².

2.8.2. Parcs i jardins de barri.

- 2.8.2.1. Parc de l'Agora de la Llibertat (La Figuerassa), de 672 m².
- 2.8.1.5. Plaça de La Fassola, d'uns 1.520 m².
- 2.8.1.6. Plaça de la Constitució, d'uns 450 m².
- 2.8.1.7. Plaça de Joan Huix, de 310 m².
- 2.8.2.5. La glorieta del Dr. Torner, d' uns 2.200 m².
- 2.8.2.6. L' hort del Mossèn (Les Feixetes dels Leon), de 770 m².
- 2.8.2.7. El parc del Pla de la Sorra, de 1.400 m² aprox.
- 2.8.2.8. La plaça de Sepharad, de 900 m² aprox.
- 2.8.2.9. La plaça de Poppi, d' uns 3.110 m².
- 2.8.2.10. La plaça del camí de La Ciutadella, d' uns 1.500 m².
- 2.8.2.11. La plaça del Mas Tit, de 2.800 m² aprox.
- 2.8.2.12. La plaça Comas, de 2.220 m² aprox.
- 2.8.2.13. La placeta de la riera Burgada-Pau Casals, d' uns 300 m².
- 2.8.2.14. La placeta de Roig i Jalpí, d' uns 250 m².
- 2.8.2.15. La plaça del Fòrum de Palatiolo, d' uns 1.700 m².
- 2.8.2.16. La plaça de St. Genís, d' uns 600 m².
- 2.8.2.17. Jardins del front de la carretera, en el sector 2: 1.750 m².

El reste són peces menors, vinculades a fronts de carreteres de les quals en separen la ciutat, i que no es poden considerar com a parcs o jardins útils a la població sinó a l'espai funcional del qual depenen.

El total és de 76.662 m², que corresponen a 14.4 m² per habitant, xifra "strictu sensu" correcta avui per avui, segons el que preveu l' art. 23.1 b) del D. L. 1/90.

Es fa addient anar superant aquestes extensions, i formar una xarxa de parcs grans i territorials. Un cas paradigmàtic podrà ser el Turó de St. Lluís.

D'altre cantó, cal assenyalar el cas de les urbanitzacions de segona residència, en procés de conversió a primera però situades en un medi rural. Els espais lliures que contenen en el seu interior estan vinculats sobretot als accidents topogràfics o rieres, però convindria preveure'n també d'útils al veïnat.

Finalment, s'assenyala el bosc del Gorg, veritable parc ecològic municipal, extern a les àrees urbanes, representatiu d'un bosc humit que dóna testimoni dels antics aiguamolls de la Tordera, i que convé preservar al màxim de la intrusió humana.

3. EL TERRITORI I LA URBANITZACIÓ.

3.1. Morfologia del territori.

Tal i com apareix sobretot en el plànol nombre 2, el terme municipal té una extensió de 16.3 Km², amb una forma de quadrilàter irregular i límits naturals força clars en gairebé tots quatre (hipotètics) costats: pel nord (o nord-oest) la carenena de la serralada de Miralles fins al turó del Mas Roquet, per on baixa fins a la riera de Vallmanya, que ressegueix fins a la Tordera; per l'est, amb aquest riu; per l'oest (o sud-oest) amb la carenena de la serralada de la Creu de la Cabreta, i pel sud amb la continuació, primer, de la mateixa carenena vers llevant, pel turó de Vall de Juli i el turó Rodó, i després pels turons de Can Vilà de Pagès i de ponent de Sant Lluís fins a la carretera vella de Blanes, pel pla del delta, en un tram segurament traçat en delimitar el terme amb el de Malgrat el 1857.

Els costats, d'uns 4 Km de llargada, conformen, per tant, un espai territorial relativament força tancat -- molt més que altres termes en zones planeres. Sobretot es tanca entre montanyes per l'oest, nord, i part del sud, i es limita clarament, però en planúria, pel llevant i sud. Són, així, dos móns -- el de muntanya i el de pla --, l'un abocat a l'altre.

La topografia és, per tant, variada i hi predomina la muntanya (vegi's com, tot i haver-hi l'extensa plana de vora el riu, el pendent de promig del municipi d'un extrem a l'altre, és d'un 7.5 %: molt elevada), el turó baix i també la plana al·luvial del riu. Les cotes més altes de tot el terme són al nord-oest, en l'angle d'aquest extrem del terme -- prop del Turó Gros de Miralles -- que assoleix el nivell de 318.3 m. sobre el nivell del mar, i la més baixa, en l'extrem contrari, sobre la llera del riu, a cota 8.9 -- per bé que al sud del barri de Sant Lluís hi ha una zona més baixa encara, a cotes 6 sobre el nivell del mar.

La mar es troba a 1.400 m de la zona del barri de Sant Lluís, únicament, a través dels terrenys absolutament plans del delta de la Tordera.

3.2. El territori montanyenc occidental.

El territori montanyenc occidental està conformat bàsicament per dues valls molt llargues que baixen del Montnegre, en sentit w-e: la de Vallplana - Can Vinyals i la doble de St. Genís. Per les seves intermitges hi discorre l' A-19, amb considerables ferides en les terres.

Mentre que la nord gairebé no està poblada (algunes masies al curs baix) i està protegida com a "XI. Indret i Paratge d' Interès Natural", en bona part, des del Pla General de 1987, a la sud hi ha assentaments urbans moderns de fort impacte: les urbanitzacions i el càmping-caravaning.

Es tracta de dues valls amb la zona alta de pendents molt fortes, boscosa (pineda, alzinar...), de sòls erosionables, en continuïtat amb el parc natural de la serralada, i molt tancades, i molt tancades, de manera que hi predominen les obagues. El seu valor ambiental és elevat en el conjunt i no són en cap cas útils a la urbanització, excepte l'espina elevada del nucli històric de St. Genís i alguna zona baixa/immediata en prolongació d' ell.

L' autopista sega i divideix aquest espai muntanyenc de Palafolls i produeix un efecte nociu (a més dels habituals talls de rieres, camins, camps, boscos...) : deixa el nord com a un "món oblidat", i "urbanitza" el sud que, malauradament, té l'enorme impacte de les urbanitzacions.

En el Pla General s'han tractat d' evitar els efectes i l'extensió de la major de les urbanitzacions del terme, la "ciutat-jardí", a través de la millora de la normativa de construcció de xalets i presservació de l'arbrat pre-existent, afectació de sòls en el P.E.R.I. de l' illa de la sortida del túnel de l'autopista, i gestió i qualificació de nous sòls per a espais lliures, però és insuficient.

En els més de 2 km lineals d' extensió d' aquesta enorme urbanització al llarg de la cornisa occidental de la vall de St. Genís únicament es presserven en l' actual Pla General els fons més inhòspits i inclinats. Les àrees altes són edificables, i la seva erosió i destrucció paisatgística és cada dia més gran.

Cal prosseguir en aquells apartats tendents a la presservació de l'entorn, i fóra bo de seguir en la recuperació d'espais com a no edificables, per expropiació o per altres sistemes, redactant els procedents Plans Especials de Protecció del Medi. En aquest sentit, caldria començar per les àrees més boscoses i per les torrenteres (i els seus respectius entorns).

Finalment, caldria afinar les mesures de correcció de l'impacte ambiental al càmping-caravàning (veritable urbanització parcel·lada) i impedir qualsevol expansió urbana en aquestes zones altes i llunyanes de la vall de St. Genís. Així, no pot classificar-se com a urbanitzable l'actual sector 13, amb un potencial d'uns 35 xalets més, que reforça l'extensió de la ciutat-jardí, sobretot quan en aquests dotze anys no s'ha manifestat cap iniciativa privada.

3.3. La vall de Vallplana.

Aquesta llarga vall discorre pel Nord del terme encaixant-se entre els turons del Castell i del Mas Reixach, i obrint-se cap a la Tordera, al migdia de l'elevació del Mas Roquet. Té 3.5 Km de llargada, entre els cims del Turó Gros de Miralles i la Tordera.

La seva conca és gran, d'uns 4 Km² i, per això, tan per les seves dimensions com sobretot pel seu estat actual bo, és fonamental el sistema natural que conforma, sobretot la gran capçalera a l'oest de la carretera general. Té, en canvi, dos punts estratègics a tenir en compte en un acurat disseny: l'àrea de creuament de la N-II i les indústries immediates existents, i l'àrea d'aiguabarreig amb la riera de Vallmanya, també de cabals irregulars però força importants.

A l'est de la carretera es tracta d'un sistema de conreus de farratges i cereals, encara poc modificat, a frec de l'aquífer de la Tordera i la colonització del seu entorn, que les actuacions previstes de creixement industrial han de tenir en compte. Aquesta zona del sistema de la Vallplana haurà doncs de resoldre, des de la N-II cap a l'est, la coexistència d'usos tan diversos com els d'activitats urbanes (indústria, serveis) amb els agraris i naturals, amb el consegüent impacte potencial. Així, en

el Castell de Palafoolls, mitgeval (documentat des del 1035 com a centre de la Baronia de Palafoolls), sense afegits, al cim del turó, esdevé al cim del turó la fita monumental significativa del poble i el seu "domini màgic", que el Pla General del 1980-86 ja va recollir amb la protecció integral

l'apartat de Propostes d'aquest document s'expliquen els elements bàsics de disseny emprats en la resolució d'aquest tema, entre els quals la limitació de determinades activitats urbanes.

3.4. El Turó del Castell.

El Turó del Castell, en el centre aproximadament del terme, és l'element paisagístic més rellevant del municipi i entorns. Té una vessant de grans pendents, la nord, i el conjunt en gran part es troba ocupat per bosc de notable vàlua, excepte la zona de la urbanització del Mas Carbó. La sud, en canvi, té més ocupacions de masíes, en l'àrea natural d'implantacions en tota la Baixa Tordera, que ho constitueix la zona de contacte entre plana i montanya, sense malmetre ni els sòls agrícoles ni els de fortes pendents o talls.

Aquest àmbi del sud del Turó és força complex quant a la seva colonització històrica, i té un paisatge variat i en mosaic d'usos agrícoles, de rec i extensius, i boscos.

3.5. L'aqüífer superficial i profund de la Tordera.

La conca del riu Tordera té 802 km². Les seves aportacions mitjanes s'han considerat de 6.047 m³/seg, més amunt del poble de Tordera, amb èpoques anuals d'estiu molt acusades.

A Palafolls hi ha en algunes àrees dos aqüífers (superficial i profund aprop del riu, entre el rec Viver i el mateix, i amb el superficial en la major part de les àrees baixes del terme municipal), degut a l'existència de llits intermitjos, que els separen.

L'aqüífer de la Tordera (veure el plànol nombre 98 d'aquesta Revisió) en terme municipal de Palafolls, té una notable importància, i constitueix un bé o patrimoni natural renovable que s'ha de mantenir. És vulnerable a qualsevol tipus de contaminació per la seva permeabilitat, sobretot el superficial. El profund presenta millors característiques per a la seva explotació, sempre que es faci contemplant-ne la recàrrega.

De la importància de l'aqüífer en dóna nota l'"Estudi de viabilitat del regadiu en el terme de Palafolls" (*), que estudià l'àrea de 300 hectàrees del marge de la Tordera, amb un consum agrícola de 0.44 hm³/any. La fondària dels pous de conreu oscil·lava entre els 4 i 7 m, si bé actualment es té d'anar al doble (veure els gràfics adjunts, de l'estudi esmentat).

Considerant la vall baixa del riu des de la riera de Santa Coloma fins al límit sud del terme de Palafolls, distingint-la del delta, en la que ens ocupa el límit màxim d'explotació agrícola es xifra entorn dels 17 hm³/any (i 13 al delta).

Segons el pla Hidrològic de les Conques Internes l'aqüífer abasteix l'àrea urbana situada entre Arenys i Lloret. Aquests municipis tenien ja el 1992 una demanda de 71 hectòmetres cúbics per any, i per a l'any 2002 preveia encara una demanda de 88 Hm³/any. Els recursos de l'aqüífer poden arribar, no obstant, a un màxim de 53 Hm³/any.

S'ha de tenir en compte que les extraccions de l'aqüífer profund, a uns 45 m de fondària, amb una separació de 100 m entre dos pous i amb un cabal d'extracció de l'ordre de 250-300 m³/h resulta un descens addicional de 4 m. Però aquestes són dades antigues, de fa quinze anys, quan es donaven extraccions punta els estius de 1.152 m³/h en l'àrea de l'aqüífer profund assenyalat.

Per tant, es plantegen greus problemes de subministre cada època punta anual. Es del tot recomanable no efectuar captacions a menys de 500 m del domini marítim si són superficials ni a menys de 300 m si són profundes, així com el control estricte dels abocaments urbans i la restricció total de les extraccions d'àrids.

Per a incrementar els recursos a disposició el Pla Hidrològic preveu la construcció d'embassaments a la conca de la Tordera, i a llarg termini, si es resol el problema d'abastament de la connurbació barcelonina, encara el problema destinant uns 30 Hm³/any de la conca del Ter.

(*) Direcció General d'Obres Hidràuliques. 1990

En els darrers anys s'ha construït la canalització de 80 cm de diàmetre paral·lela a la B-682 per a abastament dels municipis del nord del Maresme, a partir de la planta

potabilitzadora també bastida junt al riu fa pocs anys, que ha permès eliminar les concentracions de ferro, manganès i altres compostos de l'aqüífer de la Tordera, d'on es capta.

Recentment s'ha reforçat la captació per a consum estiuenc de Blanes, i la situació produïda pot convertir-se en alarmant per la intrusió de l'aigua marina i l'escassedat de les renovacions naturals.

La proposta de la present Revisió del Pla General preveu unes necessitats a horitzó final de l'entorn de 3.750 m³/dia i 1.4 hm³/any, que és una xifra força alta, que parteix dels actuals 0.36 hm³/any, a les quals s'han de sumar les necessitats de l'agricultura de tot el terme (2-3 hm³/any ?) i les industrials.

Així, l'hivern del 2000 ha començat la construcció d'una planta dessalinitzadora d'aigua de mar al mateix Blanes que, amb una capacitat de 10 Hm³/any, pot ajudar a la regeneració natural i, per això, a l'equilibri de l'aigua que permeti els usos agrícoles, sobretot, i industrials.

3.6. Anàlisi global del territori.

En l'anàlisi d'aquest territori natural desigualment artificialitzat s'han tingut en compte els següents factors: la vegetació i les seves característiques de biodiversitat; l'aigua, amb l'aqüífer, la Tordera, els recs i els restes d'aiguamolls; el factor edafològic, el sòl, respecte de l'erosió i els pendents; la fauna; els conreus i els sistemes de colonització rural històrica, en evolució continuada -- avui amb la tendència inadequada a l'ús residencial de segona residència enlloc del productiu agrícola.

Es evident que és molt més artificial l'àrea conreada que el bosc, i les zones més explotades d'aquest que les més allunyades del Turó Gros. Tot això ha guiat la metodologia i el plànol nombre 4 d'aquest document de Revisió.

3.6.1. La geologia.

Es valora la geologia, que en les serralades del terme municipal és homogènia, de roca granítica erosionable en sauló quan es descobreix, i els sòls al·luvials, tal com es mostra en la secció tipus annexa, de la vall de la Tordera. Tots dos tipus de sòls tenen el seu component de fragilitat i desaconsellen les implantacions poc respectuoses i impactes forts. Així, s'entén que des del mateix punt de vista del sòl és indispensable evitar extensions urbanes en sòls amb pendents de més del 10 % en qualsevol sentit, així com en sòls de la plana al·luvial, com assenyalen per exemple la dificultat de les obres de les cases del Pla de la Sorra (*), en les quals hi hagué problemes de fonamentació perquè el nivell de granit alterat era a uns de 15 metres de fondària en algun punt, molt per dessota del nivell freàtic d'aigües.

Així doncs, la vulnerabilitat del sòl a la contaminació, determinada per la capacitat per transferir contaminants cap a altres medis i als éssers vius, i on les activitats humanes com l'agricultura, la ramaderia i a indústria poden provocar aquesta contaminació, a Palafolls està considerada d'entre bastant i molt vulnerable (**).

3.6.2. La vegetació.

Es considera la vegetació en el sí d'una relació estreta amb les variables de sòl (edafologia), fauna, aigua i qualitat ambiental.

Les actuacions humanes comporten un impacte sobre la vegetació, tan per eliminació física com per increment de l'artificialització general, que les ataca -- cas de les pluges àcides, per exemple. Les formacions vegetals, de per sí soles, equilibren l'activitat de la població, tant l'absorció dels gasos nocius de l'atmosfera com el CO₂, com per l'estabilització dels sòls erosionables, de pendent de muntanya i de fons de les rieres de la vall, així com per la riquesa ambiental que comporten i la sensació de benestar psicològic que afegeixen a un paisatge.

(*) Correspon a l'Estudi Geotècnic del sòl, de "Bosch Vetallol" Geo serveis (pàg. 134 d'aquesta Memòria)

(**) J. Acebillo i R. Folch, "Atles Ambiental de l'àrea de Barcelona". Ed. Ariel Ciència, 2000

Els incendis forestals, en la majoria provocats per l'activitat humana, el municipi, rep una qualificació d'elevat risc d'incendi en les zones forestals, i de risc mitjà en el reste del territori municipal.(**)

L'estructura de les principals formacions vegetals en el terme municipal atén les espècies més habituals, les valuoses més estranyes, i les característiques de cada comunitat vegetal, conformada normalment per afinitats biològiques.

Per bé que a Palafolls no semblen detectar-se espècies protegides per la legislació ni espècies poc conegudes que calgui estudiar en profunditat quan a la seva sensibilitat, hi ha dos capítols (el bosc de montanya, de pineda tendint a alzinar clímax, i el de ribera o humit) que s'han de tenir en compte en la regulació del planejament general.

Són la diversitat, en general, que defuig les poblacions massa monocolors, i la continuïtat, que permet aquella i que juga un paper en un territori molt més extens que el del municipi estricte.

Hi han boscos molt grans en el el terme, que són a l'extrem del parc natural del Montnegre, en les elevacions montanyenques de la serralada litoral. El seu valor és molt elevat en el context català, de cornisa vora el mar, conformadora de microclimes d'autèntic interès, com el cas de Sant Genís.

Hi ha també exemplars d'arbres notables disseminats per l'entorn del poble, com l'alzina del Carlí, a Les Ferreríes, o alguns lledoners, amb un interès local, que harmonitzen els camins o els espais patrimonials de les masíes antigues.

Bàsicament, la vegetació està configurada per tres àmplies àrees boscoses, en algún cas discontinues: la serralada del Montnegre o de Miralles, la del sud de Sant Genís, i la del

(**) J. Acebillo i R. Folch, "Atles Ambiental de l'àrea de Barcelona". Ed. Ariel Ciència, 2000

Castell, que ocupen gairebé les dues terceres parts -- les més montanyenques -- del terme, i que són de pinedes amb brolles amb vestigis d'alzinar, els alzinars i suredes en certes àrees del turó del Castell i de l'alta zona de la serra de Miralles (**) -- així com zones amb roureda en el mateix turó -- que té una notable biodiversitat en desenvolupament.

A més, hi ha les riberenques, aprop d'algunes rieres o fons humits (riera Jordà, de Sant Genís, Burgada, Vallplana ... i recs del Molí, Viver i de la Mina) si bé en regressió, totes les quals han de ser curosament presservades de l'edificació urbana, assenyalant-se en els projectes les distàncies convenients, que haurien de ser d'uns 30 m en tot cas. En l'actual Pla General el tractament ja és bo en aquest sentit, però s'ha de fer més projectual.

3.6.3. L'aquífer i l'agricultura.

S'ha valorat també l'existència d'una extensa zona d'aquífer (**) de la conca baixa de la Tordera, amb un conjunt intrincat de moltes rieres i recs en la plana i també en àrees més altes de la muntanya, amb algunes llacunes en el pla, bosc humit - a la zona del Molí d'en Puigverd - i gorgs (veure l'apartat 3.5.).

Lligats a l'aquífer, hi ha els conreus i els sistemes de colonització rural amb les seves pròpies demandes d'evolució i característiques històriques.

L'agricultura ha tingut una enorme importància sempre a Palafoles i ha estat en extensió en els darrers anys, per bé que els canvis recents són radicals. La qualitat de la terra, en les zones de la vall profundes, i les seves infraestructures construïdes des de fa anys (de mitjans del s. XIX es posa en funcionament el sistema de Rec del Molí, de gran vàlua, ara en rehabilitació), així com la dada del nombre de treballadors en el sector, que es manté i inclús s'incrementa (veure 1.4.1. i 1.4.2. d'aquesta part d'anàlisi), donen una innegable rellevància a la millora des de les condicions físiques d'ordenació. I no tant des del

(**) "Proj. de restauració ecològica del curs baix del riu Tordera", de J.Borrell, 1992.

conjunt i l'economia, que corresponen més al Projecte de Parc Agrícola de la Baixa Tordera, sinó del detall del projecte.

Fins als anys seixanta del segle XX hi hagué una comunitat de regants sorgida des de fa més de cent anys per la concessió d'aigües superficials del riu al Molí de la Pedrera, els propietaris del qual cedien el 5 % de l'aigua als pagesos immediats a la sécla del rec del Molí. Aquest rec és una canal de terra de 4.2 km de longitud, amb la pendent del 0.2 %, que passa per la falda del turó del Castell, travessa la zona urbana amb uns 700 m de conducció soterrada, i arriba a la carretera vella de Blanes.

Les explotacions agrícoles actuals tenen pous propis, generalment de l'aquífer superficial, per a unes 60 o 70 hectàrees de superfície conreada dintre del terme municipal, del total més ampli, i reguen per gravetat en general, encara que n'hi ha també per aspersió. El seu consum actual pot xifrar-se entorn dels 2 o 3 hm³/any, essent variable, que correspondria a uns 3.500 m³/ha i any com a mitjana.

3.6.4. Àrees territorials homogènies.

Aquestes variables han conformat sis àrees territorials del terme municipal, que es poden entendre homogènies, diferents entre sí, encara que pròximes, conformant un ric mosaic conjunt, que ofereixen una diagnosi i un tractament propi.

Aquestes àrees es sintetitzen de la següent manera:

Area 1, occidental nord.

Es tracta d'un espai configurat per valls obagues, molta pendent del sòl, diversitat vegetal acusada, connexió amb el Montnegre i sòls erosionables.

Area 2, occidental sud.

Es caracteritza per valls obagues, moltes pendents del sòl, pinedes, sòls erosionables, impacte fortíssim de les urbanitzacions de segona residència i connexió amb el Montnegre.

Area 3, Vallplana.

Configurada per sòls erosionables, pinedes, contacte amb l'aquífer, colonització del conreu, amb conreus extensius i impacte de les activitats industrials.

Area 4, de pre-delta i delta.

Distingida per l'aquífer i alguns aiguamolls, la continuïtat del riu, el conreu intensiu i la colonització rural intensiva sense construccions.

Area 5, Turó del Castell.

En relació amb l'anterior i la següent, es caracteritza per la diversitat vegetal, moltes pendents del sòl, el qual és erosionable, els forts valors paisagístics i la posició en un corredor entre el Montnegre i la Tordera (la mar i el nord).

Area 6, sud del Castell.

Té un mosaic d'alternances conreu extensiu i intensiu-pinedes, densitat elevada de masíes agrícoles, colonització rural important, contacte amb l'aquífer, turons erosionables-"sots" i paisatge canviant.

Per això apareixen en les propostes d'aquesta Revisió el contingut de detall d'unes "àrees de valor ambiental" i unes de "valor patrimonial" que han de permetre, de de la construcció, l'activitat, la dotació d'infraestructures i accessos compatibles, la parcel·lació i l'organització de les parcel·les i els seus conjunts, que és el camp de discussió propi d'un Pla General, la seva evolució i millora.

El conreu de vinya i cereals i hortalisses ha anat evolucionant des de la millora del rec, en el s. XIX, tan en el Pla de la Tordera com en les zones més interiors de St. Genís, sota el Castell o Vallplana.

El conreu, sobretot a les àrees de més aigua, ha estat fet sobre parcel·lacions més intensives (veure el planell adjunt), amb rendiments més elevats propiciats per la mecanització, i noves produccions, com les verdures.

Aquest procés ha seguit fins que actualment apareixen molt augmentats els temes de:

- hivernacles
- aprofitament de l'aigua escassa
- accessos
- emmagatzamat i comercialització

- serveis comuns
- experimentació i innovació
- usos compatibles

a tot el qual s' ha de respondre des del Parc Agrícola i es compta amb l' aportació de les terres municipals i escola taller del Molí d' en Puigvert.

Desde la perspectiva del Planejament s' estima ja força adequat el Pla General vigent, però (veure el punt del sòl no urbanitzable del capítol d' El contingut normatiu i Jurídic de la part d' Objectius d' aquesta Revisió) millorant-ne i explicitant el seu propi contingut.

En primer lloc, els fons de les valls i el Pla de la Tordera, on mai s' hi ha edificat, han de ser explícitament exclosos de tal possibilitat. S' exclouria la capçalera de sòls municipals del Molí d' en Puigvert a fi i a efecte de possibilitar-hi equipaments tècnics, magatzems, escola, laboratoris... relacionats amb el conreu del mateix Pla.

En segon lloc, en relació també amb els factors ambientals de sòl, aigua i vegetació, les activitats industrials han de ser restringides en els seus vessants més contaminants, pel què fa als sectors industrials en contacte amb les àrees de major vàlua ambiental, sobretot a la plana del riu.

Des d' un altre punt de vista, els hivernacles i la seva incidència, per relacionar la distància dels mateixos a partions amb l' angle d' assolellament més desfavorable de l' any (30 °), el mínim tipus de suport al terra, els materials que han de ser lleugers la separació mínima al camí d' accés, l' ocupació derivada d' un longitud màxima vigent (art.101) en 50 m., i les activitats i instal·lacions admeses en l' interior, sense aterraments, pavimentacions ni peces d' habitació.

El tema dels usos ha d' obrir-se, respecte al Pla General vigent, pel què fa referència a les masíes històriques, amb problemes econòmics, i per oferir-les al visitant i a l' interessat. Així, com s' ha fet en altres àrees del país, i sense canviar l' esperit del planejament vigent però precisant-lo, poden admetre's les activitats de residència temporal o restauració, i semblants, amb els límits que poden entendre's en les instal·lacions que modifiquen

substancialment l'ordenació rural, com són les pistes esportives o piscines.

el cadastre de rústica del nord de la plana de la Tordera és aclaridor d'una forma de colonització agrària de regadiu, provinent del segle dinou: està conformada per sèquies de canalització de l'aigua (sobretot el rec del Molí) i de desguaç (aquestes en les zones més baixes del pla, sobretot el Rec Viver) de traç seguint la mínima variació de la topografia, i feixes rectes de les parcel·les de conreu, encarades a aquelles; els camins d'accés apareixen en relació amb la dimensió de les parcel·les i els grups o lots formats.

3.7. L'ús del territori.

A grans trets, l'ús actual del territori pot quantificar-se, segons amidaments propis, en els següents bàsics:

Usos forestals i brolles	62.6 %	del terme municipal		
Usos agrícoles	21.4 %	"	"	"
(Pla de la Tordera)	12.9 %	"	"	"
total d'usos en espais oberts	84.0 %	"	"	"
Usos marginals i il.legals	0.4 %	"	"	"
Infraestructures	3.4 %	"	"	"
Usos urbans	12.2 %	"	"	"
1 ^a residència	3.2 %	"	"	"
2 ^a "	7.0 %	"	"	"
industrials i d'activitats	2.0 %	"	"	"

En sobresurten la forta superfície percentual i absoluta de la segona residència i la relativament baixa de la indústria. Comparativament, en l'entorn metropolità barceloní les infraestructures pugen a un promig del 20 % del territori, els espais lliures i equipaments entorn del 52 %, la residència el 22 % i la indústria el 6 %. Per tant, tenen un pes molt més gran les infraestructures i els usos urbans, que a Palafolls -- resultat de la posició i les característiques del territori.

3.8. El paisatge.

Són paisatges de muntanya, d'horitzó boscós normalment, els careners montanyencs de límit del terme municipal per l'oest, sud i nord-oest. En destaca molt, en el centre del terme, el turó del Castell amb les seves runes, així com l'immediat turó bessó per l'est. Aquest enllaça per ponent amb la serralada de Sant Pere de Vivelles, i per llevant amb l'àmbit de Can Batlle i inclús fins a l'àrea del Mas Puigverd, que és una talaia sobre el riu -- tot el qual boscós i vist des del sud i des del nord, essencialment.

Es també destacada l'espina del nucli històric de Sant Genís, des de tots els costats més baixos, els turons del Mas Roquet des de la Vallplana, el Mas Puigverd sobretot des del riu i l'espina del poble, que baixa des de Can

Puig, per Les Ferreríes, vista des de Santa Maria i des del sud, des de la carretera general.

Finalment, també són rellevants el seguit de turonets de les planes occidentals de Les Ferreries i, al sud, les elevacions de Sant Lluís, veritables fites verdes en la plana al.luvial, que guaiten la mar.

església parroquial de la Mare de Déu Les Ferreries. 1908, protegida integralment en el Pla General com a edifici monumental. Foto: Albert Fortuny

façana amb torre de defensa de l'església romànica de Sant Genís. s. XI, protegida integralment en el Pla General com a edifici monumental. foto: A. Fortuny

antiga capella de Sant Pere de Vivelles. Any 1038.
Actualment es troba en estat ruïnós. Sant Genís de
Palafolls, protegida integralment en el Pla General com a
edifici monumental. Foto: Arxiu

3.9. Les àrees de valor ambiental.

Són delimitacions comprensives de les conclusions dels apartats anteriors d'aquest mateix capítol dedicats a l'entorn, en relació a les variables del medi natural estudiades, i que es contenen en el capítol de les Propostes i els plànols propositius.

Per tant, aquestes àrees destaquen pel seu valor derivat d'un o varis dels elements considerats (sòls granítics erosionables, sòls al.luvials, pendents fortes d'entorn del 10 % o més, vegetació del bosc mediterrà amb tendència al clímax, diversitat vegetal, vegetació de ribera, aiguamoll o zona de bosc humit, riu i rieres, i aquífer de la Tordera, i paisatge).

Suposen també una voluntat d'interrelacionar-les i d'aconseguir una continuïtat al màxim entre elles, afavorint-les dintre de la seva pròpia llògica i dintre d'una concepció global de tractar-se de l'extrem septentrional del Montnegre i el delta o pre-delta de la Tordera, tot el qual de gran rellevància en el context general del país. Se'ls apliquen mesures d'adaptació de les edificacions al territori, de caràcter més acurat que en el reste de sòls.

El seu afavoriment s'enceta en aquesta Revisió a través de mesures positives, de capitalització del seu gaudi i ús rural, com les àrees patrimonials.

3.10. Les àrees de valor patrimonial.

El conreu i les formes en general de la colonització rural són les que conformen uns valors que s'entenen de necessari manteniment, dintre de les llògiques evolutives reals. Això ja ha sigut explicat en l'apartat 3.4., i resulta de l'anàlisi efectuat (*), i s'agrupa a l'interès arquitectònic i urbà d'algunes construccions.

Els planells d'un fragment del cadastre de rústica i d'una de les masies històriques del terme que s'adjunten il.lustren algunes de les característiques del què es vol subratllar.

(*) veure "Les masies del Maresme", de J.Bonet Garí.

Can Munné. Corts amb arcades de totxo vist. Principis del XVI. Les Ferreries, protegida parcialment en la Revisió del Pla General com a edifici rural. Foto: Benet Garcia

Can Puigverd. Façana barroca de la masia. Segle XVIII. Polígon industrial de Can Puigverd, protegida parcialment en el Pla General com a edifici rural. Foto: Benet Garcia

Can Camps. Mur exterior de pedra i masia. Barri de Les Ferreries, exemple de masia del terme municipal. Foto: Albert Fortuny

l'edifici de la Germandat Agrícola, dels anys quaranta, ha passat a cafè, teatre i casal de joves, i el Pla General del 1980-86 ja el va recollir amb la protecció parcial

Can Jordà. Masia dividida en vèries edificacions. Actualment es troba en estat de semiruïna. Barri de Sant Lluís, protegida parcialment en la Revisió del Pla General com a edifici rural. Foto: Arxiu

Ca n'Oms. Detall del balcó amb ceràmiques sobre la porta principal. Segle XIX. Casa adossada a la masia del mateix nom. Antiga carretera de Palafolls a Malgrat, protegida parcialment en el Pla General com a edifici rural. Foto: Albert Fortuny

Can Borrell. Any 1254. Sant Genís de Palafolls, protegida
parcialment en la Revisió del Pla General com a edifici
rural. Foto: Hisao Suzuki

Can Puig. Principis del segle XX. Barri de Les Ferreries, protegida parcialment en el Pla General com a edifici rural. Foto: Benet Garcia

Can Ribas. Masia gòtica amb teulada a dues vessants, i pou al davant. Santa Maria de Palafolls.

Mas Roig. Masia gòtica situada a dos kilòmetres de Santa Maria (Les Ferreries).

Vall de Juli. Masia gòtica i torre del segle XVI. Sant Genís de Plalafolls.

Can Roquet. Masia gòtica de finals segle XVI. A la Carretera General Palafolls-Tordera.

Can Fonolleda. Masia del segle XV. Situada abans d'arribar a Ciutadella.

També s'han analitzat, en els plànols nombres 100 a 103 de la documentació de la Revisió del Pla General, en quatre fulls del terme municipal a escala 1/5.000, les implantacions o "Assentaments històrics" en el terme, que recullen sobretot les masíes i els seus entorns (camins d'accés, camps immediats de conreu, basses i canalitzacions de reg, coberts i annexes de l'habitatge,...) i els conjunts urbans més antics i conservats. Aquestes implantacions provenen dels segles XIV i XV i següents sobretot, amb les reformes i ampliacions llògiques produïdes pel creixement històric, sobretot fins al XVIII.

Com es pot reconèixer, es situen en les àrees territorials de contacte entre la plana agrícola més valuosa i conreable, i la muntanya -- sobretot en les vessants sud i nord de la vall de Sant Genís i la sud de Turó del Castell --, per bé que n'hi han en l'interior dels boscos montanyencs (com el Mas Xuclà). A vegades, si bé ja s'endinsen en les primeres alçades de la zona montanyenca, es rodegen de clarianes conreades, i llavors tenen els camps productius extensos més lluny. Sovint són masoveries depenents de la masia o casa pairal.

Les cases més importants no són sempre les més antigues, com Can Oms (s.XVI), ni estan en més bon estat, com la Casa Gran, a la vall principal al Turó de'n Jordà. Són tipològicament construccions principals en crugies de tres vanos, o a vegades de cinc, amb coberta a dues aigües o a quatre, o bé de planta basilical, com la de Can Puigverd.

En aquest document es recullen fotografies d'algunes d'aquestes cases i edificis, no únicament rurals sinó també urbans, que han sigut protegits o es proposen d'ampliar-ne en la Revisió el llistat dels que no podran ser enderrocats. Sota la qualificació complementària X2. d' "edificis i conjunts d'interès arquitectònic i urbà", s'estableixen, com ja és vigent en el Pla General del 1986, dos nivells de protecció: la integral, que afecta els de major vàlua, amb un caràcter global, i la parcial, que normalment només intervé en la protecció efectiva de la façana o façanes principals i altres elements singulars de valor, com arcs o remats d'altres punts de l'edifici, procurant que hi hagi la possibilitat d'actuar molt lliurement en la rehabilitació segons les necessitats actuals d'habitabilitat o nous usos.

Can Batlle. Barri de Santa Maria, protegida parcialment en la Revisió del Pla General com edifici rural. Foto: Hisao Suzuki

Molí d'en Puigverd. Segle XVIII. Pas de la Ginesta,
protegit parcialment en el Pla General com a construcció
rural. Foto: Benet Garcia

canal del Rec del Molí d'en Puigvert. Construcció civil de finals del segle XIX. Arcades sota l'edifici de totxo manual vist. Pas de la Ginesta, protegit parcialment en la Revisió del Pla General com a construcció rural. Foto: Benet Garcia

3.11. La línia de propostes de la Revisió del Pla General en el territori.

En la present Revisió es planteja un model de forta incidència en la presservació i continuïtat dels espais de valor ambiental, a partir dels àmbits més naturals i de major valor o de major fragilitat, que són els de sota del Turó Gros, de la serra de Miralles (pertanyents al Montnegre), amb la serra d'en Tort, bosc de Mas Xuclà i Sot de Vinyals, al nord de l'autopista, de més de 400 hectàrees, així com amb el Turó del Castell salvant els obstacles de les carreteres, i fins al riu Tordera per la plana agrícola completa i la vall de Vallplana. Aquest és l'espai cabdal en l'ordenació territorial, amb incidència en territoris més grans de l'entorn.

D'un altre cantó, diverses illes naturals de diferent grandària i continuïtat no tan bona, però d'entitat suficient, al llarg de la vora sud i pels espais del centre del terme municipal, en certs cassos relligades pels espais agrícoles i al llarg de les fondalades a vegades molt profundes de les rieres: serralada de Can Borrell, Can Gibert i Vall-de-juli fins al Turó Rodó, amb enllaç amb els turons de Can Vila de Pagès, Sant Lluís i del Molí de La Pedrera, cap a l'oest, per acabar al riu Tordera també, a través dels sòls agrícoles.

Això vol dir que la totalitat dels sòls agraris pre-deltaics de la Tordera, de gran qualitat i únics en un gran territori supra-comarcal, també són considerats del major valor estratègic, units amb els anteriors, sobretot amb el primer espai que prové dels boscos de montanya del Montnegre. Únicament l'estrenyament de la carretera B-682 causa un problema de continuïtat, que haurà de mirar de solventar-se al màxim en el planejament del sector nombre 24 de sòl urbanitzable, separant l'edificació del riu al màxim.

Els espais d'interès més isolats del centre del terme, al sud del Turó del Castell, són els boscos de Can Roca-Can Fonolleda, de sobre del Camí de Can Roca, un d'ells junt al cementiri, d'els Pins d'en Sona, i de sota del Mas Carbó, que tenen una continuïtat per les torrenteres de Burgada, dels torrents de Crosetes i Can Camps i del Mas Jordà, així com, en l'àrea de Sant Genís, els boscos de Can Daniel, Can Plantera, Ca l'Alzina i Can Jordà, amb les rieres de la

Bardera, Can Jordà i Can Grinyola, entre les valls del nord del nucli històric i inclús al nord-oest de l'autopista.

També té importància l'establiment d'un criteri en la correcta proposta de les àrees de creixement urbà, de manera que tinguin una implantació en les zones idònies des del punt de vista ambiental.

Es tracta de l'aplicació de la metodologia establerta en l'apartat 3.2. del Capítol d'elements previs de la Part d'"Objectius de la Revisió...", d'aquest text.

D'aquesta manera, la variable "sòl" de la definició del model territorial, dintre d'una proposició de diversitat i integració de continguts, comprèn:

- . qualitat geològica (veure 3.6.1.)
- . morfologia (veure 3.1.) i
- . pendents.

Les pendents del sòl, per les raons de la seva estabilitat per composició geològica, són rellevants: en la Revisió del Pla es proposa de considerar el límit del 10 % de pendent, en qualsevol sentit, per excloure un sòl del procés urbanitzador, a menys que sigui de molt poca extensió superficial, rodejat de terrenys més planers. Aquesta proposta s'estableix en base als gràfics elaborats per a aquesta Revisió, dels quals se'n descriu un prou il·lustrador d'aquesta tesi, i que verifica visualment el què es diu.

Aquesta proposta bàsica, que es treballa en el plànol nombre 97 de la Revisió, s'adopta no tant per raó de què un quocient 1:10 sigui el d'estabilitat del sauló descobert, en descomposició i meteorització, que també és cert però més per l'acció del vent i l'aigua de pluja, sinó pel següent, tal com s'aprecia en el gràfic annex: un edifici d'habitatge té una fondària raonable d'uns 14 m i més si és pluri-familiar. Si se li suma el pati posterior i el vial devanter s'arriba a uns 30 m. En aquesta profunditat és forçós de traçar un conjunt urbà, així definit, en un pla horitzontal, amb un talús de terres o mur de contenció de 7.0 m d'alçada -- l'alçada de dues plantes, que restaran soterrades realment, amb problemes d'assolellament, a més dels constructius, si el terreny continua baixant a l'altre cantó del carrer.

En cas de resseguir una pendent natural, un carrer no resulta accessible per vehicles rodats en bones condicions, quan la seva pendent supera precisament el 10 %, apart de provocar un esgraonament dels edificis que desfigura el territori totalment.

Es doncs un criteri per a la previsió del creixement urbà, enclòs el destinat a activitats, el de no superar el 10 % en més de trenta metres d'amplària, i en qualsevol sentit del terreny. Únicament en cassos de molt major extensió i justificats pot superar-se aquest paràmetre.

Es fa evident que, si el terme municipal supera una pendent promig del 7 %, molta part del territori, per aplicació d'aquest sol paràmetre, resta exclòs del procés urbanitzador.

Es desestimen els sòls, per aquesta raó, compresos en gairebé tota la meitat occidental del terme, amb l'excepció d'alguns petits plans de Sant Genís i Vallpana, generalment exclosos per altres criteris d'aplicació. També les àrees del Turó del Castell, del Mas Roquet, del Mas del Pla, de Sant Lluís i del Molí de la Pedrera. Finalment, zones diverses en el centre del terme, o Area 6, del sud del Castell (veure 3.6.).

3.12. La ciutat del menor impacte.

Per a la ciutat del menor impacte ambiental per a Palafolls, la més sostenible, s'ha vist en l'apartat metodològic que es considera un model de densitats urbanes i aprofitament de l'espai prou elevats (creixements de 46 a 60 habitatges/hectàrea bruta generalment, apujant la zona de ciutat-jardí de nova creació de 600 a 400 m² de parcel·la), alhora que amb una relació correcta amb l'entorn natural (d'acord amb el punt anterior), i també bàsicament els espais lliures al voltant de la riera Burgada -- que traspasa el casc urbà d'oest a est -- , els turons de Sant Lluís, l'àrea del Parc de Les Esplanes fins a la Tordera i els recs del Molí, Viver i de la Mina, l'entorn de l'església de Sant Genís, la riera Jordà i l'entorn de Can Oms.

També s'afavoreix la creació de canals urbans cap a l'exterior, per a ús de vianants, bicicletes, transport

alternatiu i públic en bus. En aquest sentit es tenen en compte els eixos històrics dels carrers Passada-Major-Pau Casals i F.Macià.

En aquest sentit, hi ha estudis que assenyalen gran diversitat entre els models de teixits urbans (*) segons l'extensió i longitud dels vials d'un barri, en relació amb el sostre i nombre màxim d'habitatges, i altres ratios, que van en un barri marginal com Torre Baró de la ciutat barcelonina de 0.01 habitatges per m² de vial a 0.06 a l'Eixample però 0.003 a Pedralbes (exemple d'aprofitament uni-familiar intensiu, amb poquíssims vials, gran densitat i molta vialitat, i molta vialitat i baixa densitat, respectivament, segons classes socials). L'índex de sostre per m² de vial també reflexa el mateix, amb matisos: 1.5 a Torre Baró, 7.2 a l'Eixample barceloní, i 1.6 a Pedralbes.

Si bé el Pla General actual dóna per als creixements de major densitat de Palafolls uns índexs de 0.02 m² de vial per habitatge, més proper a un barri perifèric baix, i 3.3 m² de sostre per m² de vial, una mica més proper a un eixample central, ara es proposen essencialment uns índexs semblants.

El model de la Revisió segueix essent el mateix, quan a la textura urbana relativa car, en comparació, es proposen 0.0237 m² de vial per habitatge, gairebé el mateix, i 2.96 m² de sostre per m² de vial, lleugerament menys central perquè es vol arribar a un nivell millor de vialitat.

Les propostes efectuades tenen els següents elements favorables a la menor incidència ambiental:

- es preveu un Pla Especial de Mesures d'Equilibri dels Cursos d'Aigua (rieres d'avingudes importants, desguaços del conreu) segons l'Agència Catalana de l'Aigua ha interessat, així com un d'Equipaments Tècnics de Telefonia Mòbil (amb incidència en la condició sanitària de la població, però també en l'estètica i el paisatge) i Estudis de Qualitat Ambiental que puguin aconsellar respecte a temes conjunturals

- es preveu l'admissió de plaques solars pel damunt de

(*) "Comparació dels teixits urbans..." J.M.Carrera, arq. Ajuntament de Barcelona

l'alçada reguladora dels edificis per afavorir-les mtjançant una ordenança que les promogui, la regulació més estricta dels anivellaments de terres en general, així com el respecte dels arbres existents en sòls en edificació aïllada o altres

- es creen unes àrees d'interès ambiental amb normes més acurades de l'edificació i no únicament les masies o annexes

- no s'admet l'ús extractiu en els sòls no urbanitzables d'especial protecció

- s'acoten els nous usos admissibles en els sectors en contacte amb sòls agrícoles i forestals (que són sobretot els sectors 19-20, 27 i 33) a fi de reduir-ne l'impacte en el medi; així, no s'admetran les activitats referenciades en les disposicions mediambientals darreres:

. les plantes de generació d'energia (excepte els cassos de cogeneració), car provoquen usualment importants emissions per combustió, així com residus elevats, en la seva explotació

. la fabricació de productes com el ciment o l'asfalt, perquè tenen un consum elevat d'aigua i generen contaminació dels sòls

. les químiques, farmacèutiques, paper, processos plàstics, tractaments amb dissolvents, i altres, pel fort consum d'aigua i les emissions gasoses

. la gestió dels residus, per les emissions i abocaments i contaminació de sòls

. les bugaderies, rentats o blanqueig de teixits i semblants, pel consum d'aigua i els abocaments variables i

. els escorxadors, la ramaderia o els agroindustrials, pels consums d'aigua i la contaminació de les aigües també variables.

- s'amplien els àmbits de major protecció ambiental, per aplicació de la disposició complementària "X1." al Turó del Castell, el bosc de Can Gibert, el bosc del Gorg i les llacunes i el gorg de Can Oms.

- la no admissió de nous camins en sòl no urbanitzable, excepte el derivats de la seguretat contra incendis, per Pla Especial,

- la regulació en els treballs subjectes a llicència municipal, a més de les tals d'arbres i els moviments de terres en general i sobretot en el sòl no urbanitzable, dels hivernacles i semblants, que conformen cada dia més el paisatge agrari i
- en l'edificació aïllada es milloren les normes per a:
 - a) distingir les implantacions industrials de les residencials de menor extensió i més adaptables al terreny natural
 - b) regular millor els moviments de terres:
 - 1. el terreny natural mana, però
 - 2. els aterrossaments hauran de tenir més limitacions:
 - murs vistos d'1.5 m. màxim d'alçada i 3.5 m. en indústria o activitats
 - pendent ideal del 30 % des de cada partió
 - graons d'un màxim d'1.5 m. d'alçada
 - els edificis poden ser en un pla horitzontal però els patis han d'acomplir els aterrossaments normatius.

3.13. La forma i l'estructuració urbana.

Com es repeteix en tota la documentació present, Palafolls està format per dos nuclis urbans històrics força separats, dels quals un ha tingut un creixement residencial potent - Les Ferreries -, en situar-se en els turons baixos.

De l'evolució dels darrers trenta anys es varen singularitzar dos barris propers a Les Ferreries -Sant Lluís i Santa Maria-, que es separaven per accidents naturals.

Amb el Pla General de 1987 es va tendir a unir aquests darrers, per fer-ne una sola unitat física urbana - aspecte que cal continuar a nivell viari cívic i circulatori, sobretot amb Sant Lluís.

Així, mentre que a Les Ferreries hi ha cases antigues de l'origen familiar agrari, en els barris nous hi ha cases uni-familiars d'autoconstrucció i blocs de pisos o diversos. Mentre que el nucli històric és complex, els barris són residencials. La seva maduresa ha d'anar-se adquirint pel propi creixement i per l'obertura de nous equipaments i accessos.

De l'evolució dels darrers anys, les propostes a efectuar per a cohesionar els barris entre ells i internament, cal proposar que són eixos urbans (aprofitant el comerç i els equipaments i espais verds) a potenciar els que apareixen en els plànols de proposta, a escala 1/5.000, bàsicament: l'eix del c/Major i Passeigs de Pau Casals i Roig i Gelpí, el de la riera Burgada i el de l'avinguda de la Costa Brava i Passeig de Francesc Macià, així com la nova rambla de Les Ferreríes, que podrà ser de relligat amb el barri de Sant Lluís, així com el del turó del mateix nom, perquè poden tenir continuïtat en l'interior d'aquest barri, a través del carrer del Mar i de la plaça de La Fassola, cap al sud.

Ho és també el carrer principal de Sant Genís.

Aquests eixos han d'alliberar-se del trànsit rodat que no sigui de servei als establiments i residents, i potenciar-hi el transport públic i els vianants i bicicletes.

Són equipaments estructurants els que conformen els pols de la població, encara que moltes vegades han d'entendre's conjuntament amb els eixos anteriors: els esportius de Sant Lluís i Santa Maria, el parc de Les Esplanes i de Joaquim Ruyra, amb els equipaments propers, les escoles noves, l'Ajuntament i el complex cultural de la fàbrica Forroll, conjuntament amb Marineland.

Els sistemes urbans del terme, en conjunt, representen una part important de l'ús del sòl en el municipi, encara que sense arribar als nivells de la connurbació barcelonina (veure l'apartat 3.5. i l'explicació donada), tal i com s'expressa a continuació:

fotografia

Palauet (poliesportiu cobert). Arata Isozaki. 1996. Barri de Les Ferreries, protegit integralment en la Revisió del Pla General com a edifici urbà.

fotografia

Era i garatge de Can Calau. Antiga era, actualment en desús, que es conserva al mig del poble. Barri de Les Ferreries Petites, protegida integralment en la Revisió del Pla General com a construcció urbana. Foto: Hisao Suzuki

fotografia

cases nobles de la plaça Major: Can Gasiva, Can Sona i una de les cases dels León. Principis del segle XX. Plaça Major. Centre urbà, protegides parcialment en el Pla General. Foto: Benet Garcia

fotografia

Can Riudarenes. Detall de la façana amb la capelleta de ceràmica de la Immaculada Concepció. Principis del segle

XX. Carrer Major, protegit parcialment en el Pla General
com a edifici urbà. Foto: Benet Garcia

fotografia

Can Prats. Detall de la façana amb esgrafiats. Principis del segle XX. Carrer Major, protegit parcialment en el Pla General com a edifici urbà. Foto: Benet Garcia

fotografia

interior de l'antic magatzem per la Cambra Agrària o Antic Sindicat de Pagesos. 1944. Les Ferreries, protegit parcialment en el Pla General com a edifici urbà. Foto: Benet Garcia

QUADRE TERRITORIAL D'USOS.

Superfície del terme municipal 16,56 km² = 1.656 Ha

Usos actuals del sòl
(amidaments dels usos
consolidats, en Ha.)

sòls forestals	1.021	"(*)	62,6 %
sòls agrícoles	348	"	21,4 %
Pla de la Tordera	210	"	12,9 %
usos marginals	5,5	"	0,4 %
sòls urbans bruts	199,0	"	12,2 %
1 ^a residència	52,0	"	3,2 %
2 ^a residència	115,0	"	7,0 %
indústria i activitat	32,0	"	2,0 %

(*) Pla de previsió incendis de la Diputació B. 1998

3.14. Els usos urbans.

Els usos urbans en els barris són complementaris i centrats en l'habitatge. Els turístics, els serveis o el comerç són escassos en el sòl urbà actual, i si n'hi ha són generats per la pròpia necessitat immediata de la població resident estrictament, o per dessota.

El barri de Sant Lluís, per la seva situació, s'abasteix comercialment fora del municipi, sobretot a Malgrat, com també passa a Mas reixach, Mas Carbó i Sant Genís. En el sentit generalitzat dels serveis i del comerç hi ha únicament una relativa entitat en el conjunt urbà de Les Ferrerís amb Santa Maria -- que, d'altra banda, representen unes dues terceres parts de la població.

Així i tot, els centres comercials de mitjà i gran superfície, polaritzen les compres setmanals, així com les de l'equipament familiar (vestir, llar, ...), sobretot de l'àrea de Blanes, Santa Sussagna i Pineda-Calella.

En el municipi no hi ha cap centre comercial, ni mitjà ni gran, essent escassos els supermercats de barri, destinats a l'alimentació. Així, el quadre és el de pocs establiments de petita superfície, supermercats de menys de 250 m² i botigues de barri, tradicionals -- per bé que en certs casos renovades i actualitzades, amb un perceptible guany en competitivitat.

El panorama és, doncs, el normal en el país, probablement més accentuat per raó de la grandària en població: 5.500 habitants el 2001, però només 3.100 el 1991, deu anys enrera, a l'inici de l'època econòmica expansiva, de creació de la major part dels establiments comercials actuals, i per la proximitat dels centres comercials propis de la línia litoral (turisme, major població). La població pagesa tampoc no tenia tradició comercial, i únicament els joves podran canviar aquest dèficit crònic.

On es situen els escassos comerços consistents ? Gairebé exclusivament en l'eix del carrer Major, des de la plaça de l'Ajuntament fins a la riera Burgada, i a l'Avinguda de la Costa Brava, que per la seva relativa agrupació, enceten uns interessants "pòls" comercials dintre de la població, amb possibilitats de competitivitat. I no tenen únicament el comerç alimentari, sinó també la segona necessitat, arrossegant serveis -- bancaris, personals, etc.

Cal afavorir el comerç dintre del poble, de petita dimensió, competitiu i en eixos diversificats, que constitueix una manera immediata de potenciament i que s'ha de relacionar amb un millor disseny urbà (carrers de vianants, estacionaments, passos de bus i bicicletes, amb pàrkings per aquestes, mobiliari). La normativa proposada, en el camp dels usos no d'habitatge, no és restrictiva i es manté en els trets més significatius, car també és bo el manteniment en aquests eixos de la població resident.

Un altre camp de proposta de la Revisió és el d'una reserva per a equipament municipal ampli, per a un mercat públic, que pot donar-se en concessió o explotació i gestió privades, i que ha de basar-se en els llocs de venda alimentaris. Es situa en un punt bò, dintre del possible aprofitant sòls molt centrals, junt al casc antic de Les Ferreríes encara buits, en la zona posterior al carrer de Baix, i se'l dota d'un espai frontal de parc de la riera Burgada, amb estacionaments, bons accessos en automòbil per la via de vora urbana des de qualsevol sector del poble, o

dels barris més llunyans, i accessos de vianants des de l'esmentat carrer.

Aquest mercat pot complementar-se amb illes edificables, en les quals en els baixos hi poden aparèixer molts locals comercials o del lleure, tots ells en el propi sector nombre 29 de sòl urbanitzable "vall de la Riera Burgada", amb un potencial de 425 habitatges ell sol, i estendre els seus efectes al casc urbà proper, fins a l'Av. Pau Casals i properes.

La reserva de sòl efectuada és d'uns 6.800 m², i es compta amb un tempteig de disseny arquitectònic i urbanístic que es reflexa en la documentació d'anàlisi d'aquesta Revisió, atenent al potencial de creixement de Palafolls..

3.15. Les característiques de l'ordenació dels sectors residencials de creixement.

Tal i com s'aprecia en els planells adjunts, corresponents a dos exemples d'ordenació aprovats per plans parcials residencials que han desplegat el Pla General de 1987, la textura urbana dels mateixos és sensiblement esponjada, poc densa i amb molts buits, i mancada de la complexitat urbana que demanen les nostres poblacions, en ordre a no malmetre un excessiu espai per a una mateixa població resident -- veure l'apartat I. Ordenació del territori, dels objectius de la revisió, mètode i elements bàsics.

Es transcriuen també les comparacions gràfiques teòriques -- sobre un terreny pla -- del Pla General vigent, amb una proposta factible, de major densitat però amb iguals alçades edificatòries de planta baixa més dues plantes pis per al creixement suburbà, de major densitat, i de planta baixa més una planta pis per al creixement en ciutat-jardí, tot i augmentant, no únicament la densitat sinó també el percentage viari i d'estacionaments públics -- a més dels privats.

Amb aquests esquemes s'exemplaritza el què es suposa una millor extensió de la població, sense un increment notable de la massa edificatòria, sense minva dels espais públics, i amb l'avantatge de què es suposa que l' standard viari comporta també la seva efectiva urbanització privada, donat el gran esforç públic que, en aquesta matèria únicament,

haurà de fer l'Administració si es produeix el creixement esperat.

S'espera d'aquest model de densitats urbanes una major complexitat urbana, i no únicament l'habitatge (el comerç en baixos, els despatxos en primeres plantes, petits tallers...).

S'ha estudiat també la comparació amb un esquema gràfic també teòric on es dibuixa la comprovació de la densitat usual en un teixit històric, no el més dens, segons el mateix planjament vigent. Es tracta d'una illa en zona -U1- de la Vila Històrica, en la qual l'aplicació de la normativa actual ofereix una densitat d'uns 132 habitatges, suposats tots uni-familiars, per hectàrea bruta -- comptats els carrers fins a l'eix.

D'altra cantó, es reproduïxen dos plànols normatius d'ordenació dels Plans parcials aprovats en aquest període, en desenvolupament del Pla General de 1986. En ells s'observa el què s'està dient, en el sentit de la manca de densitat mitjana de les peces urbanes del creixement que s'han anat produïnt, i que per això no és estrany d'aprofitar, amb la corresponent dotació afegida d'espais lliures, de densificar (veure les propostes per als sectors 2 i 4, en el sub-sector del Camí del Mas Pedrer).

4. LES INFRAESTRUCTURES I LA MOBILITAT.

4.1. El transport públic.

Situat a l'exterior del terme, el ff.cc. té un servei escàs a Palafolls. La mobilitat depèn del sistema de bus -que ha de potenciar-se a nivell supra-municipal - i del automòbil individual.

RENFE efectúa únicament el servei de rodalies en la línia de Barcelona (o l'Hospitalet) i Maçanet de la Selva. En els successius estudis que s'han efectuat en els darrers anys, com el del Pla Territorial General, s'ha recomanat construir la via doble fins a Tordera, car avui arriba únicament fins a Arenys.

La construcció d'aquesta doble via podria aprofitar-se per a introduir en el traçat actual algunes variants (*), com és el cas de l'aproximació de la línia al barri de Sant Lluís de Palafolls, que és perfectament possible i facilitaria, amb recolzament d'una línia de bus, l'accés dels barris centrals, fins a Santa Maria, a aquesta línia ferroviària.

Hi ha també altres elements de potenciament de la xarxa del tren a nivell comarcal, com és la creació d'una nova línia interconnectada amb l'anterior Blanes-Lloret, per a la qual ja hi ha reserva de terrenys, i la millora del servei amb moviments directes Maresme-Vallès Oriental (Sant Celoni-Granollers), amb poques obres d'adequació d'infraestructures.

En canvi, no es veuen prou encertades les propostes que hi han hagut de quadruplicar la via des de Barcelona a Mataró, car amb millores del servei i el material mòbil es poden aconseguir.

Tot el qual és fonamental per a dissuadir l'automòbil del seu excessiu i car impacte en el territori i la societat,

però insuficient, a Palafolls, si no es crea una xarxa de busos públics.

4.2. El sistema viari general.

El sistema viari està conformat al municipi per dues vies essencials, que donen accessibilitat molt profusa al territori en vehicle individual, la N-II i la B-682, i una altra de segregada, l'A-19, autopista.

A elles s'hi uneixen les secundàries que enllacen Ls Ferreríes amb Malgrat per Sant lluis, i Sant Genís amb la N-II.

La dependència de l'eix de la N-II cap al Sud ha vingut alleugerida des del 1995 per l'obertura de l'A-19, de la qual inexplicablement s'ha endarrerit la construcció fins a l'enllaç amb la GI-600, completament necessari si es vol millorar la funcionalitat dels trams viaris bàsics centrats a Palafolls.

Així mateix s'ha endarrerit la construcció de l'enllaç de la N-II amb l'accés a Tordera i a les àrees industrials del nord del municipi -- probablement "en espera" de que es resolgués el creuament del riu per l'autopista.

El dèficit viari és a la Baixa Tordera esfereïdor, sobretot tenint en compte de que es tracta de la "nacional", desdoblada en molts altres trams -- no diguem exteriors al país.

Inclús les obres de millora puntual han sigut totalment inconsistents, com és el cas de les dues rotondes: Sant Genís i Mas Reixac, de radis insuficients, que es proposa de millorar.

L'aparició, així, en el nostre país de la solució de les cruïlles per "rond point", en principi molt millors que en "spaghetti", aquests anys darrers, no ha sigut aprofitada, i on hi ha una clara vocació d'enllaços "diamant" a diferent nivell (per la topografia, pel règim de pendents de la rasant...) s'han fet rotondes, i viceversa (cas de la

de Mas Reixac , situada en el fons d'una vall, entre zones de pendent).

Cal assenyalar que la B-682 i la N-II tenen intensitats IMD de trànsit molt elevades (veure els gràfics annexes) i necessiten constants inversions qualitatives. Aquestes són vies que tenen alguns arranjaments en l'àrea de la Baixa Tordera, del tot insuficients.

De la inoperativitat dels organismes inversions superiors n'han aparegut ralentits els sectors industrials del nord del terme, que avui, pendents de la seva "sortida" a les carreteres generals, tampoc s'han urbanitzat.

L'aparició en les darrers anys dels magatzems INDITEX, en el cantó est de la riera de Vallmanyà, ja en terme de Tordera, no ha vingut sinó a agreujar la situació de l'àrea. La seva incidència nova en la xarxa de Palafolls, d'uns 2.000 vehicles pesants/dia es suma a la semblant que podrà generar-se en els sectors industrials de l'horitzó proposat en la Revisió present, i reclamen sortides ben dimensionades.

En aquest sentit es preveuen a la present Revisió del Pla General les tres connexions possibles: una per l'actual camí paral·lel a la riera de Vallmanyà, i els altres dos per una nova via que delimiti clarament els sòls de parc d'activitats dels agrícoles, pel pla de Vallplana, a dos enllaços i la rotonda existent i, sobretot, la via de circumval·lació oest de Tordera, a diferent nivell.

És obvi que cal que els trams adequats siguin costejats pel sector urbanitzable, en la mida del directament implícit en les seves necessitats d'accés, tal i com ja preveu la llei.

D'un altre cantó, cal fer esment de la necessària millora en el disseny dels vials d'aquestes característiques, que traspassen un territori súmmament fràgil: és del tot inexcusable que els espais sobrers siguin els mínims, els enllaços siguin ben adaptats a la topografia, i la traça sense invadir aquests espais.

Les propostes territorials es recolzen, en aquest Pla, en el sistema format per les vies segregades i les carreteres a nivell dibuixats en els dos planells adjunts (C-32 prolongada per la N-II fins a Maçanet, i A-7, amb els locals B-682, part de l'actual N-II, GI-500 i BV-5122).

4.3. La xarxa viària urbana.

Pel conjunt urbà de Les Ferreries es fa necessari reforçar l'estructura urbana vigent alliberant també els eixos interns més cívics, equipats i estructurants, o amb possibilitats d'ésser-ho. Per això, la proposta viària en aquesta àrea suposa el traçat d'una via de vora dels barris centrals de Palafolls, que distribueixi els trànsits als barris sense que tingui necessitat de passar-hi per l'interior.

Per Sant Genís, tal i com ja s'havia previst en el Pla de 1987, es segueix amb l'alternativa viària del nord del nucli històric, per alliberar l'eix central de l'antic poble, la qual ha de resultar del planejament sectorial dels sòls urbanitzables residencials previstos.

4.4. El clavegueram

4.4.1. Descripció de la xarxa de clavegueram

Cal fer esment que la xarxa de clavegueram de Palafolls no és separativa, és a dir, que les aigües residuals i pluvials es recullen en un únic col·lector, no tenen col·lectors separats i això provoca una sobresaturació de la xarxa quan es produeixi xàfec importants.

La solució habitual és que les aigües pluvials es recullin amb col·lectors que aboquen a llera pública, és a dir, a rieres i torrents.

La xarxa de clavegueram de Palafolls té 4 col·lectors bàsics, sense considerar el del barri de Sant Lluís:

1r.- Col·lector del barri de Santa Maria al qual es connecta el col·lector de la Zona Industrial MAS PUIGVERD.

2n.- Col·lector de la Riera de Burgada al qual es connecta la xarxa de la urbanització Mas Carbó.

3r.- Col·lector de l'Avinguda Costa Brava que recull tot el nucli urbà de Palafolls.

4t.- Col·lector de la Riera d'en Jordà que recull la zona de l'Hostal Solfina i en un futur pròxim les zones de petita indústria i Mas Poch.

Els tres primers col·lectors conflueixen en un punt en el qual s'uneixen el Rec Viver i la Riera de la Burgada, en aquesta confluència existeix un problema greu doncs, cada col·lector té un diàmetre de 40 cm. i el col·lector general del desguàs, col·lector de la Mancomunitat de Municipis del Maresme Nord, també és de 40 cm. de diàmetre.

Les solucions del problema passen per realitzar les futures xarxes de clavegueram de les noves zones urbanitzables, separatives, i millorar en allò possible les existents per, fer-les també, separatives.

Per altra banda caldria que el col·lector de la Mancomunitat es canviés a un diàmetre de 80 cm. amb un cost important d'inversió.

Cal també indicar que 800 metres aigües avall de la confluència dels col·lectors, amb el problema de capacitat existent, hi connecta el col·lector de la Riera d'en Jordà (4t. col·lector).

Pel que fa al col·lector del Barri de Sant Lluís, aquest connecta directament a la xarxa de clavegueram de Malgrat.

4.4.2. Infraestructures pendents

A l'Ajuntament de Palafolls queda pendent la realització de vàries infraestructures de clavegueram:

1.- La xarxa de clavegueram del nucli urbà de Sant Genís de Palafolls i Mar Costa.

2.- La xarxa de clavegueram de la urbanització Ciutat Jardí de Sant Genís de Palafolls.

3.- La recollida d'aigües residuals de la Depuradora del Caravaning Club de Sant Genís de Palafolls.

4.- La xarxa de clavegueram de l'Avinguda de Les Ferreries, Can Poch i Mas Prats.

5.- La xarxa de clavegueram del Polígon Industrial, per a petita indústria.

6.- El desguàs d'aigües residuals de la urbanització Mas Reixac.

7.- La xarxa de clavegueram del Polígon Industrial Mas Roquet.

8.- Donar possibilitats a la Planta Potabilitzadora d'Aigua de desguassar les seves aigües residuals.

Tot això comportarà un augment de volums d'aigües residuals a desguassar.

4.4.3. Problemàtica del municipi de Malgrat

S'adjunta en annexes fotocòpies de l'informe de l'Ajuntament de Malgrat amb l'exposició de la seva problemàtica i llurs solucions. Els problemes principals són els següents:

1.- Molèsties per olors.

2.- Dimensionat insuficient.

3.- Creixement del Municipi de Palafolls.

4.- Manteniment important de les estacions de bombeig.

5.- Poc pendent del col·lector.

4.4.4. Problemàtica de Sant Genís de Palafolls

A Sant Genís de Palafolls, la urbanització Mar Costa i la urbanització Ciutat Jardí mno tenen xarxa de clavegueram ni col·lector d'interconexionat amb la depuradora de Pineda.

Actualment s'han redactat els projectes de xarxes de clavegueram internes de cada nucli urbà, però queda pendent de determinar el futur de conexionar a la xarxa de clavegueram de Malgrat, depenent de la decisió que es prengui per que fa al col·lector de la Mancomunitat.

4.4.5. Problemàtica del col·lector general de la Mancomunitat

Actualment aquest col·lector és insuficient pels cabals d'aigües residuals que es reben i desguassar el mateix.

Degut a les ampliacions previstes en un futur immediat, la insuficiència del col·lector esdevindrà MOLT GREU, pel que es poden produir greus problemes i quedar afectat el domini públic hidràulic.

4.4.6. Problemàtica industrial

A pesar de que dues zones industrials no tenen encara xarxa de clavegueram, la zona industrial més important (P.I. Mas Puigverd) té una canonada de desguàs, actualment insuficient per a les indústries que aboquen.

Tenint en compte l'anterior, el col·lector de la Mancomunitat esdevindrà encara més insuficient.

4.4.7. Problemàtica de la Potabilitzadora d'Aigües (SOREA-SAUR)

La potabilitzadora d'aigua del Maresme, instal·lada en el terme Municipal de Palafròlles, té actualment un greu problema d'abocament d'aigües residuals, ja que no pot abocar les mateixes a la llera del riu Tordera, pel que ho haurà de fer a través d'un sistema conjunt de depuració d'aigües residuals i el desguàs corresponent.

Crec que és necessari que les situacions existents a la Potabilitzadora de SGAB a Sant Joan Despí o a la de Cardedeu, pel que fa a abocament d'aigües residuals, no es repeteixin.

Tot aquest cabal augmentarà encara més la insuficiència del col·lector general.

4.4.8. Propostes de solucions

a) MALGRAT: les solucions possibles són:

- Circumval·lar el poble amb un col·lector general de diàmetre equivalent a 80 cm.

- Que l'Ajuntament de Palafolls connecti la seva xarxa de clavegueram amb la depuradora d'aigües residuals de Blanes.

b) SANT GENÍS DE PALAFOLLS: en aquest cas les solucions són les mateixes que en l'apartat "a)".

c) COL·LECTOR GENERAL DE LA MANCOMUNITAT: possibles solucions:

- Refer el mateix a diàmetre 80 cm.
- Connectar el clavegueram de Palafolls a la depuradora de Blanes.

d) INDUSTRIAL: Connectar a la depuradora de Tordera la urbanització Mas reixac i les indústries INDOR i ESCOLOR, així com la futura xarxa de clavegueram del P.I. Mas Roquet.

e) POTABILITZADORA D'AIGÜES: les solucions són, refer el col·lector de la Mancomunitat a diàmetre 80 cm. o bé connectar a la depuradora de Blanes.

4.5. Les infraestructures de sanejament i aigua

Les infraestructures de sanejament i aigua que intervenen al municipi són:

- la depuradora de Tordera, biològica actualment ja construïda, tindrà una capacitat per abastir entre 8.100 i 9.000 habitants, i el cabal que podrà absorbir un cop finalitzada serà de 2.000 m³ al dia.
- la depuradora de Blanes.
- la potabilitzadora del Maresme junt al riu Tordera, al sud de la B-682.
- els pous de captació per a reforç del subministre en el Pla de la Tordera (2001)
- la planta dessalinitzadora d'aigua de mar a Blanes, amb una capacitat de 10 Hm³/any, en construcció des del 2000, segons el què es diu en l'apartat 3.5.

CONCLUSIONS / DIAGNOSI

Del conjunt d'aportacions de l'anàlisi territorial i urbanístic es formulen els següents apartats de síntesi de conclusions o diagnosi per a la comprensió de les propostes efectuades en la presnet revisió del Pla General, en bona part ja derivades dels treballs presentats amb l'Avenç:

I. Si bé el territori és estratègic des del punt de vista de les comunicacions, la seva alta vàlua i fragilitat ambiental, patrimonial i paisagística (tres de les àrees de l'estudi d'aquest Avenç són montanyenques, dues de turons i "sots" i l'altra deltaica de la Tordera) basada en sòls erosionables de gran pendent general, boscos de ribera i alzinar amb pinedes, i aqüífer essencial per a un conjunt de ciutats de l'entorn (així com la necessitat de reforçar les ciutats existents des de la seva centralitat i potencialitat de cada una), desaconsellen clarament un creixement gaire elevat per a Palafolls, com a zona d'una hipotètica i errònia "descongestió de l'àrea metropolitana" a través d'un sistema urbà de nova creació ("sistema urbà naixent" !) per a la vall de la Tordera (com també se'n propugna un altre per al Penedés), formulada pels planejaments territorials pendents de desenvolupament, que comporta efectes especulatiu d'immediat.

II. L'evolució de l'activitat a Palafolls manté efectivament un pes inqüestionable de l'agricultura al pas dels anys, que és obvi de reforçar en un moment crític dels nous mercats europeus, amb apostes no tan per la grandària de les unitats productives com per la selecció productiva en l'estructura parcel·lària actual o semblant, en els llocs planers tradicionals, tan de la Baixa Tordera com de les valls interiors, aprofitant el banc de terres municipal del Molí d'en Puigvert i impulsant el Parc Agrícola de la Baixa Tordera.

En canvi, la indústria té roçaments també clars des de fa anys amb la problemàtica contaminant, la qual en alguns aspectes (sòls permeables, sobretot) podria ser irreversible i s'ha de restringir a un vano concret d'activitats quan es troba en contacte amb l'agricultura i el bosc (nord del terme-àrea del Mas Puigverd), de manera que s'han de potenciar els serveis i les activitats netes

per equilibrar la relació entre els llocs de treball i els actius residents.

III. Els grans capítols d'ús del sòl (62 % de la superfície del territori municipal d'àrees boscoses, el 21.4 de conreables, però l'herència de l'elevat 7.0 % de segona residència), són diferents de les primeres corones barcelonines o del Maresme (20 % d'infraestructures, residència el 22 % i indústria el 6 % de promig), i això es deu a l'estructura física territorial. Per tant, s'han de mantenir, amb un creixement urbà llògic mesurat de l'ordre d'1,5 Ha/any residencial i 1 Ha industrial, que absorbiran les àrees de menor vàlua ambiental i patrimonial, i els sòls més adequats i en expectativa compatible, alhora que també absorbir els ocupats per usos marginals si és possible.

IV. El sòl urbà constituït pels solars està força construït en el seu conjunt, amb ocupacions inclús del 80 %. Enlloc de la renovació del parc edificatori, d'uns 1.358 habitatges permanents, cal afavorir la seva rehabilitació des de l'Administració. S'exceptuen les urbanitzacions que passaran de 2^a a 1^a residència, que encara poden suposar unes 540 parcel·les o més.

V. El creixement urbà ha de ser més dens i complex que el que s'ha vingut produïnt en els darrers dotze anys que resulta car i poc urbà, amb la referència de les zones urbanes en els 132 habitatges/ha bruta de la -U1- de la Vila Històrica o els 120 de la -U2- suburbana, apujant els 46 de la zona de Creixement Suburbà a 60 i els 12 del Creixement en Ciutat-Jardí de 12 a 16, alhora que també apujant les cessions viàries d'obligada urbanització, molt ajustades en el Pla vigent.

VI. En diverses llargues etapes (1975-91) Palafolls ha crescut en població a l'entorn de l' 1,6 %. Tot i que els darrers anys 1991-1998 ha arribat al 8 % anual promig i que en els darrers tres sembla haver baixat al 7,2 %, no es creu necessari passar del ritme de 240 habitants /any (que suposa un índex del 4,5 % en població) enlloc dels actuals 300 dels anys 95-98, el qual permet establir un potencial total màxim teòric de 15.000 habitants en la proposta de la Revisió, enlloc dels 10.000 del Pla General vigent, però que, adequadament controlat, permetria una bona flexibilitat en els preus del sòl i, per això, amb aquest

ritme proposat de creixement, no s'assolirien en menys de quaranta anys.

VII. Per aconseguir fixar la població jove i afavorir l'assistencial cal incidir en l'oferta permanent d'un petit stock d'habitatge públic per a lloguer sobretot, en base a una obligada nova cessió del 10 % de l'aprofitament dels Plans Parcialis residencials, aprofitant l'elevació superior proposada per les densitats, com a "equipament d'habitatge", que suposaria de l'ordre dels 7 habitatges/any almenys, en base el ritme de nou creixement proposat, o bé incentivar l'habitatge protegit.

VIII. A més del programa municipal d'equipaments en execució, es fa necessari situar i dimensionar bé els equipaments de tipus educatiu públic, que presenten dèficit, i certs d'esportius, com a més necessaris i urgents, dins d'un ampli ventall.

IX. Per aconseguir el que ja la política municipal ha vingut efectuant, en ordre a la millora del medi rural, convé prendre mesures que desenvolupin el Pla General vigent, com el reconeixement dels valors ambientals de les àrees de més vàlua, entès que poden formar part perfectament d'un Pla Territorial superior, com la serra de Miralles, el Turó del Castell o el riu i les terres deltaïques del Tordera, i el reconeixement dels valors patrimonials -de colonització, masies, recs...- a través de serveis, d'itineraris de visita, educatius o del lleure, així com del potenciament de l'ús complementari de la cinquantena de masies -- sobretot agrícoles -- històriques que hi ha en el municipi (residència, restauració, colònies, pensions de turisme rural...), i de condicions per al seu desplegament, i evitant-hi les activitats impactants.

X. La forta pressió urbanitzadora i constructora en el sòl no urbanitzable, derivada de la posició del municipi en el context litoral català, així com de les successives onades de planificació central (els esmentats planejaments territorials -- d'altra banda, amb poques aprovacions) a què s'ha vist sotmesa la Baixa Tordera, l'escassetat del sòl, la manca d'equilibri en la dotació dels recursos naturals, com l'aigua per a l'agricultura i altres, l'acumulació de capital cíclicament en el sector de la construcció, i molts altres aspectes que encareixen el sòl

urbà i, de retruc, el no urbà, han iniciat en un ritme artificialment alt en la intensitat de les obres urbanes i en les implantacions il·legals en els sòls rústegs de Palafròl, sobretot pel què fa als usos puntuals -- com antigament ho eren pels usos extensius i massius de les urbanitzacions. Això fa que convingui aclarir conceptes normatius i reforçar el caràcter rural de l'admissible en la normativa del Pla General per a aquests sòls.

XI. La funcionalitat urbana, després de l'esforç de millora de l'equipament i "acabat" urbà (escoles, centres esportius, places i parcs...), encara no del tot finalitzat des dels inicis dels anys vuitanta, presenta avui uns dèficits infraestructurals que convé no demorar. Es tracta de veritables nusos del desenvolupament.

Cal referir-se a la xarxa viària territorial, que ha d'aclarir el model (autopistes, N-II com a via local urbana de la costa, accessos a la Costa Brava i a Tordera), al potenciament del transport públic i a les infraestructures elèctrica i de l'aigua (equilibri del consum amb la dessaladora, sanejament amb col·lectors nous per al sistema de Sant Genís, Malgrat, sectors industrials del nord i de la Mancomunitat del Maresme, i xarxes separatives, i abastament d'aigua dels pobles veïns depenents de la Tordera).

PROPOSTES

Les propostes de la Revisió del Pla General es condensen, pel què fa a l'ordenació, en tres grans temàtiques homogènies que poden respondre als reptes plantejats en els objectius i deduïts en l'anàlisi del present text, a més de les modificacions normatives de suport i emmarcament.

Aquestes temàtiques de planejament, descrites dels plànols corresponents i explicades en l'apartat "II. Contingut jurídic i normatiu" i en el d'"El territori i la urbanització" de l'anàlisi d'aquest treball, es sintetitzen així:

A. Arees de valor ambiental: es consideren en major o menor mesura, quant als valors naturals, però de les quals en depèn el medi en la seva globalitat, i són

1/ cursos i entorn del riu Tordera, rieres de Vallmanya, Vallplana, Sant Genís, Burgada i Jordá, i recs del Molí i Viver

2/ serralada de Miralles i continuïtat dels cims boscosos amb el turó del Castell i turons del límit amb Malgrat

3/ pla agrari de la Tordera i delta

4/ zones del Gorg i la llacuna del Molí

5/ turons de Sant Lluís i Gorg de la Riera Jordá, i

6/ serra del sud de Sant Genís.

B. Arees de valor patrimonial: es plantegen en relació a la forma de colonització humana que tenen i al seu gaudi futur, com a àrees de valor cultural la identitat de les quals cal no malmetre sinó millorar, i són (independentment del règim urbà, urbanitzable o no urbanitzable que preveu la Llei)

1/ zones del riu Tordera, rieres de Vallmanya, Vallplana, Sant Genís, Burgada i Jordá, amb el seu gorg, i recs del Molí i Viver, amb mostres del conreu i la colonització rural històrica

2/ zones del bosc del Gorg i la llacuna del Molí, dintre de les antigues maresmes

3/ turons del Castell-Sant Pere de Vivelles, més monumentals

4/ turons de Sant Lluís, paisagístics bàsicament

- 5/ conjunts urbans històrics de Sant Genís i Les Ferreríes, i
- 6/ les masíes, relligades en l'espai, i el seu entorn.

La majoria de les masies al llarg de l'itinerari citat a continuació (C."Itineraris de potenciamet territorial")

necessiten retocs per poder-se presentar com a edificis de valor patrimonial. Es tractaria doncs, de realitzar operacions de restauració per millorar el seu aspecte, ja que les reformes interiors no serien necessàries si és que la masia no vol ser reconvertida per algun altre ús.

S'hauria de realitzar una entrevista-enquesta als propietaris per saber la seva opinió i intencions de cara al futur de les seves propietats. En el cas que la masia vulgui romandre com a tal només caldrien petits retocs en ella i voltants, que també serviria per aquelles en ruïnes. En totes aquestes reformes s'haurien de respectar els estils arquitectònics tradicionals.

Si la masia vol transformar-se en allotjament rural o semblant, tampoc es podrien modificar els voltants, ni augmentar el volum d'edificacions, ni el nombre de camins d'accés.

Caldria destacar més d'una desena de masies que tenen un valor històric, urbanístic o arquitectònic especial que s'ha de remarcar i preservar al llarg de l'itinerari presentat en el següent punt. Fins i tot es pot contemplar la possibilitat de reconvertir la masia en un establiment d'allotjament rural, casa de colònies, museu, etc.

En qualsevol cas, s'hauria d'elaborar una fitxa sobre cada una de les masies on s'inclogués l'estat actual, les perspectives de futur i l'opinió dels propietaris.

C. Itineraris de potenciament territorial. En el conjunt d'aquestes dues tipologies d'àrees s'hi contemplen en els plànols de proposta específiques organitzacions viàries toves per a bicicletes (cicloturisme) i vianants (com per exemple una via-bici pel marge del riu Tordera, des de la desembocadura fins al Molí d'en Puigvert), així com serveis adequats, i compatibilitat amb el pas d'altres vehicles necessaris i de serveis.

No superaran els 4 m d'amplada, no seran asfaltats, respectaran les pre-existències i les senyalitzaran, i tindran els elements suficients de mobiliari i serveis al visitant, estudiós o excursionista.

Es segregaran totalment de les vies urbanes de trànsit intens, amb les excepcions dels plànols normatius de la proposta d'aquesta Revisió, trams que seran dissenyats convenientment per a evitar les interferències d'ambdós tipus de circulacions. En les penetracions en sòl urbà normalment només podran ser senyalitzades.

Quan en sòls de tot tipus es produeixi un encreuament amb vies importants o carreteres (autopista, N-II, etc.) es resoldrà el seu pas segregadament, aprofitant ponts existents (pas inferior de la riera de Sant Genís sota la N-II) o bé construïnt-ne de nous. Aquests passos es dissenyaran normalment també per a pas de fauna, ja que els itineraris hauran de jugar una funció de salvament de les barreres físiques de les grans infraestructures en el territori. Així, les seves dimensions no seran inferiors als 3 m d'alçada per ni als 10-15 m d'amplada).

Es reproduïxen els plànols de proposta amb els itineraris de potenciament territorial en relació amb els nuclis urbans.

Observacions generals sobre itineraris:

- Manca de senyalització. A cada inici i als encreuaments dels itineraris o àrees s'haurien de trobar uns cartells informatius que haurien d'incloure:
 - a) les direccions i rutes a seguir per realitzar qualsevol recorregut
 - b) informació sobre la flora i la fauna que es poden trobar per la zona
 - c) informació sobre les masies presents
- Vegetació abundant i seca als costats dels camins i en zones determinades. Calen neteges de sotabosc i disminuir el nombre de canyes. No es tracta d'eliminar tot l'estrat arbustiu del bosc, sinó de clarejar les zones més denses per disminuir el risc d'incendi.
- Alguns vials de sorra presenten una necessitat d'anivellació. Si es pretenen potenciar aquestes rutes per circular a peu o en bicicleta s'han de mantenir amb un mínim nivell de practicabilitat. L'excessiva presència de sots i acumulacions de sorra no faciliten el passeig i fan que en cas d'una emergència sigui molt difícil accedir-hi en cotxe.

Itineraris:

- Cementiri-St. Genís-U. Ciutatjardí.

Trobem cultius i el cementiri municipal, que cal restaurar. Moltes canyes a les vores del camí i bosc amb necessitat d'estassada per risc d'incendi. Passada la rotonda hi manca una senyalització al final de Sant Genís i al camí que porta al caravaning. Cal anar amb compte amb el trànsit dins i fora de l'itinerari, ja que creuem una carretera i una zona industrial.

- Cementiri-Cal Roig- Les Ferreries-La Tordera.

Camí llarg i tranquil, molt recomanable per anar en bicicleta perquè el pendent no és gaire pronunciat, però alhora s'ha d'anar en compte perquè la presència de cotxes és abundant degut als conreus i habitatges al llarg de la ruta. La vegetació seca caldria repassar-la. També calen indicacions sobre els creuaments i les masies que trobem pel camí. Aquest itinerari és interessant ja que s'hi pot apreciar la contraposició camp-ciutat.

- Cementiri-Les Ferreries.

La senyalització és correcta. Camí planer, agradable, però amb molts sots a tocar del poble que caldria anivellar.

- St. Genís-St. Pere de V.-Castell-Sta. Maria.

Hi ha una indicació a dins de St. Genís per anar al caravaning i a l'itinerari, però més endavant trobem bifurcacions on només s'indica la direcció del caravaning. El camí correcte, costerut però sense sots, està situat a la dreta del que va a la instal·lació abans esmentada. Les masies al llarg del camí estan majoritàriament ben conservades però cal senyalització.

Una mica abans de l'alçada de Can Grinyola hi ha una casa derruïda que es podria aprofitar o indicar què era. La vegetació és molt abundant, així doncs caldria una esclarissada. A Mas Bolet el camí es bifurca i la carretera asfaltada correspon a l'itinerari mentre que el camí de sorra que baixa connecta amb la carretera vella. Cal la senyalització corresponent.

Passat el pont hi ha una indicació de ruta però més endavant hi ha més bifurcacions i cap senyal. Si segueix el camí més ample s'arriba a unes cavallerisses i a la N-II. Si entrem en aquest itinerari per la N-II travessem la urbanització de Mas Carbó i arribem al Castell per un camí asfaltat i senyalitzat. Si entrem pel barri de Sta. Maria la indicació és bona ja que el carrer que connecta l'itinerari amb el poble s'anomena "camí del castell".

Totes dues opcions són d'interès pel paisatge que es contempla, únicament calen neteges als costats del camí per les deixalles acumulades. En aquesta línia s'hauria de netejar l'esplanada davant del col·lector d'aigües i col·locar algun contenidor a l'esplanada del Castell, així com també incorporar un parell de cartells pel camí que informin a la gent que estan en una zona protegida i està prohibit llençar-hi deixalles.

- St. Lluís-Les Ferreries.

Itinerari urbà que recorre dos dels tres barris del poble. Conecta amb la ruta que va del cementiri i travessa la carretera GI-692.

- Les Ferreries-Les Ferreries.

Travessa el barri principal del poble per la banda ampla.

- St. Lluís-Sta. Maria-Polígon industrial Nord

Creuem el poble de punta a punta per un carrer, que continua asfaltat quan sortim i passem pel mig dels camps. S'ha de prestar atenció amb el trànsit rodat. Quan arribem al final de l'asfalt tenim un encreuament mal senyalitzat, perquè apareix el polígon (recte) i l'Escola-Taller (a l'esquerra) però no s'informa que hem de donar la volta.

- Carretera Blanes -- Malgrat-límit T.M. Tordera -- U. Mas Reixac -- U. Ciutat-Jardí

L'entrada per la carretera suposa un perill evident pel trànsit; seria recomanable que allargar la ruta fins al poble, simplement fins al costat de la rotonda d'entrada.

El tram que discorre paral·lel al riu està en molt mal estat per circular-hi, nombroses canyes dificulten el pas. A l'alçada del polígon el camí està completament tapat per aquests elements i no es pot distingir, per tant s'ha d'agafar el camí que porta a les fàbriques, que no és agradable pel trànsit i sorolls.

Al tram que hi fa límit amb el terme municipal de Tordera hi ha un altre itinerari que pertany a aquest poble i que seria bo d'adjuntar. També es recomana una senyal que anunciés el canvi de població. En aquest punt hi ha la desembocadura de la riera de Reixac, de manera que seria un bon lloc per col·locar una senyal informativa sobre la fauna i flora de les rieres. La corba de l'itinerari presenta les mateixes dificultats de circulació que el tram anterior, després el camí es perd, ja que no hi ha senyalització per arribar a la carretera N-II.

Creuar la N-II és un perill que s'ha de pal·liar. Un cop creuada, el camí es fa més costerut i ple de sots, únicament recomanable pels qui volen anar en bicicleta fent un gran esforç. Per vianants no hi ha problema. En tots dos cassos s'ha de portar aigua perquè no trobem fonts en el recorregut i estem massa allunyats de la zona urbana. En un determinat punt trobem quatre direccions diferents, però sempre hem de seguir recte i cap amunt perquè aquest itinerari s'acaba dalt de tot de la Serra de Miralles. Allà trobem diversos camins per escollir amb una senyalització mínima. Si volem seguir caminant haurem de guiar-nos per les indicacions que porten a Malgrat, Sta. Susanna, o Pineda, fet que ens fa agafar els camins en direcció a la dreta. Si volem tornar a St. Genís haurem d'agafar el que gira cap a l'esquerra i en pocs minuts ens situa dins la urbanització Ciutat-Jardí. Aquest tram que passa per la muntanya ens permet veure molta vegetació, doncs caldria netejar de sotabosc per disminuir el risc d'incendi.

- Travessera del bosc de Mas Xuclà

Si pugem des de St. Genís trobem una indicació passat el pont sobre la C-32. Hem d'agafar el camí de l'esquerra i tot seguit el de la dreta. Per aquest podrem gaudir d'unes vistes molt interessants. El camí de sorra té uns desnivells increïbles. Només per grans esportistes si es vol anar en bicicleta.

Un cop arribem a una casa abandonada (l'antiga reserva de porcs senglars) hem de tirar cap a la dreta, on després d'una estona de baixada arribem a unes portes de ferro (s'haurien de retirar) caigudes que tancaven aquest bosc i a un camí força planer i ample que ens condueix a la N-II. En aquest punt ja ens trobem amb l'itinerari anteriorment citat de camí al polígon, però si volem pujar cap a la muntanya, a pocs metres d'aquestes portes hem de girar cap a l'esquerra per un camí paral·lel a un camp de conreu que ens durà cap a la Serra de Miralles passant per davant de la masia de Can Vinyals. Una poda seria necessària als voltants del camí per tal que la vegetació no el cobreixi, i la casa abandonada cal restaurar-la o tirar-la a terra perquè presenta un estat lamentable. Seguidament trobem el Mas de Can Garsó, que presenta unes deficiències similars.

Per finalitzar, només cal insistir en una mancança comuna a tots els masos: una senyal que indiqui el nom i el valor especial que té l'edifici.

Respecte la senyalització, la majoria de camins presenten unes senyalitzacions insuficients o inexistentes. Una solució seria col·locar plafons d'informació a l'inici de cada itinerari, i un general la plaça de l'Ajuntament. Aquests plafons també serien útils a les masies que formen part de les A.V.P. per tal que el visitant conegui el nom, característiques, etc. Pel que fa a les A.V.A. els plafons es col·locarien en el camí d'accés o en l'indret més interessant, i s'hi escriurien les característiques especials de l'àrea.

A part d'aquests plafons, en els encreuaments dels itineraris seria necessari senyalitzacions amb les direccions dels camins. Alguns d'ells presenten un ferm de terra o sorra totalment inestable i irregular. S'hauria de cobrir els sots més importants amb materials naturals (sorra) per facilitar l'accés a vianants, el trànsit rodat de veïns que hi resideixen, i el pas dels equips forestals quan siguin necessaris. Pel cas de l'itinerari paral·lel al riu l'actuació consistiria en treure una determinada quantitat de sorra del camí per fer-lo transitable com a carril-bici.

D. Àrees de suport urbà, que es desglosen en els sistemes de l'ordenació i els creixements i intervencions urbanes, recolzades en qualificacions del sòl i elements complementaris de les qualificacions anteriors.

Les qualificacions del sòl són les mateixes del Pla General vigent, amb l'únic afegit dels sistemes d'equipaments socials d'habitatge públic, de les àrees d'interès ambiental i de les d'interès patrimonial i dels itineraris de potenciament territorial". En les qualificacions V1, V3 i V4 tenen un lleuger canvi de denominació.

Així, els sistemes, en primer lloc, es subdivideixen en els de comunicacions, amb el viari i el ferroviari, que recull la línia del límit sud del terme. Els d'espais lliures, amb els de protecció dels sistemes generals, que en poden absorbir les seves ampliacions, els de protecció de torrents i fondalades, amb aquesta específica finalitat molt abundant en el municipi, i els de parc forestal i urbà, que tenen interès per a la seva adquisició pública (els primers provenen de cessió de la urbanització de Ciutat-Jardí).

Els equipaments tenen la divisió pormenoritzada que ja tenien, a l'objecte de ser immediatament executats per al seu destí -- en la major part dels casos amb afectació (prioritàriament) pública del sòl (s'exceptuen els de la salut, com en el Pla General vigent).

Com s'explica en els apartats corresponents d'aquest document (veure l'apartat 1.9 del Capítol d'Informació anàlisi) la novetat d'aquesta Revisió consisteix en l'establiment del sistema d'equipament social d'habitatge públic, generalment derivat de la cessió dels sectors de sòl urbanitzable, per a reconèixer, sense minva dels altres capítols de l'equipament urbà, els sòls edificables únicament per a aquest tipus d'habitatge sobre sòl municipal -- que la cessió del 10 % de l'aprofitament, que entra en el procés de subhasta, no resol.

Les zones en sòl urbà segueixen essent les mateixes: la de la Vila històrica recull les formacions originàries del XVIII i XIX, àrees del carrer Major, Passada, de Dalt i Nou de Sant Genís, amb edificació obligada entre mitgeres però amb pati lliure. La Suburbana en fronts continus assimila les àrees més modernes entre mitgeres i amb baixos destinats a usos diversos, com els comercials, inclús en l'interior d'illa. La Suburbana en ocupacions flexibles té en compte les zones edificades en edificis aïllats, encara que en algú cas de parcel·la estreta s'adosin, i amb una edificabilitat intensiva (1.5 m²/m² neta). La zona de Ciutat-jardí és la uni-familiar, per a la qual ara es rebaixa la parcel·la mínima de 600 a 400 m², fent-la més urbana, exceptuades les existents en les urbanitzacions. I la zona Industrial en sòl urbà recull els sòls consolidats amb aquests usos.

Les zones en sòl urbanitzable segueixen essent les mateixes també, distingint-se una de Creixement residencial dens, amb increment de la densitat vigent de 46 a 60 habitatges per hectàrea bruta d'actuació, de la de Creixement en Ciutat-jardí, de la tipologia de la urbana. Les dues industrials passen a anomenar-se Industrial i d'Activitats per parcel·la d'entre 1.000 i 4.000 la mínima, i amb algunes restriccions d'usos incompatibles amb l'entorn natural i agrícola, i de Petites activitats, de manera que es té una formulació més destinada a les activitats econòmiques que no supòsin residència, que no pas a la denominació d'industrials.

Les zones en sòl no urbanitzable són idèntiques a les vigents, amb alguns aclariments normatius, de manera que distingeixen tres zones agrícoles: la de l'entorn del riu Tordera, de màxima protecció a l'edificació, de la complementària, on prioritàriament han d'instal·lar-se les construccions agràries sobre la simplement zona de sòl agrícola. El darrer és el sòl forestal.

Els elements complementaris de les qualificacions del sòl segueixen essent la dels Indrets i paratges d'interès natural, de màxima protecció sense ser necessàriament sòl públic, que s'amplia amb varis espais puntuals, el dels Edificis i conjunts d'interès arquitectònic i urbà, també ampliat amb moltes de les masíes existents, i el de les Activitats especials en sòl no urbanitzable, tots ells amb el mateix contingut normatiu del Pla General vigent.

A més, s'implanten normativament com a elements complementaris els de les Àrees d'interès ambiental, per a la valoració de les zones que presenten destacats trets naturals, agraris o bé paisatgístics, les d'Interès patrimonial, bàsicament els entorns construïts i colonitzats de les masíes o agrupaments rurals, i els itineraris de potenciament territorial, per a gaudi del conjunt, tan urbà com no urbà.

1. Els sistemes generals de l'ordenació.

En el plànol nombre 66 es grafien els espais que la proposta assenjala com a intergants de l'estructura general i orgànica del territori, distingint els viaris, els d'espais lliures i els d'equipaments.

1.1. Sistema general viari.

Propostes que s'efectuen per a l'estructuració dels nous creixements urbans i la reordenació i millora del trànsit rodat i l'estacionament.

D'altre cantó hi ha la xarxa viària complementària, de funcions molt més locals. Amb unes altres característiques, també es proposa de potenciar altres eixos per a prioritat de vianants i pas de bicicletes, quan es possible separats del reste de la xarxa local, conformant una nova malla relacionada amb les àrees de valor ambiental i patrimonial, que es diu d'"itineraris de potenciament territorial".

La descripció de la xarxa viària proposada és la següent:

1.1.1. Via de la vora urbana oest de Les Ferreríes i Sant Lluís.

Aprofita els trams de vies previstos en el planejament vigent de 20 m en els sectors 6, de "Petita Indústria", i 9, de la "Casa Gran", a ambdós costats de la carretera B-682, d' accés a la Costa Brava.

Es preveu un enllaç en rotonda amb l'esmentada carretera general, de manera que l'eix paral·lel d'unió dels barris de Les Ferreries i Sant Lluís per la prolongació del carrer del Mar i la Rambla de Les Ferreríes tindrà un caràcter més cívic i de vianants, per a accés a les escoles i futur institut, sigui o no amb la passera elevada del P.G. vigent sobre la B-682. Suposa també resseguir el camí existent fins a Can Puig, delimitant el creixement urbà proposat. Abans d'arribar a la casa rodejarà el seu entorn per a arquejar-se i delimitar el creixement de la vall de la riera Burgada, pujant fins a Can Ribas, per on es connectarà amb la previsió existent del sector 21 de "Can Batlle" i 28, del "camp d'esports", amb Pla Parcial ja aprovat.

Es preveu com a una via no de ronda, com en les poblacions grans o mitjanes, on es plantegen segregades per a una forta capacitat de trànsit, sinó de vora, integrada en les zones per on es traça, amb una secció d'uns 12-14 m, amb voreres i una banda de circulació en cada sentit més bandes de bicicletes. La seva capacitat en cada sentit, d'un canal de circulació de vehicles rodats (900-1.000 veh/hora punta) ha de ser suficient en una població de 12 - 15.000 habitants.

Excepte uns petits trams no confrontants amb sòl urbanitzable, la major part de la via s'obtindrà de cessió i urbanitzada a càrrec dels sectors nous.

1.1.2. Via de la vora urbana est de Santa Maria i Les Ferreries.

Respecte de la previsió del vigent P.G. es planteja l'adaptació d'un tram immediatament al sud-est del Pla de la Sorra, girant-la cap a llevant i, tot i articulant-la amb un vial de connexió amb el carrer de Sant Jordi, seguir gairebé recte cap al sud, a una distància del Rec del Molí, a connectar-la amb la futura rotonda de la B-682. Així, l'actual previsió de la Rambla de la Vora Est, junt al parc de Les Esplanes i la biblioteca en construcció, passa a tenir un caràcter més intern i de vianants.

Tindrà una secció semblant a la de l'oest del casc, si bé amb menys encreuaments.

Excepte un tram, al sud, confrontant amb els sectors 24, del "Rec de la Mina", i 25, del "Camí del Roig", en els 850 m aproximadament restants anirà a càrrec de l'Administració, aprofitant-se el tram junt a les cases socials del Pla de la Sorra.

Es proposa un itinerari de vianants i bicicletes pel vial previst actualment, a sota de Can Comas, d'una reserva d'amplada d'uns 4-5 m, sense pas de vehicles.

1.1.3. Via entre Sant Lluís i la B-682.

Per tancar el perímetre pel sud-est del poble, es preveu des de la rotonda de la B-682, per traçar-la pel cantó est de la Riera Viver i creuar-la per connectar amb el vial intern del sector aprovat i en execució nombre 23, d'"Ampliació de Can Baltasar". A continuació, per la seva rotonda interna, seguir en direcció sud-oest i connectar amb la carretera BV-2001, al sud de Can Oms, perimetrant i donant accés als creixements d'usos terciaris previstos.

Es desvia, per tant, part del trànsit que incideix en la cruïlla actual semaforitzada, incidint en la recuperació del tram més pròxim com a carrer intern dels creixements residencials de Can Jordà - La Casa Gran i de la connexió dels dos barris: Les Ferreries i Sant Lluís.

El seu costejament anirà parcialment a càrrec del sector de sòl d'activitats terciàries, aprofitant-se un tram d'uns 150 m del sector d'"Ampliació de Can Baltasar".

1.1.4. Eix urbà de vora est de Sant Lluís.

La previsió vigent d'aquest eix com a rambla urbana es potencia en aquest mateix sentit, aprofitant la cessió de sòls produïda l'any 1998 en la Modificació del Pla General de Marineland. Amb aquest disseny es recull el caràcter urbà i polivalent d'aquest vial, ja que serveix d'accés a grans equipaments.

1.1.5. Cruïlla actualment semaforitzada de la B-682 amb els carrers Passada-R.Turró i carretera de Sant Lluís-Malgrat (BV-2001).

S'elimina el pas elevat previst en el P.G. vigent i es redissenya com a rotonda elíptica d'eixos grans, sense disminució de l'actual reserva de sòl del P.G., a fi efecte d'homogeneïtzar aquest encreuament amb d'altres que es vénen construint a la xarxa viària bàsica. D'acord amb el punt anterior, es preveu que hi restarà reduït el trànsit de llarc recorregut.

Amb la proposta es potencia el caràcter de "porta" al centre històric de Les Ferreríes, regularitzant en el tram encara buit una llarga façana edificatòria en baixos més tres plantes pis -- és a dir, singular en l'ordenació del poble -- i uns 150 m de longitud, de caràcter residencial i comercial.

1.1.6. Cruïlla de la B-682 i l'eix de la riera Burgada.

S'hi preveu, igualment, el seu redisseny com a rotonda a nivell, de diàmetre gran, i lleugerament desplaçada cap a l'est per evitar la confluència de rieres i recs.

Hi ha un avantprojecte de la Direcció General de Carreteres, que haurà de retocar-se. Recentment ha sigut inaugurada una rotonda en aquest punt, que no desenvolupa correctament les dimensions ni posició previstos en el Pla General.

1.1.7. Camí de Sant Genís.

Tot i conservar l'amplada de 12 m del P.G. vigent, la seva urbanització serà prioritària com a alternativa interna entre els barris centrals i Sant Genís. Es recull com a via bàsica, de disseny semblant a les vies de vora descrites, a partir de la cruïlla amb la del punt 1.1.1. de l'oest del casc, restant la penetració fins a la plaça de l'Ajuntament d'un caràcter molt més de vianants i poc trànsit.

A partir del cementiri es desviarà cap al nord per anar a confluïr a la rotonda de la N-II. No obstant, en el Pla Parcial del sector 13 proposat, es mantindrà un itinerari de potenciament terriotiral aprop de la riera de Sant Genís, i s'aprofitarà el pont inferior a la N-II sense trànsit rodat d'automòbils, sinó per a bicicletes, caminants...

La seva construcció serà d'iniciativa pública, excepte el desviament darrer.

1.1.8. Cruïlla entre la N-II i la BV-2002, d'accés a Sant Genís.

Enlloc del pas a diferent nivell, s'hi ha construït en els darrers anys una rotonda a totes llums de diàmetre insuficient. Es redissenya per a reserva de sòl de futur, més gran, de dimensió semblant a les altres de funció sobre carreteres generals.

1.1.9. Via E-W de recolzament dels sectors d'activitats del nord del terme.

Es preveu una nova via en sentit est-oest, a distància

aproximada de 60-70 m, per a exercir de solució de continuïtat i presservació del medi natural-agrícola en col·lisió amb el parc d'activitats, de la riera de Vallmanya, sense enlairar-se en els turnos del Mas Roquet del nord, que recollirà l'accés als establiments d'emmagatzemat i distribució gegantins de l'illa est del Tordera (Inditex), ja en terme de Tordera. S'articularà amb la carretera actual d'accés als sectors industrials del Mas Puigverd a través d'una àmplia rotonda partida que funcionarà com a "porta" d'aquest gran complex de sòls terciaris i industrials, alhora que formarà part de l'itinerari de recolzament ambiental i patrimonial.

Per l'oest podrà arribar a connectar-se amb la rotonda existent a la N-II, si bé es creu més convenient articular-la amb una nova via paral·lela a la carretera que conflueix amb aquella en un extrem del sector urbanitzable, el del sud, i té continuïtat amb la via de ronda de Tordera per l'oest, i la carretera de Fogars a través d'un enllaç a diferent nivell.

Aquesta via té un caràcter de vora de zones urbanitzables, i transició amb el medi agrícola. La seva secció serà d'almenys 18 m., emfasitzant la vorera externa amb arbrat i controlant l'amplada de calçades a través del projecte d'urbanització.

Haurà de costejar-se íntegrament a càrrec dels sectors de creixement.

1.1.10. Via N-S de connexió i accés dels sectors d'activitats de Mas Reixac i Mas Roquet.

Aquesta via, d' 1.5 Km de longitud, connecta l'enllaç previst al sud de Mas Reixac de la N-II, on té continuïtat amb la ronda oest de Tordera, prevista en el Pla General del municipi veí, i la carretera de Fogars, i l'enllaç previst en el límit de terme d'accés al Camí Ral de Tordera, en l'extrem nord del terme de Palafolls.

Rehabilita un tram de la carretera general antiga, per on donar accés a part del sector de cases existents de

ponent, ja en terme municipal veí, i al sectors 14, "industrial Mas Roquet" i del propi Mas Reixac

També haurà d'anar a càrrec dels sectors d'activitat en desplegament.

1.1.11. Enllaç de la N-II amb la via del sector 14, "Industrial Mas Roquet" i amb 1.1.8.

Aquest enllaç té projecte aprovat i consignat pel Ministeri de Foment, i si bé no es grafia la solució vigent en els Plans Generals (amb Tordera), perquè es consideren projectes poc reeixits, i s'ofereix un nou esquema més senzill i flexible, ja que es creu que el redactat presenta una superposició innecessària de trànsits, amb un pas inferior molt dubtós que dificulta l'accés global a les zones industrials de Palafolls.

S'ha estudiat, doncs, una solució alternativa amb dues anelles a nivell, més tova i flexible, que exigiria un anàlisi de rasants acurat, per bé que plenament factible. Es tracta d'una proposta compatible amb la que actualment tramita l'Ajuntament de Tordera, com a Modificació del seu Pla General, i que la millora.

1.1.12. Via exterior de Sant Genís.

A través dels sectors de sòl urbanitzable nombres 10, "Variant de Sant Genís", i 16, "Nucli nord de Sant Genís", es desenvoluparà aquesta via, ja prevista en el P.G. vigent, com alternativa al pas per l'interior del nucli històric, com a accés a l'extensa urbanització de "Ciutat-Jardí".

Les seves característiques són les d'un vial molt veïnal, de voreres amples i circulació lenta.

1.1.13. Accés a Mas Carbó.

L'actual accés a la urbanització es basa en itineraris llargs, rodejant les rotondes de Sant Genís -- per a l'accés des del nord -- o de Mas Reixac -- per sortir cap al sud. Cal basar-lo des de l'enllaç a diferent nivell a situar en la N-II al sud de Mas Reixac (punt 1.1.9.) i, provisionalment, des de la rotonda en aquest tram.

També donaran accessos a aquesta urbanització les vies, de caràcter rural (o "itineraris proposats de potenciamnt territorial" que recorren les "àrees de valor ambiental i patrimonial" -- veure el punt següent).

1.1.14. Enllaç de l'autopista C-32 amb la N-II.

Obligat per la distància amb el futur enllaç de la nacional amb la via del sud de Mas Reixac (punt 1.1.9.), en l'obra de continuació de l'autopista s'haurà de replantejar aquest enllaç, escurçant i reduïnt el consum de sòl del mateix, conjuntament amb la construcció del pas inferior de l'itinerari de potenciamnt territorial assenyalat en el punt que segueix.

La construcció del tram Plafolls-Tordera de l'autopista C-32 (antiga A-19) sembla ja molt propera, disposant-se del projecte constructiu, al qual cal fer-hi les següents consideracions de cara a l'execució de l'obra, derivades de la present proposta de Revisió del Pla General:

- . adaptació de rasants a la minimització de l'impacte en l'entorn, car es tracta de la vessant del Turó del Castell, boscosa i de forta pendent
- . acurats tractaments de talusos, desmunts i passos dels camins assenyalats en el projecte i en la Revisió, així com de les torrenteres
- . acurat tractament dels marges en el tram urbà dels sectors d'activitats 15 i 19-20, i
- . resolució de l'enllaç objecte del present punt, complementat amb la continuïtat d'un itinerari de potenciamnt territorial com a pas inferior ampli i capaç de fer de nexa real i factible a un trànsit local i de visita de ciclistes i excursionistes, reduïnt els bucles d'enllaç massa llargs i basant-lo en la rotonda projectada o semblant.

1.1.15. Itineraris de potenciament territorial.

Per a la valoració de l'espai rural i urbà com a un tot, des del punt de vista ambiental i des del vessant patrimonial, del lleure, de l'educació i del gaudi en general dels seus valors, s'aprofitaran els camins existents, sense gairebé retocs, assenyalats en els plànols normatius a escales 1/10.000, 1/5.000 i 1/1.000, creant-se els trams precisos amb el major respecte per l'entorn.

En sòl rural tindran una amplada màxima de 4 m, com assenyala la normativa del Pla General, normalment no s'asfaltaran sinó que es senyalitzaran i dotaran d'uns mínims elements d'orientació i explicació al visitant o excursionista.

Hi ha dues actuacions de nova construcció, a més del condicionament de la riba de la Tordera -- des de la desembocadura -- que són un pas inferior sobre la perllongació de l'autopista, a construir en fer-la, i la connexió dels vials de la urbanització de Ciutat -Jardí de Sant Genís amb els del càmping-caravàning, per a millorar la seguretat conjunta.

Finalment, el tram prop de la riera de Vallplana dessora de la N-II.

QUADRE DE LA PROPOSTA D'ESTRUCTURA GENERAL VIÀRIA (plànol 66)

autopista A-19	4.9 Km completar el traçat fins al riu Tordera millores de connexió amb la N-II i construcció de passos inferiors per a itineraris de potenciament territorial
N-II	3.7 Km millores en rotondes amb la B-6002 i Mas Reixach i

B-682	<p>construcció pas inferior per a via circumval·lació Tordera i itineraris de potenciament territorial</p> <p>resolució opcional en doble rotonda accessos industrials del nord el terme</p> <p>2.5 Km</p> <p>noves rotondes i un pas superior com a itinerari de potenciament territorial de la Rambla de Les Ferreríes al carrer del Mar</p>
B-6002 (N-II-Ciutat Jardí)	<p>1.3 Km</p> <p>ampliació amb itinerari de potenciament territorial</p>
Camí Les Ferreríes-St.Genís (fins Camí Can Pol)	<p>1.1 Km</p> <p>ampliació 2 bandes circulació més itinerari pot.terr.</p>
eix transvers nord del terme (doble enllaç amb N-II)	<p>2.4 Km en dos branques part amb itinerari pot.terr.</p>
via complementària anterior (pel Mas Roquet)	<p>0.8 Km</p> <p>amb rotonda partida amb l'anterior</p>
via vora urbana	<p>5.5 Km</p> <p>amb enllaç amb vies urbanes del conjunt urbà de Santa Maria-Les Ferreríes-Sant Lluís</p>
via complementària anterior tram B-6001 Can Oms	<p>0.3 Km</p>

TOTAL DE VÍES ENCLOSES (plànol 66): 22.5 Km (1.4 Km/Km²)

1.2. Sistema general d'espais lliures.

Propostes que s'efectúen per a l'estructuració dels nous creixements urbans i la millora medi-ambiental, d'acord amb les anàlisis de l'Avenç. El seu disseny serà fet en base a les espècies vegetals del país i la mínima urbanització.

1.2.1. Eix verd de la Riera Burgada.

En el tram a l'oest del Passeig de Pau Casals, els nous creixements urbans deixaran una àmplia zona d'entorn de la riera, amb la mínima obra d'urbanització, creuant-la pels mínims vials.

A través dels espais urbans ja consolidats connectarà amb el tram de l'est, on també els nous creixements pendents -- del costat nord de la riera -- deixaran una separació important, d'uns 15-20 m. Es proposa, a tal efecte, de suprimir el vial paral·lel previst pel nord, en uns 300 m, deixant únicament l'existent en el marge sud.

El seu disseny valorarà el curs de la riera i crearà un entorn continu vegetal.

1.2.2. Eix de continuïtat del Parc de Les Esplanes cap a llevant.

A través dels sectors 25, "Camí del Mas Roig-Can Grimal", i 24, "El rec de la Mina", es preveu la continuïtat d'un passeig-parc tou cap a llevant fins a l'àrea de R3 "Sòl Agrícola d'Entorn Fluvial" que ha de ser pública a través del Pla Parcial.

Tots aquests espais provindran de cessió dels corresponents planejaments sectorials, i es concebeixen com a espais de transició amb el sòl agrícola, tous i amb mobiliari propi de passeig.

1.2.3. Parc de la confluència de les Rieres de llevant.

Lligat amb els dos anteriors, es preveu un espai que comprèn l'àrea on conflueixen la Riera Burgada i els recs del Molí, de Viver i de la Mina, com a zona baixa i fràgil del territori.

En aquest parc no s'hi admetran més que els mínims elements d'urbanització i pas de vehicles.

1.2.4. Gorg de la Riera Jordà.

Aquest espai, situat entre Can Oms i la zona industrial de Can Baltasar, és ja públic per cessió.

Es proposa de canviar l'actual qualificació d'"Equipaments Tècnics" per la de X1., "Indrets i Paratges d'Interès Natural", com a àrea humida notable, i integrar-la en el parc que es proposa en el punt següent, alhora que en una àrea de valor ambiental.

1.2.5. Parc de la Riera de Jordà-Turons de Sant Lluís.

Es preveu com a àrea d'espais lliures el marge sud de la riera, en el tram comprès entre Can Oms i el Gorg, i l'aiguabarreig amb el Rec Viver, com a zona de cessió del Pla Parcial del sector d'activitats terciàries que s'hi preveu.

Aquesta àrea es lliga, a través dels sòls lliures de bosc existents, amb el turó de Can Jordà i la carena cap a l'oest, al nord del barri de Sant Lluís, configurant-se en el seu conjunt com a un espai de gran dimensió, d'una longitud d'uns 700 m i de valor paisagístic i estratègic en el territori.

QUADRE DE LA PROPOSTA DE L'ESTRUCTURA GENERAL DELS ESPAIS LLIURES (plànol 66)

parc forestal Turó Mas Roquet	6.2 ha. bosc pineda a millorar
parc ribera Vallplana	2.7 ha. bosc ribera a millorar
entorn autopista Mas Puigverd	2.2 ha. boscos lineals pinedes
parc forestal Ciutat-Jardí nord	1.8 ha. alzinar
parc ribera i bosc cementiri	3.5 ha. bosc ribera i pineda

parc ribera Burgada	4.2 ha. espècies autòctones
plaça parc Ruyra	2.3 ha. funcions urbanes
parc de Les Esplanes	1.7 ha. espècies autòctones
parc confluència rieres Llevant	4.9 ha. espècies autòc. ribera
plaça Poppi-rambla	0.6 ha. funcions urbanes
parc torrent turó Can Pol	1.25 ha. bosc ribera i pineda
parcs lineals façanes B-682	2.0 ha. funcions urbanes
parc porta de Les Ferreries	2.1 ha. funcions urbanes
parc carener Turó Sant Lluís	3.8 ha. bosc de pineda
parc ribera Riera Jordà	1.6 ha. bosc de ribera
parc de ponent de Sant Lluís	0.9 ha. bosc de pineda
parc del museu Forroll-Fasola	1.1 ha. funcions urbanes

TOTAL D'ESPAYS CONSIDERATS: 55.05 ha., que suposen 42 m² per habitant potencial > 5 m²/hab de l'art. 23 R.T.L.).

1.3. Sistema general d'equipaments.

Propostes que s'efectúen per a la dotació dels barris i el conjunt municipal, d'un abast ampli de servei, i d'acord amb l'anàlisi de l'apartat d'"els nivells d'equipament de la població", d'aquesta Revisió.

La descripció dels espais assignats és:

1.3.1. Equipament assistencial-de la salut, a Can Puig.

La presservació de les edificacions d'interès, així catalogades en l'actual P.G., i el seu entorn, s'ha de compatibilitzar amb l'establiment d'un equipament sobretot dirigit a la gent gran. El sòl es pot obtenir integrant un cert aprofitament en les vores de la finca, de baixos més una planta pis perquè es troba en cotes altes, a través del planejament d'un sector de sòl urbanitzable de nova creació, i s'ha optat per deixar la seva gestió a càrrec de l'operació sectorial en sòl urbanitzable (sector no. 30).

1.3.2. Equipament escolar i del lleure de Can Cabreta.

Les necessitats escolars a molt llarc termini, del conjunt de Sant Genís i de les urbanitzacions de segona residència en procés de transformació a primera residència fan que sigui aconsellable efectuar com a pública l'actual reserva d'equipament privat. L'opció és de desenvolupar en primera fase el condicionament de les velles instal·lacions esportives.

Per a la consecució del sòl es proposa d'encloure l'àmbit en una Unitat d'Actuació que autocompensi la càrrega.

1.3.3. Equipaments esportius extensos a Les Ferreríes.

Per a usos de futbol i atletisme caldria disposar en els àmbits immediats al barri de Les Ferreríes, possiblement en el sector 24-25 de sòl urbanitzable reconvertit a residencial, d'un equipament que equipari el barri amb els de Sant Lluís, Santa Maria i Sant Genís, que ja en tenen.

La seva construcció, però, ha de ser molt curosa en l'impacte en l'entorn dels sòls vorans amb l'àrea agrícola i de la Tordera.

1.3.4. Xarxa d'equipaments escolars.

Es la que ve reflexada en el darrer apartat del punt 2.7. del capítol de l'equipament urbà de la Informació i anàlisi d'aquest document, amb propostes localitzades per barris.

QUADRE DE LA PROPOSTA D'ESTRUCTURA GENERAL D'EQUIPAMENTS
(plànol 66)

del lleure i tècnics al Mas Puigverd	1.2 ha. masia i entorn
tècnics per a potenciament dels usos agrícoles del Molí Puigverd	19.7 ha. escassa edificació
camp de futbol a Santa Maria	1.01 ha. existent
reserva escolar IES 3/2 a Santa Maria	1.0 ha. encaix en l'entorn
piscines municipals	0.3 ha.
futur mercat	0.6 ha. estacionament i accessos vianants
assistencial gent gran Can Puig	1.3 ha. entorn natural
Palauet poliesportiu	0.7 ha. fita urbana
àrea educativa antigues escoles	0.4 ha. espai qualificat
àrea cultural antiga Germandat	0.3 ha. id. amb anterior
ampliació escoles noves IES 3/2	1.0 ha.
centre escolar infantil CEIP 1 línia	0.56 ha. eix camí cementiri

IES 3/2 sector Turons Can Pol	1.0 ha. id.id.
IES 3/2 Sant Lluís	1.0 ha.
àrea esportiva Sant Lluís	1.3 ha. La Figuerassa
cementiri i ampliació	1.9 ha. paisagisme, bosc
lleure i IES 2/2 Sant Genís Can Cabreta	1.8 ha. respecte entorn
TOTAL SÒLS PER A SISTEMES GENERALS D'EQUIPAMENTS: 35.51 ha (29.6 m ² /habitant potencial).	

2. El creixement urbà residencial.

Atenent a les característiques del sòl i el territori, i així mateix al què s'ha expressat en l'apartat de "les dimensions del creixement urbà" es proposen quatre nous sectors de creixement residencial, més un altre en tràmit que es recull, i la reforma significativa de tres més, amb increment d'habitatges important, dos d'ells en tràmit d'aprovació definitiva, igualment.

En ells hi ha els nous continguts de cessions i densitats establert en la present Revisió, paràmetres que també es formulen per als sectors no desenvolupats encara avui, que són cinc més, sense que això es disposi expressament en els dos que es consideren ja en tràmit en el moment de l'aprovació inicial del present document, però que seran incorporats al mateix mecanisme d'aprofitaments si són denegats -- i en aquest sentit ja a l'aprovació provisional seran adaptats preventivament a la Normativa comú.

D'entre les propostes, tres sectors, els que rodegen Les Ferreríes-Santa Maria, són de "creixement dens" -V1-, i l'altre, situat a Sant Genís, ho és de "creixement en ciutat-jardí" -V2-, només lleugerament més dens que la vigent qualificació.

En conjunt, doncs, el potencial d'habitatges és més elevat que el vigent, i també ho és la cessió per a sòls viaris i d'estacionaments, així com per al sistema d'equipaments socials d'habitatge públic.

2.1. Sectors de Ponent: Turons de Can Pol (veure el dibuix adjunt).

S'extén des del casc urbà actual, configurat pels límits de Can Poch i les escoles noves, fins al camí existent entre el de Sant Genís i sota de Can Puig, ampliat dins de les propostes viàries essencials (veure la via de la vora urbana oest, entre les Ferreries i Sant Lluís, 1.1.1.).

Aquest sector, de creixement residencial, no es preveu homogeni: mentre que les àrees més properes al poble poden tenir una densitat semblant amb baixos i dues plantes pis (qualificació d' -V1-), les més allunyades, sobre sòls més elevats, podran ser d'habitatge uni-familiar en fileres curtes o aïllat (-V2-).

La seva execució es ferà en fases que poden ser tres sectors independents d'unes 5 hectàrees cada un, i d'uns 235 habitatges en cada sector, vinculats a l'execució dels serveis, accessos i equipaments associats.

Ara bé, les aportacions essencials seran terrenys adequats per al programa d'ensenyament i esportiu assenyalat en el dibuix i en l'apartat 2.7. del capítol de l'equipament urbà de la informació i anàlisi d'aquesta Revisió, i el mateix vial de vora on es recolzarà.

Els paràmetres són: extensió total de 14 ha.; nombre d'habitatges de 716; període estimat de desenvolupament de dotze anys.

2.2. Sector de la Riera de Burgada de ponent.

S'extén des del darrera del Passeig de Pau Casals cap a l'oest, i té com a eix la mateixa riera, tractada com a parc ambiental. Limitarà amb la via de la vora de l'oest,

entre Can Puig i el camí de la Font del Ferro -- el qual s'haurà de tractar amb força cura pels desnivells que presenta -- i l'alçada del Camí del Castell, a dessota de Can Ribas.

Les aportacions essencials en equipaments seran per a un mercat municipal, d'uns 5.600-6.000 m², vora del casc antic, i en la zona nord alta un centre escolar IES d'una hectàrea, amb el costejament de la via de vora urbana.

Els paràmetres aproximats de l'àmbit, que pot ser subdivit en dos sectors de sòl urbanitzable són: extensió total de 7 ha., i nombre d'habitatges entorn dels 425, a realitzar en uns deu anys.

2.3. Sector de la porta sud de Les Ferreríes.

Es tracta de completar els sòls intermitjos entre el casc urbà i l'àrea de petita indústria, avui qualificada d'agrícola, amb una extensió total d'uns 15.000 m², de manera que es valori en l'ordenació el lligam dels barris i l'entorn de la riera Jordà com a espai lliure, així com els temes fonamentals de la façana a la carretera, amb una plaça frontal, i un pas de vianants interior des dels pàrkings propers a la Cooperativa al carrer Passada.

Els paràmetres de l'àmbit són per a setanta-nou habitatges, amb unes cessions mínimes de 1.388 m² de sòl per a equipaments, el 10 % de verd i un vial de relligat del carrer Passada i el sector del Camí del Mas Pedrer.

2.4. Sector llevant de Les Ferreríes.

Es tracta de reconduir l'ordenació i els usos dels sectors actuals de sòl urbanitzable nombres 24 "la Mina del Molí" i 25 "el Camí del Roig-Can Grimal", de manera que esdevinguin residencials enlloc de destinats a usos comercials i d'equipaments privats. El seu planteig es farà conjuntament, atesa la propietat que abasta part d'ambdós, i l'interès en acumular l'aprofitament aprop del poble.

D'acord amb el què es diu en l'apartat 1.2. d'aquestes Propostes, referit al sistema general d'espais lliures, en el seu punt 1.2.3. que defineix el "Parc de la confluència de les Rieres de llevant", aquest és un punt fràgil del territori i es considerarà inedificable. Aixímateix, el programa d'equipaments podrà ser el donat en l'apartat 1.3.3 de les Propostes en sistemes generals d'equipaments, per a un camp de futbol i atletisme, que seria el darrer vestigi urbanitzat en l'extrem llevant, ja aprop del riu.

Caldrà encloure també la connexió amb el poble, viària i de vianants.

Els paràmetres aproximats de l'àmbit conjunt poden ser d'una extensió total de 12 ha., uns 53.000 m² de sostre i 240 habitatges, a desenvolupar en fases que poden suposar uns dotze anys.

2.5. El conjunt del sòl urbanitzable residencial, i la seva situació per considerar-lo urbà.

En consideració de l'esgraonament de l'execució (1987-91 i 91-95) el sòl urbanitzable (el que es troba pendent del seu planejament, o de la seva aprovació: el què no ha sigut incorporat en aquesta Revisió al règim de sòl urbà) es programa de la següent manera:

Sector 7.	Mixte de Can Jordà.	Primer quadrienni.
Sector 8.	Residencial Mas Jordà.	Primer quadrienni.
Sector 9.	Casa Gran.	Segon quadrienni.
Sector 10.	Variant de Sant Genís.	Primer quadrienni.
Sector 12.	Can Reinhardt.	Primer quadrienni.
Sector 13.	Industrial Cruïlla Sant Genís	Primer quadrienni.
Sector 14.	Industrial Riera Ruquet.	Primer quadrienni.
Sector 18.	Torrent Burgada.	Primer quadrienni.
Sector 21.	Ciutat-Jardí Can Batlle.	Primer quadrienni.
Sector 24.	La Mina del Molí.	Segon quadrienni.
Sector 25.	Camí del Roig.	Primer quadrienni.
Sector 27.	Industrial Mas Reixach.	Primer quadrienni.
Sector 29.	Vall de la Riera Burgada.	Segon quadrienni.
Sector 30.	Turons de Can Pol.	Segon quadrienni.
Sector 31.	Riera de Sant Genís.	Primer quadrienni.
Sector 32.	Activitats terciàries sud.	Segon quadrienni.
Sector 33.	Parc d'Activitats Vallplana.	Segon quadrienni.
Sector 34.	Façana de Les Ferreríes.	Segon quadrienni.
Sector 35.	Cal Campaner Vell.	Segon quadrienni.

Això signifiquen deu sectors en el primer quadrienni i nou en el segon.

2.6. El potencial de sostre i habitatges.

L'estat i els seus potencials són, comparats amb els ja executats des de l'entrada en vigor del Pla General, el 1987:

SECTORS SÒL URBANITZABLE RESIDENCIAL hectàrees sostre habitatges	VIGENT I EXECUTAT > 50 %	VIGENT SENSE EXECUTAR	PROPOSAT REVISIÓ P.G.	TOTAL PENDENT
no. 1	0.7 4.022 35			
no. 2	1.2 7.230 55			
no. 3	1.19 4.901 54			
no. 4	4.18 21.859 192			
no. 5		1.06 3.054 7		1.06 3.054 7
no. 7			0.4 3.240 24	0.4 3.240 24
no. 8			5.46 27.599 270	5.46 27.599 270
no. 9			5.54 28.951 332	5.54 28.951 332

no.10		2.84 9.988 42	2.84 9.988 42
no.11	3.44 10.125 41		
no.12		2.48 7.440 29	2.48 7.440 29
no.16		0.89 2.480 13	0.89 2.480 13
no.17	2.57 10.182 72		
no.18		1.23 7.410 37	1.23 7.410 37
no.21		1.93 7.187 28	1.93 7.187 28
no.22	1.98 6.696 44		
no.24		7.85 40.000 160	7.85 40.000 160
no.25		2.24 13.446 80	2.24 13.446 80
no.28	2.17 6.400 50		2.17 6.400 50
no.29		7.08 42.197 425	7.08 42.197 425
no.30		14.09	14.09

			94.587	94.587
			748	748
no.31			1.11	1.11
			4.442	4.442
			16	16
no.34			1.32	1.32
			10.560	10.560
			79	79
no.35			0.58	0.58
			2.324	2.324
			8	8

TOTALS	15.26	3.63	54.64	58.27
	65.016	12.694	298.611	311.305
	493	81	2.267	2.348

Hi ha, doncs, un potencial pendent d'execució de 2.348 habitatges en total, amb un sostre de 311.305 m2, que pot facilitar l'aparició d'altres usos compatibles, en un conjunt de 58.27 hectàrees brutes.

3. El creixement urbà de sòl per a activitats.

3.1. Sector industrial de Mas Reixach.

S'extén al llarc de la façana de la carretera N-II, al nord del terme municipal, recull dues implantacions industrials existents, i absorbeix sòls sense valors agrícoles ni forestals, reservant-se en l'ordenació, la cessió dels de major pendent, coberts de mantell forestal. La seva ordenació també atindrà el pas franc de la riera de Vallmanya, d'interès per la seva importància en l'estructuració del territori.

La seva extensió es preveu de 16.5 hectàrees brutes, i comportarà el costejament d'una part del viari estructurant. Es plantejarà amb la restricció de les activitats que puguin comportar riscos de contaminació, assenyalades en aquest document i en l'art. 154.3. de les Normes.

3.2. Parc d'Activitats de Vallplana.

Té les mateixes característiques de restricció d'activitats admissibles, amb una ordenació que comporta una façana de transició al sistema rural agrícola de la Vallplana, a través d'un vial ample que en faci la transició, amb arbrat. No obstant, la parcel·la mínima, en aquest àmbit, és de 10.000 m², d'acord amb les característiques de l'ordenació necessària, basada en implantacions grans.

Els sòls de major cota hauràn de tractar-se sense desmunts ni terraplenats que desvirtuin el paisatge i el medi pre-existent, i rodejats de cessions de sòl per a espais lliures, les quals ja s'indiquen en els plànols de proposta.

Entre les cessions fins a l'standard del Pla General, s'observaran els sòls destinats a completar l'àmbit dels equipaments tècnics agrícoles del Molí d'en Puigvert, i l'ampliació de la llacuna del mateix Molí.

La seva extensió s'estima entorn de les 32 hectàrees brutes.

3.3. Sector d'activitats terciàries de Can Oms o del sud.

Situat aprop de les àrees on s'hi han anat configurant activitats turístiques, d'emmagatzemat i comercials, aquest àmbit es concentrarà en les activitats terciàries, turístiques o comercials, i facilitarà la consecució d'un tram de la variant de la carretera de Sant Lluís. La seva extensió suposa unes 3.0 Ha. brutes i ha de suposar la construcció de la calçada de la futura via de vora urbana sud, així com la protecció de l'entorn del rec Jordà i el fons humit de Can Oms.

3.4. Sector industrial de la Cruïlla de Sant Genís.

A fi efecte de l'absorció de les activitats ja existents, es preveu aquest sector per a l'ordenació conjunta,

facilitant el nou traçat del camí de Sant Genís a Les Ferreríes i una cessió de sòl que comporti l'ampliació del cementiri municipal immediat i la protecció dels boscos i les zones de forta pendent sota de la carretera vella.

Part del sector es recolza en una via lateral a la riera existent, que s'ha de mantenir com a itinerari de potenciament territorial, i de forma expressa haurà de resoldre's la connexió amb la N-II, a través de la rotonda ampliada, facilitant els terrenys i la construcció de l'arranjament de la part confrontant, car és insuficient per al nou trànsit generat en el sector.

La seva extensió total es preveu de l'ordre de les 12 hectàrees.

3.5. El conjunt del sòl urbanitzable d'activitats, i la seva situació per considerar-lo urbà.

En quant al sòl urbanitzable per a activitats econòmiques, o industrial, l'evolució i previsió són:

SECTORS SÒL URBANITZABLE D'ACTIVITATS hectàrees sostre	VIGENT I EXECUTAT > 50 %	VIGENT SENSE EXECUTAR	PROPOSAT REVISIÓ P.G.	TOTAL PENDENT
no. 6	4.7 29.292			
no. 7	5.05 27.852			
no.13			11.99 39.741	11.99 39.741
no.14		6.5 39.400		6.5 39.400
no.15		15.6 85.950		15.6 85.950
no.19-20	30.56 122.262			

no.23		3.12		3.12
		16.615		16.615
no.26		1.33		1.33
		3.733		3.733
no.27			16.56	16.56
			85.093	85.093
no.32			3.01	3.01
			13.896	13.896
no.33			32.0	32.0
			260.000	260.000

TOTAL	40.31	26.55	63.56	90.11
	179.406	145.698	489.976	544.428

4. Les intervencions en el sòl urbà.

4.1. Canvis puntuals en sòls diversos.

Es tracta de millores en el contingut de l'ordenació del P.G. en sòl urbà, mitjançant instruments de gestió addients, que són de caire força puntual i responen a criteris de viabilitat i autonomia. En alguns cassos l'instrument triat ha sigut el de la Unitat d'Actuació en sòl urbà, com a part no consolidada subjecte a les càrregues derivades del planejament.

4.1.1. Nova delimitació d'una Unitat d'Actuació (la UA 1) en el Passeig de Pau Casals.

Es preveu la recomposició dels volums edificables i l'espai d'accés cap a l'àrea de creixement prevista a ponent, aprofitant que no es troba totalment edificada.

4.1.2. Nova Unitat d'Actuació (UA 3), Av. C. Brava - B-682, per a descarregar en part les càrregues elevades de la UA 11, essent la finca original.

4.1.3. Afectació de dues cases amb front al Camí de Sant Genís per a ampliació de l'Ajuntament (veure la UA 16 proposada).

4.1.4. Ampliació de la Unitat d'Actuació UA 18, en el carrer del Sindicat, per a encloure la fàbrica Marcel, la protecció de la masia existent per a equipament, i el redisseny dels fronts edificatoris de la placeta frontal.

4.1.5. Nova regulació de part del sector nombre 23, de "Carretera Llevant", amb el Pla Parcial aprovat, per a admetre-hi usos d'activitat de front de carretera, sobre parcel·la mínima de 1.000 m2 i els corresponents estacionaments (veure la Unitat d'Actuació UA 10).

4.1.6. Eliminació del Sector de Reforma Interior vigent en part de l'illa limitada pels carrers Major, de Baix i F. Macià, sense increment d'edificabilitat però en fronts continus i 16 m de fondària, sense que els baixos puguin prolongar-se cap a l'interior de l'illa, molt extensa i amb elements ambientals interessants.

4.2. Les Unitats d'Actuació.

Per a la millora de l'ordenació es plantegen noves Unitats d'Actuació, així com la reforma d'algunes de les existents, alhora que s'han eliminat les ja executades del Pla General del 1987.

L'equivalència és:

Pla General vigent	Revisió
UA 1 Pg. Pau Casals	UA 1 reduïda
UA 2 c/Sindicat-B/682	UA 2
UA 3 fàbrica Forroll part	UA 3 Costa Brava - B-682
UA 4 industrial Mas Puigverd	UA 4
UA 5 industrial Mas Puigverd	UA 5
UA 6 Pg. Roig i Gelpí	-
UA 7 Xon Monner	-
UA 8 Can Crossas	-
UA 9 Les Esplanes	-
UA 10 riera Burgada poliesp.	-
UA 11 riera Burgada-B/682	UA 11
UA 12 riera Burgada centre	UA 6
UA 13 -	UA 13 c/Passada-Turró
UA 14 c/Major-Russinyol	-
UA 15 Sol-fina	UA 7
UA 16 Torin SA industrial	-
UA 17 c/Canigó-Mas Estornell	UA 8
UA 18 Cal Florenci	UA 9
	UA 10 part sector 26
	UA 12 c/M.Estornell-St.LL.
	UA 14 Urb. Ciutat-Jardí
	UA 14 bis Can Cabreta

UA 15 illa sub-sector 4
UA 16 Can Puiggordi
UA 17 front B-682
UA 18 carrer Baix
UA 19 c/J.Pla-Camí Can Bal.
UA 20 Sector 19-20
UA 21 Can Jordà

Per tant, s'han tingut de mantenir en no haver-se executat, les Unitats d'Actuació UA 2, UA 4, UA 5, UA 11, UA 12 (aquesta canviant-la d'ordre: és ara la UA 6), UA 15 (ara la UA 7), UA 17 (ara la UA 8) i UA 18 (ara la UA 9), per bé que la UA 1 es redueix. Cal recordar que la UA 13 ja no existia per haver-se eliminat en el Refós 1991 en les àrees del centre de la riera Burgada i plaça Ruyra.

Es creen, doncs, les Unitats d'Actuació UA 3, UA 13, UA 10, UA 12, UA 14, UA 15 i UA 16.

4.2.1. La Unitat d'Actuació nombre 3.

Engloba la propietat restant no enclosa en la UA 11 excepte el vial lateral, a la cruïlla entre la B-682 i l'Av. Costa Brava. Es separen 2 Unitats d'Actuació, amb les seves càrregues independents (la UA 3 i la UA 11), i es canvia la qualificació d'-U5- a -U3 especial- (amb sostre especial) com a tota la illa.

4.2.2. La Unitat d'Actuació nombre 10.

En la part no edificada del sector 26, de Carretera Llevant, enfront de la B/682, es planteja el canvi dels usos vigents, a instàncies de la propietat (els hotelesrs i de front de carretera lligats a la benzineria), per un vano més ampli, i podent-se parcel·lar (actualment és parcel·la única).

Aquest canvi d'usos i la possibilitat de poder-ne treure tres parcel·les tipus de 1.000 m² fa que coïngui afegir una nova cessió de sòl a les ja efectuades, que no comportarà una especial obra urbanitzadora: una franja d'estacionaments el suficientment ampla per a poder-hi estacionar, directament a la lateral existent de la carretera, vehicles pesants. Aquesta és una necessitat constatada en aquest àmbit.

4.2.3. La Unitat d'Actuació nombre 11.

En els sòls corresponents als magatzems de distribució de DIBAMASA, a ponent de Les Ferreríes, la Unitat d'Actuació UA 11 actualment vigent, es varia en el sentit d'homogeneïtzar-la amb les altres del planejament, de manera que els 3 m frontals a la façana de la riera de Burgada no siguin d'expropiació sino de cessió gratuïta a l'Ajuntament, atès l'important aprofitament residencial i d'altres usos que es pot produir a la finca, de notable extensió.

4.2.4. La Unitat d'Actuació nombre 12.

En el costat montanya del carrer de Sant Lluís-Mas Estornell es planteja d'incorporar el tràmit de la seva creació, que l'Ajuntament ha volgut incorporar al Pla General des de fa uns anys, encara no finalitzat, consistent en l'increment de l'aprofitament de dos habitatges aïllats, amb un total de quatre enlloc dels dos vigents, a canvi d'una cessió que procuri un millor accés al Turó i la urbanització, avui acabada.

4.2.5. La Unitat d'Actuació nombre 13.

L'actual espai d'accés principal a la vila, històric i essencial en els itineraris interns entre Les Ferreríes i Sant Lluís, es troba escassament dissenyat, tot i no tenir l'edificació aconseguida.

Amb aquesta intervenció es proposa de resoldre aquesta veritable porta que ha de confrontar amb una gran rotonda allargada que substitueixi la cruïlla semaforitzada amb rotonda partida i espais poc aprofitables.

Així, d'un cantó es resol l'entitat i forma dels espais lliures, tan la rotonda allargada de creuament dels vianants i d'un eix de potenciament territorial en sentit nord-sud, com l'illa verda quadrangular al nord, que recull els vials existents i previstos, i aconseguix donar forma regular a la façana del poble.

Aquesta façana tindrà entitat, intentant que es resolgui de forma unitària com el front oest nou de la plaça Ruyra, i amb aquest, serà l'únic punt de la població amb una alçada edificable de planta baixa més tres plantes pis,

justificades perquè la vila s'extén darrera en pendent, més elevada.

Alhora, aquest sostre de més podrà possibilitar unes cessions frontals de sòl viari, i un vial secundari posterior, que uneixi els carrers de Passada i Turró, bàsicament per a millorar l'estacionament en el sector central de Les Ferreríes.

Alhora, aquest front edificat potent, d'uns 150 m, que només s'interromp en la sortida del carrer Passada i ha de ser paral·lel a la carretera, sense que suposi altra remodelació que la d'un sol edifici familiar de reduïdes dimensions en sòl urbà, encadenaria el del sòl urbanitzable del sector nombre 34, de sòl urbanitzable, anomenat precisament de la "façana de Les Ferreríes", que hauria de ser de les mateixes característiques, i que el Pla Parcial ha de dissenyar.

En aquest Pla Parcial es pot pensar en un complex d'estacionaments en el nord-oest (veure el plànol d'imatge), aprofitant el donat pel sector 4, sub-sector del Camí del Mas Pedrer, completant-lo perquè es tracta d'una necessitat del centre urbà, i dissenyant un pas de vianants entre ell i el carrer Passada pel camí més curt, en planta baixa, que passaria per dessota de l'edifici.

4.2.6. La Unitat d'Actuació nombres 14 i 14 bis

La Unitat d'Actuació UA 14 i UA 14 bises situen a la urbanització de Ciutat-Jardí de Sant Genís, en procés de conversió paulatina de segona a primera residència, i amb un potencial d'uns 3.000 habitants fixes. Això fa que es contempli en els apartats de l'equipament urbà d'aquesta Revisió, ja que la demanda haurà de satisfer-se en diversos apartats, alguns en relació amb la resta dels nuclis urbans de Sant Genís.

Es el cas de l'equipament cultural-docent i del lleure. En aquest sentit, el patrimoni arquitectònic i construït de les masíes de Can Puiggordi i Can Cabreta, amb les piscines annexes, podria ser, rehabilitats convenientment, una oportunitat gairebé única.

Es planteja, doncs, la seva cessió en el si de dues Unitats d'Actuació que permeti, en el front nord del carrer, sis parcel·les edificables de 700 m², amb un total de 4.000 m² de sòl, en un conjunt enclòs en la UA 14 bis de 11.724 m². Aquesta important cessió es considera segons l'origen rústeg de la propietat, i en un context de reducció del creixement de la urbanització, per raó del seu impacte natural.

4.2.7. La Unitat d'Actuació nombre 15.

Aquesta Unitat d'Actuació es crea en l'àmbit del Pla Parcial del sector nombre 4, sub-sector del Camí del Mas Pedrer, en l'illa central, amb la façana est de la plaça elíptica, sobre una única propietat derivada de la Reparcel·lació vigent.

El Pla Parcial està definitivament aprovat i en execució avançada, i per tant la Revisió del Pla General present proposa de classificar-lo com a sòl urbà. Si bé la Unitat d'Actuació es planteja per a la cessió del 10 % de l'aprofitament de l'àmbit a l'Ajuntament, i aquesta càrrega ja havia sigut cedida en el propi Pla Parcial, la proposta es basa en la millor resolució de l'antic conveni signat amb la propietat.

En efecte, en el moment de l'aprovació del Pla Parcial del sector veí nombre 6, de Petita Indústria, el 22/2/89, el propietari va cedir 2.877 m² per a equipaments tècnics, amb el reconeixement per part de l'Ajuntament, en el sector nombre 4 on també el mateix propietari hi té sòl, d'un solar de 4.235 m² i sostre de 4.133 m², amb 26 habitatges, sense que tingués de participar en les despeses d'urbanització del sector 6 però sí en les del 4.

Atenent que la finca inicial del propietari havia de ser compensada per la cessió anterior, únicament ho pogué ésser pel 10 % de l'aprofitament mig del sector 4, sub-sector del Camí del Mas Pedrer, que resultà, al final del tràmit, el 8/2/95, de 848 m² de superfície i 1.179 m² de sostre.

Si es considera, emprò, que la cessió dels 2.877 m² de sòl en el sector industrial veí, amb la qualificació d'-V4- zona de creixement de petita indústria, té un coeficient

del mateix Pla General del 1987 i de la Revisió, de 0.9, essent la d'-V1- zona de creixement en prolongació suburbana d' 1.0, i que el sector 4 no té coeficient d'homogeneïtzació perquè era no programat pel Pla General, es té un quadre d'equivalència de:

edificabilitat bruta del sector 6 x coeficient de zona -V4- en atenció a la posició i l'ús x finca aportada en el sector 6 = solar amb el mateix sostre en el sector 4

sòl en sector nombre 6: $29.292 / 46.920 = 0.62 \times 0.9 \times 2.877 = 1.616$ m2 de sostre, enlloc dels contemplats en el conveni

= sòl en el sector nombre 4, amb la mateixa edificabilitat de 1.616 m2

El disseny dels espais del sector, quan ja està consolidat, únicament permet una solució sense distorsionar l'àmbit, com és la d'omplir el front occidental del carrer nord-sud per l'est del sector, segons els plànols annexes, que és un sòl no edificable privat, atorgat per la Reparcel·lació al mateix propietari: aquest front permet únicament acostar-se al sostre calculat, amb un edifici de 20.5 x 12 x 3 plantes = 738 m2 de sostre.

Aplicant les ordenances del propi Pla Parcial, aquest sostre permet sis habitatges de més, a raó de 111 m2 de sostre per habitatge, per defecte, amb 6 m de façana a vial si són uni-familiars (cas en què únicament en surten tres) o bé 7 m si són pluri-familiars (en què poden sortir tots sis).

Aquest potencial s'ha de transformar en una aportació de 6 x 38 m2 de sòl per habitatge, de zona verda pública en el sector, que es proposa de 228 m2 aprop de la Riera Jordà, en l'àmbit de l'espai d'equipaments a l'aire lliure al sud-oest, de 2.642 m2, junt a la riera, que ja tenia una vocació semblant, limita amb l'espai proposat de rural per l'oest, i en ésser molt baix no resulta apropiat de construir-hi.

Aquest espai requalificat com a verd públic ja és municipal per la Reparcel·lació, de manera que l'Ajuntament contribueix a la legalització de la densificació proposada en aquesta Revisió, i per això ha de rebre la contraprestació d'un 10 % de l'aprofitament creat de nou, que per raons numèriques es transforma en un dels sis habitatges, amb els corresponents sostre de 111 m² i sòl de 100 m² (en ésser un habitatge tindrà 6 m de façana a vial x 16.6 m de fons, comptat pati posterior), pel coeficient net que defineix el Pla Parcial.

4.2.8. La reordenació del conjunt històric de Les Ferreries.

Es tracta de la previsió de reordenació retirant l'edificació, en l'àrea posterior a l'Ajuntament, enfront de la cruïlla del Camí de Sant Genís amb el carrer de Verdaguer. Actualment l'edificació ja es troba retirada en bona part, respecte del camí, avui en urbanització com a eix de vianants important.

La transformació del nucli central històric de Les Ferreries es fa en diversos punts, però un d'ells és la vianalització del carrer Major, la plaça de l'Ajuntament i un llarc tram del camí de Sant Genís, fins a la cruïlla amb la Rambla de Les Ferreries, reduïnt també el trànsit rodat a l'accés als veïns en el carrer de Verdaguer. Això fa que es pugui potenciar el conjunt amb la reordenació del sostre actualment edificable, amb construccions existents de menor sostre construït no renovades des de fa molts anys i que gaudiran d'una nova posició urbana molt millorada. Alhora, l'ampliació prevista de les dependències municipals permetrà una sortida nova de les mateixes a aquesta placeta, resultant un conjunt urbà molt més ric en forma i ús alhora.

**QUADRE TERRITORIAL COMPARATIU 1991-PROPOSTA DE
L'AVENÇ (1999)**

(superfícies en Ha.)

	Pla General		proposta		variació	
	91	%	Avenç 99	%		%
sòls forestals	926.9	56.9	891.0	54.7 %	-35.9	-2.2
sòls agrícoles	348.5	21.4	313.6	19.2 %	-34.1	-2.2
sòls urbans	166.2	10.2	143.1	8.8 %	-23.1	-1.4
1 ^a residència	51.2	3.2	52.2	3.2 %	+1.0	0.0
2 ^a residència	106.5	6.5	82.4(*)	5.1 %	-32.6	-1.4
industrials	8.5	0.5	8.5	0.5 %	0.0	0.0
sòls urbanitzables						
program.+no pr.	129.4	7.9	212.5	13.0 %	+83.1	+5.1
residencials	44.6	2.7	84.6	5.2 %	+40.0	+2.5
industrials						
desenvolupats o no						
amb mixt i terciari	84.8	5.2	127.9(**)	7.8 %	+43.1	+2.6
infraestructures	59.0	3.7	69.0	4.3 %	+10.0	+0.6
total terme	1.630.0		1.630.0	100.0 %	-	

Així, es constata que l'Avenç de Revisió, acabat el desembre del 1999, va sortir a informació pública amb un balanç de 70.1 hectàrees menys de sòl no urbanitzable, acumulades per diferents conceptes a urbanitzar, el qual representà un percentatge del terme municipal del 4.3 %.

(*) els sòls bruts de la urbanització de Ciutat-Jardí encloïen cessions extenses que es passen a forestals

(**) es proposen nous sectors però també se'n passen a residencials: 54.8-11.7 = 43.1

QUADRE TERRITORIAL COMPARATIU 1991-PROPOSTA DE LA REVISIÓ (2001)

(superfícies en Ha.)

(un nou amidament digital del terme obté 1.656.08 Ha)

	Pla General 91 %		proposta Revisió 01 %		variació %	
sòls forestals (R4,S4 de gran ext.,S5 i X1)	926.9	56.9	766.2	46.3	-160.7	-10.6
sòls agrícoles	348.5	21.4	489.1	29.5	+140.6	+8.1
sòls urbans	166.2	10.2	167.1	10.1	+0.9	-0.1
1ª residència	51.2	3.2	52.2	3.2	+1.0	0.0
amb P.P.execut.			18.5	1.1	+18.5	+1.1
2ª residència	106.5	6.5	84.4(*)	5.1	-22.1	-1.4
industrials	8.5	0.5	8.5	0.5	0.0	0.0
amb P.P.execut.			60.3	3.7	+60.3	+3.7
sòls urbanitzables program.+no pr.	129.4	7.9	128.9	7.8	-0.5	-0.1
residencials	44.6	2.7	55.1	3.3	+10.5	+0.6
industrials desenvolupats o no amb mixt i terciari	84.8	5.2	54.6(**)	3.3	-30.2	-1.9
infraestructures i annexes lliures	59.0	3.7	66.8	4.1	+7.8	+0.4

grans equipaments (***)	37.9	2.3	+37.9	+2.3
----------------------------	------	-----	-------	------

total terme	1.630.0	1.656.0	100.0	-	-
-------------	---------	---------	-------	---	---

(*) els sòls bruts de la urbanització de Ciutat-Jardí encloïen cessions extenses que es passen a forestals
(**) es proposen nous sectors però també se'n passen a residencials; el sector 14 es considera en el quadre urbanitzable (P.P. en tràmit)
(***) tècnics del Pla agrari, Marineland, càmping-carav....

SÍNTESI DE LES PROPOSTES DE QUALIFICACIÓ DEL SÒL

En base a un esquema de manteniment del contingut vigent del sòl urbà, aquest incorpora una important extensió de terrenys -- a més dels de les urbanitzacions de segona residència -- de sòl urbanitzable desenvolupat en el període de vigència del Pla General revisat (18.5 Ha. residencials i 60.3 industrials), amb el repte de finalitzar-ne el procés urbanitzador establert en el Pla Parcial de cada sector.

El creixement, d'altre cantó, vinculat a la urbanització de serveis i accessos generals que s'hi vinculen, es preveu en cinc nous sectors residencials (24 Ha. brutes) i tres d'activitats reconvertits a habitatge (11 Ha.), amb un total de 1.530 habitatges nous, més els sectors que no han sigut desenvolupats fins avui, que sumats donen 2.380 habitatges, i quatre nous sectors d'activitats (48 Ha), amb dos més no executats fins a la data, amb un total de 70 Ha.

En aquest nou sòl urbanitzable es produeixen els canvis normatius més rellevants, en ordre al règim de cessions, càrregues i aprofitaments.

El sòl urbà, doncs, s'ha incrementat en un 34.7 %, en bona mida perquè el sòl urbanitzable, respecte al Pla General vigent, ha disminuït en un 15.2 %, amb un total d'entre ambdós de 333.6 Ha (el 20 % del sòl municipal, enlloc del 18.1 % fins ara).

En conjunt, els sòls susceptibles d'ocupació urbana o ja urbans només s'incrementen en un 2 % (33 Ha) del terme municipal, el qual resta majoritàriament rústeg, per bé que

en part és perquè es desclassifiquen sòls cedits en les urbanitzacions de segona residència (22 Ha) com a boscosos, que eren urbans, i en part atenent que les infraestructures i els grans equipaments han crescut en unes 35 Ha en la comparació entre el Pla General vigent i la Revisió.

RELACIÓ DE LES ESMENES PROPOSADES PER AL TEXT NORMATIU, PER A L'APROVACIÓ INICIAL.

Per bé que en la documentació de la Revisió hi ha tota la normativa (text normatiu i plànols nombres 7 al 35) corresponent al Refós de 1991, a fi efecte de tenir el punt de partida consolidat i transposat a bases digitalitzades -- que no ho estaven --, la Normativa emprada en el treball d'elaboració de la proposta és la que incorpora les esmenes fins al 2000, essent el document vigent.

En aquesta documentació vigent (o Refós 2000, amb el Text i els plànols nombres 36 al 64) s'hi assenyalen, en la plana 3 del Text Normatiu-Refós 2000, els documents de Modificació Puntual aprovats fins a la data del novembre del mateix any refosos en el Text, i és on s'hi incorporen les esmenes corresponents a les propostes de la Revisió, tan en els plànols com en la normativa escrita. Aquestes esmenes es ressalten en negreta, a fi efecte de la seva millor comprensió en la fase d'informació pública.

La Normativa vigent esmena el Refós de l'any 1991, i des d'aquella data es constaten les següents modificacions refoses:

- articles referits al tipus d'ordenació en edificacions aïllades, en ciutat-jardí segons parcel·lació (arts. 72 al 86), no obstant en els quals encara caldria insistir en acabar la regulació dels moviments de terres i de les adaptacions del terreny
- articles que regulen la zona de ciutat-jardí (U4.), i les seves sub-zones especials (arts. 200 al 210)
- article quart de les Disposicions Finals, que regula l'àrea urbana de Ciutat-Jardí de Sant Genís

- articles que fan esment de les Activitats Especials en Sòl No Urbanitzable (X3.) (arts. 362 al 365)

- articles corresponents de la zona de Creixement de Mitjana Industria (V3.) i sub-zones especials (arts. 259 i 261), i

- article de regulació de l'equipament del Lleure de Marineland (art. 139).

En termes generals, s'adequa la normativa al nou marc de la Llei del Sòl 6/98, en quant a la classificació del sòl.

Es proposen les següents esmenes a introduir per a la millora de l'actual regulació (la numeració dels articles és la de la proposta):

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

Es precisa que el marge de variació de superfície ho serà respecte a la mesura de la transposició del Pla General a escala de major detall, com és obvi, així com que els ajustaments poden provenir de límits de propietat, per facilitar la gestió, i que els sistemes locals podran ajustar la posició i forma, flexibilitzant el P.G.

Art. 9. Actes subjectes a llicència.

Afegits, per donar-les caràcter explícit i facilitar-ne el seguiment i control: "els hivernacles i altres construccions o instal·lacions agràries o ramaderes", que han prèns força importància, així com les "activitats" com a lèxic nou derivat d'altres esmenes proposades.

Art. 11. Obres majors i menors.

S'elimina la distinció d' "X2. Edificis i Conjunts d'Interès Arquitectònic i Urbà" i s'afegeixen com a menors els coberts agrícoles, hivernacles i semblants.

Art. 13. Protecció de l'entorn natural.

S'afegeix "i patrimonial" d'acord a les disposicions que s'efectúen, i s'elimina la tutela. S'afegeix l'obligació d'una ordenança de captació d'energia solar en els edificis, un Pla Especial de Mesures d'Equilibri dels Cursos d'Aigua, reclamat per l'A.C.A., un d'Equipaments Tècnics de Telefonia Mòbil, que comencen a tenir una dispersió en el territori inadequada, i els Estudis de Qualitat Ambiental, tramitables com a Plans Especials segons l'art. 29 del D.L. 1/90.

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

Es correggeix segons la llei 3/93 del Patrimoni Cultural Català, a fi efecte de catalogar Béns Culturals d'Interès Local.

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

Es redacta de nou, amb el seu règim d'obres admissibles segons l'art. 93 del D.L. 1/90, simplificant-ne el redactat vigent.

Art. 19. Definició dels tipus d'ordenació.

S'afegeix que es tindrà en compte bàsicament si es troben en un espai de valor ambiental o patrimonial.

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

S'afegeix la definició de "planta de golfes", d'ús al servei de l'habitatge immediatament inferior, en tot cas. En els soterranis s'hi admetran altres usos si es vinculen a l'activitat de les plantes superiors de l'edifici, excepte el d'habitatge, els residencials i el parking. Els elements tècnics s'afegeix que han de mancomunar-se en un edifici de propietat compartida.

Art. 22. Sobressortits de l'alçada reguladora.

S'afegeix que l'alçada reguladora no comprèn el darrer forjat, i l'admissió de plaques solars com a sortints.

Art. 26. Alineació de vial.

S'afegeix que és obligat de situar la façana de l'edificació a l'alineació, en tota l'amplada de solar o en fases que permetin unitats segons la façana mínima de cada qualificació, com a la pràctica ja es venia observant.

Art. 47. Tipus de retrocessos de l'edificació.

No s'admet l'increment d'alçada edificable en aquests mecanismes.

Art. 57. Amidament de les alçades.

En el tipus d'ordenació en edificacions flexibles segons alineacions de vial l'amidament de l'alçada es vincula al terreny.

Art. 58. Vols de l'edificació.

S'incrementen d' 1 a 1.5 m.

Art. 71. Planta baixa i soterrani.

S'incrementa l'alçada lliure màxima dels soterranis en zones de creixement d'activitats a 3.3 m.

Art. 76. Cossos principals de l'edificació.

En el tipus d'ordenació en edificacions aïllades s'exceptuen de l'ordre d'edificació principal-auxiliars els situats en zones d'activitats, on n'hi poden haver varis de principals.

Art. 79. Anivellaments del terreny.

S'assenyala en 4.5 m la separació mínima dels esgraonaments del terreny entre cada un, establint-se la proporció visual 1.5-4.5, 1-3.

Art. 91. Sostre admissible.

En les edificacions rurals es precisa que s'hi admet un màxim de 300 m² de sostre per a habitatge i residència i 900 m² per a annexes laborals, com a màxims que no depenen de l'extensió per damunt de la mínima que es regula.

Art. 95. Condicions de l'edificació.

Les condicions dels edificis rurals es diu que no s'apliquen als hivernacles, per bé que acostumin a ser naus lineals.

Art. 96. Arees d'Interès Ambiental i Patrimonial.

S'introdueix es fa referència a les Disposicions Finals.

Art. 97. Codi d'identificació

S'hi afegeix l'S7- Sistema d'Equipaments Socials d'habitatge Públic., es canvia l' V1- de Zona de Creixement en Prolongació Suburbana a Creixement Dens, i V3 i V4- de Creixement de mitjana i Petita Indústria a Industrial i d'Activitats i de Petites Activitats, que raonen més bé les opcions urbanístiques tipològiques i, en el segon cas, d'usos, que són més importants que la grandària.

Art. 98. Elements complementaris de la qualificació del sòl.

S'hi afegeixen les "Arees d'Interès Ambiental", les d'"Interès Patrimonial" i els "Itineraris de potenciament Territorial".

Art. 102. Afectació del sòl i Art. 103. Classificació dels equipaments generals.

S'hi afegeixen els equipaments socials d'habitatge públic.

Art 106. Càlcul de sistemes locals i aprofitaments.

S'afegeix que els sistemes grafiats en els plànols normatius entren en el càlcul d'aprofitaments i sistemes locals fins al standard segons la qualificació, alhora que són d'obligada urbanització.

Art. 121. Adaptació funcional urbana en zones verdes.

S'hi afegeix la restricció d'accés a usos privats a través de zones verdes, així com vistes, sense que sigui el seu accés principal.

Art. 123. Tipus d'equipaments.

S'afegeixen els estacionaments i de telefonia mòbil als tècnics, i els socials d'habitatge públic.

Art. 125. Condicions d'edificació dels equipaments.

S'assenyala que els equipaments socials d'habitatge públic segueixen les condicions de la zona del seu sector.

Art. 126. Equipaments socials d'habitatge públic.

S'afegeix per definir-los per a construcció d'habitatge de protecció en sòl públic.

Art. 127. Règim d'usos.

S'afegeix que en els sòls destinats a equipaments socials d'habitatge públic s'hi admeten també els usos admesos en les zones on pertanyen.

Art. 128. Equipaments tècnics de telefonia mòbil.

S'afegeix per regular-los, de manera que es concentrin en alguns punts del territori.

Art. 130 bis. Equipaments públics de Can Puiggordi-Can Cabreta i Sant Pere de Vivelles.

S'afegeix per a regular-hi les condicions.

Art. 131. Règim de l'ús extractiu.

S'hi afegeix que no s'admet en sòl no urbanitzable d'especial protecció.

Art. 135. Control de les activitats.

S'afegeix que la llicència d'activitat ha de tramitar-se simultàniament a la d'obres.

Art. 136. Ordenació dels usos en l'edificació.

Es defineixen els edificis industrials i es regulen les activitats en edificis no industrials quan s'hagi previst en el projecte de sol·licitut de la llicència d'obres.

Art. 138. Potència instal·lable en previsió de riscos en qualificacions no industrials.

Es prohibeixen en plantes pis d'edificis d'habitatges les activitats industrials i es regulen les potències en altres situacions

Art. 141. Ús comercial.

Es fa referència a la Llei 1/97 d'equipaments comercials.

Art. 143. Dotació de pàrkings als habitatges.

Es crea per a obligar a una plaça per habitatge.

Art. 144. Dotació de pàrking als usos combinats en edificis.

Es crea per regular-lo sumant les necessitats de cada ús.

Art. 147. Zona de la Vila Històrica (U1.).

Es limita l'ús industrial a un màxim de 300 m2 de sostre.

Art. 148. Zona suburbana en fronts continus (U2.).

L'ús industrial es limita a un màxim de 400 m2 de sostre.

Art. 149. Zona suburbana en ocupacions flexibles (U3.).

Es limiten a tres places els garatges i estacionaments.

Art. 150. Zona de Ciutat-Jardí (U4.).

Es limita l'ús industrial a un màxim de 200 m2 de sostre.

Art. 151. Zona industrial (U5.).

S'hi admet una única activitat per parcel·la, amb l'excepció dels edificis compartimentats, i s'exceptúen els usos comercial i d'oficines en les UA 10 i UA 16.

Art. 152. Zona de Creixement dens (V1.).

Es canvia el nom de la zona atenent al concepte prioritari, de tipologia urbana enlloc d'arquitectònica.

Art. 154. Zona de Creixement Industrial i d'Activitats (V3.).

Es canvia el nom de la zona, també atenent el concepte prioritari, que és el de l'ampliació d'usos en general i restricció en molts cassos dels pròpiament industrials, així com s'hi admet una única activitat per parcel·la, amb l'excepció dels edificis compartimentats. S'excetúen de la prohibició dels usos comercials i d'oficines els fronts de les carreteres N-II i B-682 i, en els sectors 15, 19-20, 27 i 33 es limiten les activitats que poden presentar problemes de compatibilitat amb el medi ambient.

Art. 155. Zona de Creixement de Petites Activitats (V4.).

Es canvia el nom de la qualificació, també com en el cas anterior.

Art. 157. Condicions per a la concessió de llicències.

S'hi afegeix que les llicències d'activitat han de sol·licitar-se alhora que la sol·licitut d'obres.

Art. 161. Protecció ambiental i patrimonial.

S'afegeix que són d'aplicació en àmbits d'interès patrimonial en sòl urbà.

Art. 162. Conservació de la urbanització en els àmbits de segona residència.

S'estableix per a obligar a constituir Entitats Col.laboradores de Conservació de la Urbanització, amb caràcter indefinit.

Art. 163. Sectors amb Pla Parcial aprovat definitivament.

S'enclouen en règim urbà els sectors 1 a 7, 11, 14 (aquest preventivament), 15, 17, 19-20, 22, 23, 26 i 28, per bé que hauran d'aplicar la totalitat de les condicions d'ordenació, edificació i gestió, a més de les que entren en vigor amb la Revisió, amb determinades excepcions en els sectors 3, 4, 7, 15, 19-20 i 23.

Art. 175. Composició arquitectònica i urbanística.

Es precisa que s'aplica als àmbits d'interès ambiental o patrimonial.

Art. 176. Fronts posterior del carrer Major i de façana a la carretera B-682.

S'afegeix aquest darrer front, per a possibilitar-hi, excepcionalment, planta baixa i tres plantes pis, en raó al lloc on es situa.

Art. 197. Tipus d'ordenació de l'edificació.

En la zona de ciutat-jardí es podran adossar les edificacions.

Art. 204. Subzona especial del barri de Sant Lluís.

Aquesta sub-zona especial de la zona de Ciutat-Jardí pot encabir quatre habitatges, amb un sostre total de 720 m².

Art. 206. Zona Industrial (U5.).

S'elimina l'edificabilitat en volum m³/m², molt restrictiva respecte a l'usual, m²/m², i que resta competitivitat a la zona.

Art. 207. Usos.

En la zona Industrial (U5.) només s'hi admet una activitat en cada parcel·la.

Art. 209. Edificis industrials compartimentats.

S'afegeix aquest article per a regular el nombre d'activitats en la possibilitat dels edificis industrials compartimentats.

Art. 211. Plans Especial de Reforma Interior.

S'incrementa l'ocupació del sòl net del 55 % al 60.

Arts. 213 a 221 cinquè. Unitats d'Actuació del Pla general. Es plantegen les modificacions en les UA vigents i les addicions de noves. En concret:

- UA 1, que es configura com a una part de l'antiga, per a adossar un edifici de baixos més dues plantes pis més planta retirada, per reduir l'impacte de l'existent des dels anys setantes, tal i com s'ha aprovat en el P.E.R.I. de l'altre costat (sud) del bloc antic esmentat

- UA 4 i UA , en l'àmbit industrial del Mas Puigverd, on es varia el termini d'urbanització, ara de 3 anys, així com en l'establiment i concreció de les càrregues de construcció proporcional amb els sòls urbanitzables industrials immediats dels serveis generals

- UA 6 a UA 8, s'hi especifica la cessió dels sistemes, ja prevista

- UA 10, es crea en part dels sòls buits del sector 26, amb flexibilitat d'usos i cessió d'uns nous sòls per a pàrking

- UA 12, on es recull la que prové de la Modificació Puntual del Pla General encara no vigent en els carrers de Sant Lluís i Mas estornell

- UA 13, per a regular el front especial d'edificació a l'entrada de Les Ferreríes des de la B-682

- UA 14, que condiciona l'àmbit de les masíes de Can Puiggordí i Can Cabreta, a Sant genís

- UA 15, per a compensar una propietat derivada de la Reparcel·lació en el sub-sector del Camí del Mas Pedrer, del sector 4 residencial, segons unes cessions ja efectuades en el mateix sector i en el nombre 6

- UA 16, per a possibilitar la creació d'una placeta en l'àmbit posterior de l'Ajuntament.

Art. 222. Plans Especials de desenvolupament obligat.

S'elimina l'apartat a), car l'illa entre els carrers Major, de Baix i F.Macià es regula directament pel P.G. com a zona -U3- en ocupacions flexibles.

Se n'introdueix un de nou per a la realització del vial d'accés a l'illa del Tordera, ja en el terme municipal veí.

Art. 223. Desenvolupament del Pla General.

S'afegeixen les referències adequades dintre d'ella normativa.

Art. 224. El disseny urbà.

Passa a indicar qüestions del disseny urbà més ampli, indicant que l'amplada mínima de les voreres serà en tot cas, per a nous projectes, de 2 m. i que s'acompliran les condicions legals de supressió de barreres arquitectòniques.

Art. 225. Precisió dels límits i desplegament dels Plans Parcial.

S'afegeix que és d'aplicació connectar els serveis i accessos del sector a càrrec de la iniciativa del Pla Parcial.

Art. 226. Edificació en "Àrees d'Interès Patrimonial".
S'expressen les condicions d'aplicació de les Disposicions Finals.

Art. 228. Edificabilitat.
En la zona V1 l'edificabilitat bruta passa de 0.6 a 0.8 m²/m².

Art. 229. Densitat d'habitatges.
La densitat màxima d'habitatges s'incrementa de 46 a 60 per hectàrea bruta, per facilitar l'aparició de petits edificis pluri-familiars.

Art. 230. Sistemes locals.
La cessió de sistema local viari + estacionaments passa a ser del 25.3 %, i es crea la nova cessió de sistema d'equipament social d'habitatge públic, del 4.8 % de la unitat zonal i la seva possible ampliació, on s'hi encabirà el 10 % de l'aprofitament en sostre i habitatges del sector, per excés.

Art. 237. Edificabilitat.
En la zona de Creixement en Ciutat-Jardí (V2.) l'edificabilitat bruta s'incrementa del 0.3 al 0.4 m²/m², d'acord també amb l'increment de densitat.

Art. 238. Densitat d'habitatges.
En la mateixa zona s'incrementa la densitat de 12 a 15 per hectàrea bruta.

Art. 239. Sistemes locals.
La vialitat local s'incrementa del 12 al 15 % de la unitat zonal, i es crea la nova cessió del 6.4 % per a equipament social d'habitatge públic on es situarà el 10 % de l'aprofitament en sostre i habitatges, per excés.

Art. 242. Parcel·la mínima.
Es redueix la parcel·la mínima de 600 a 400 m², per raons d'aprofitament del sòl urbà per a habitatge fixe. Aquesta dimensió és força adequada i comú en el planejament.

Art. 251. Edificabilitat.
S'elimina l'índex de volum màxim edificable.

Art. 254. Activitats per parcel·la.
Es crea aquest article per acotar-les a una per parcel·la.

Art. 255. Edificis industrials compartimentats.
Poden sortir tantes activitats com múltiples d'ela parcel·la mínima.

Art. 256. Tipus d'ordenació admesos.
S'afegeix que el 15 % dels patis, preferentment frontals a vial, s'han d'enjardinar.

Art. 260. Parcel·la mínima.
S'elimina la parcel·la máxima.

Art. 266. Edificabilitat.
S'elimina l'índex volumètric.

Art. 268. Activitats per parcel·la.
Es crea aquest article per acotar-les a una per parcel·la.

Art. 269. Edificis industrials compartimentats.
Es crea aquest article per admetre tantes activitats en edificis compartimentats com múltiples de la superfície mínima de parcel·la.

Art. 270. Tipus d'ordenació admesos.
S'hi afegeix el d'edificacions aïllades.

Art. 276. Usos admesos.
En el sòl urbanitzable d'especial protecció i Arees d'Interès Patrimonial i Ambiental no s'hi admetran els usos de l'art. 128.1 del D.L. 1/90.

Art. 277. Activitats i instal·lacions no admeses.
En el sòl no urbanitzable s'hi afegeixen els moviments de terres, els nous camins i línies generals de serveis quan siguin enclosos en Arees d'Interès Patrimonial o Ambiental.

Art. 278. Edificació en sòl no urbanitzable.
S'hi aclareix l'aplicació del tipus d'ordenació propi, l'acotació del sostre d'habitatge i residencial a 300 m² a partir de la superfície mínima establerta per cada qualificació, i també 900 m² pels annexes laborals.

Art. 283. Agregats rurals del Mas Pedrer, La Ciutadella i el Turó Rodó.
S'afegeixen aquests dos darrers, d'origen força antic.

Art. 288. Usos no admesos.

S'afegeix el caire familiar de la indústria agropequària, i l'admissió de la venda de producció agrària, forestal o derivades de la finca.

Art. 289. Edificació.

S'eleva a dues hectàrees la superfície mínima per a la construcció d'un mas.

Art. 290. Vialitat.

S'hi afegeix un apartat 3. per a esmentar el nou concepte de la "xarxa bàsica d'accés al medi rural", per a seguretat contra incendis.

Art. 292. Hivernacles.

S'afegeix per a regular els hivernacles, admissibles únicament en sòls agrícoles, considerats com a edificacions lleugeres sobre fonaments sòlids, de baixos únicament amb 5 m d'alçada, i amb les instal·lacions i dotació pertinents, però d'un màxim d'ocupació de la parcel·la del 60 %, resultant d'aplicar-hi a una tipus unes separacions mínimes de 3 m, sense aterrossaments ni pavimentacions, ni peces d'habitació, i els frontals transparents.

Art. 293. Tanques d'explotacions.

No s'admeten les tanques massisses d'explotacions agrícoles.

Art. 300.1. Edificació.

S'afegeix que s'admet edificació quan la finca tingui un mínim de 2 Ha.

Art. 312. Noves zones de conreu.

S'afegeix per a explicar l'admissió de noves zones de conreu en sòls forestals.

Art. 322. Tales d'arbres.

S'aclareix que l'única forma de tala és per aclarida.

Art. 327. Edificació

L'edificació en sòl forestal es regula en aquest article de nova creació, que formalitza el què ja era d'aplicació.

Art. 351. Contingut del Catàleg.

Enquadrament com a Paratge d'Interès Natural del Gorg de Can Oms, l'ampliació del del Bosc del Gorg junt al Molí de Puigvert i el bosc de Can Gibert, pels seus valors destacats en l'entorn natural.

Art. 354. Definició d'Edificis, conjunts i elements d'Interès Arquitectònic i Urbà (X2.).
Es té en compte la Llei 9/93 del Patrimoni Cultural Català.

Art. 360. Tipus C: la masia o vil·la rural.
Ampliació amb les masíes del llibre "Arquitectura. Textos i textures" no encloses en el P.G. vigent:
Can Batlle, Can Bigas, Can Mas, Can Sastre, Cal Viudu, Can Cabreta, la Casa Gran, Can Morell, Can Sureda, Mas Xuclà, Can Daniel, Can Gibert, Can Munné, Can Torres i Can Jordà.

Art. 368. Edificació en "Àrees d'Interès Ambiental".
Es crea per a regular-hi l'edificació.

Art. 369. Edificació en "Àrees d'Interès Patrimonial".
Es crea per a regular-hi l'edificació, que parteix de la rehabilitació i el respecte pel construït.

Art. tercer de les Disposicions Finals. Mas Carbó.
S'assenyala l'edificabilitat de 0.4 m²/m² i la parcel·la mínima de 600 m², enlloc de 0.5 i absència de regulació.

Art. Final. Cessió normativa per a Plans Parciais residencials, excepte el sector 12 per trobar-se en tràmit iniciat, i d'acord amb l'art.235 D. L. 1/90 del 10 % de l'aprofitament, com a "equipament social d'habitatge públic" a l'Ajuntament, a més de les d'altres sistemes.
També l'obligació dels sectors de sòl urbanitzable de costejar els serveis i accessos generals que els hi corresponguin de manera específica.

**RELACIÓ DE LES NOVES ESMENES PROPOSADES PER AL
TEXT NORMATIU, PER A APROVACIÓ PROVISIONAL I
DEFINITIVA.**

Un cop explicades en l' apartat anterior els esmenes introduïdes en la Normativa, resultants de l'actualització del Pla General a la data de l'aprovació primera d'aquesta Revisió, més les que foren introduïdes en negreta com a novetats en la regulació, ara s'expliquen les que, per raó de les al·legacions rebudes durant la informació pública derivada de l'aprovació inicial de la mateixa, o bé per decisió posterior d'ofici, s'han afegit en el document que s'aprova provisionalment.

Es tracta, fonamentalment, d'esmenes referides a la nova via de consecució de sòls per a habitatge social -- que ja no és la que es basa en la cessió d'un sistema de l'ordenació sinó que serà producte d'incentius en sòl privat --, així com la introducció d'un nou sistema d'equipaments socials d'activitats, en sectors industrials, sense increment de les cessions que es tenien, a més d'un ajustament de les edificabilitats en els sectors residencials, producte de considerar un nou sistema de càlcul de les fitxes normatives dels àmbits de desplegament del Pla General en sòl urbanitzable que enclogui explícitament, d'acord a la Llei, els sistemes generals enclosos, l'agrupament dels sectors 10 i 16 de sòl urbanitzable, a Sant Genís, i la minva de la densitat d'un sector -- el 9 --, actualment no programat.

També són importants les precisions i definicions en el camp de les activitats (establiment, parcel·la) i els

establiments comercials, i la definició de noves Unitats d'Actuació per a la resolució d'iniciatives urbanístiques que resulten adequades d'encabir en el mateix model territorial aprovat inicialment, amb la menor complexitat de gestió possible.

Són, segons la numeració definitiva:

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

A més del què ja es va introduir, ara s'amplia el percentatge del 5 % de flexibilitat superficial en els Plans de sector, al 8 %, comú entre els Plans Generals. També s'afegeix que els sistemes generals podran ajustar-se en la mateixa proporció, enlloc de no poder ser ajustats. S'afegeix en el punt 3 "integrants de l'estructura general i orgànica només podran sofrir els ajusts del punt 1."

Art. 15. Responsabilitat pública en el planejament.

Es suprimeix, d'acord amb la nova orientació la Revisió del Pla General, l'apartat que concretava un dels objectius del planejament quan a l'habitatge social el paràgraf "sobretot per la qualificació de "sistemes d'equipament d'habitatge públic (S8.)", que ara ja no serà una qualificació del sòl. S'afegeix, en canvi, la nova admissible de "sistemes d'equipaments socials d'activitats (S 7.)".

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

En la definició de la planta de golfes s'afegeix que, "en el seu cas, computaran en l'edificabilitat a partir d' 1.5 m d'alçada lliure interior", aclarint-ho per a ordenacions subjectes a índex (U3., U4., U5., V1. i V2.), ja que pot arribar a significar molt sostre.

Art. 39. Fondària flexible.

Es suprimeix, ja que és molt genèric.

Art. 41. Espai interior d'illa.

Es suprimeix en el títol "lliure", així com a continuació en "conformen l'espai interior d'illa", perquè en ell s'hi admeten algunes construccions en zones U1 i U2."

Art. 42. Aprofitament de l'espai interior d'illa.

Idem per el títol en "lliure".

A més, es suprimeix en el punt 2 "o espai lliure protegit, normalment donats com a nuls", en la mateixa línia que l'anterior.

Art. 53. Disposició de l'edificació en la parcel·la.

S'afegeix com a punt 2, "Excepcionalment, les separacions en el front sud del Passeig F. Macià seran: a vial no hi haurà retrocés i a fons 1 m. mínim", d'acord amb l'al·legació 8 bis.

Art. 70. Planta baixa i soterrani.

Es suprimeix en el punt 1 el paràgraf "El soterrani situat..."

Es suprimeix el punt 2.

Art. 71. Sòls lliures d'edificació.

S'afegeix el mot "més" en "...un percentatge que no serà mai més del 5 %..."

Art. 72. Amidament de les alçades.

S'afegeix en l'apartat 1. "la cota de paviment de la planta baixa projectada."

En l'apartat 2., s suprimeix "En aquest supòsit i s'afegeix a continuació "El graonat que es proposi tindrà a més la limitació..."

El següent paràgraf passa a ser l'apartat 3.

Art. 75. Cossos principals d'edificació.

El següent paràgraf del punt 2. passa a ser el punt 3., on en aquest es modifica la última afirmació de manera que resulta "...i a excepció dels usos d'activitat, on només s'aplicarà el punt 2.

El següent paràgraf passa a ser el punt 4. Tot el qual per a una major claredat.

Art. 76. Construccions auxiliars.

En el punt 1. s'afegeix a més de l'art. 71, l'art. 75.

En el punt 2. s'incorpora a continuació de 30.0 m² "o l'assenyalat en cada zona i sub-zona,".

Art. 78. Anivellaments del terreny.

En el punt 3. l'afirmació "mantenint-se sobretot l'alzinar" s'incorpora a continuació de vegetació valuosa del mateix punt. A més, s'afegeix "artificials" després de "hauran d'acomplir que els talussos..."

En el punt 4. es modifica la part final de manera que serà "La separació mínima entre els esgraonaments serà de 4.5 m. Els edificis poden anivellar-se segons la cota de planta baixa, d'acord amb l'art. 71.1, però el sòl lliure de parcel·la es regula pel present article."

S'afegeix un punt:

5. En l'illa sud del sector industrial 19-20 AMPLIACIÓ MAS PUIGVERD, s'admeten els aterrossaments dels espais lliures de parcel·la en graons de màxima inclinació definida per trams plans arbrats d'1.5 m d'alçada i trams en talús natural 2:1, i que han de limitar-se amb arbrat de valor paisatgístic. Els llindars laterals podran resoldre's amb acord del veïns, sense superar l'anterior desnivellament, a fi efecte de possibilitar un aprofitament per a grans naus en parcel·les d'entorn d'1 Ha.

Art. 79. Tanques.

Nou redactat però sense modificacions.

Art. 84. Definició de l'edificació.

S'afegeix al final de l'art. "i el Capítol III de la present Part de les Normes."

Art. 85. Elements mínims de definició de l'edificació.

Canvi del títol de l'art. per "Elements mínims del plànol d'ordenació de l'edificació."

Art. 89. Disposició relativa de l'edificació.

Es suprimeix en el primer paràgraf "repecte a la disposició relativa entre elles:"

En el punt a) també se suprimeix "quant a les dimensions de les seves façanes"

En el punt b) s'elimina el mot "pròxims".

Art. 91. Fragmentació del sostre.

D'aplicació que no sigui necessària per tot l'art. 301, que regula els hivernacles.

Art. 94. Condicions de l'edificació.

En el punt 1. se suprimeix "usos d'habitatge, ramader i emmagatzemat" per "usos admesos."

En el punt 2. s'afegeix al final "... i en el seu cas s'aplicarà l'art. 369 per a "Àrees d'Interès Ambiental" i "Àrees d'Interès Patrimonial."

En el punt 3. s'afegeix "la coberta inclinada de teula,"

En segon apartat del punt 4. s'afegeix "...i acordats al país, sense que s'admeti la totxana o bloc de ciment vistos"

Art. 96. Codi d'identificació.

El sistema S7. passa a nomenar-se "Equipaments socials d'activitats", enlloc dels "Equipaments socials d'habitatge públic" que passen a suprimir-se.

Aquest canvi afecta en totes les Normes on es s'anomena el sistema S7.

Art. 100. Actuació en sistemes generals.

S'afegeix al final del punt 1. "tindran l'edificabilitat de la/es qualificació/ns zonals i seran urbanitzats", d'acord amb l'al·legació nº 9 i l'art. 122 del D.L. 1/90.

Art. 101. Afectació del sòl.

En el punt 2. i 3. es suprimeix el mot "cultural-docents", d'entre els que restaven enclosos en el supòsit de titularitat pública, equiparant-los als de la salut, lleure i serveis tècnics, per a la subsidiarietat pública, únicament.

Art. 105. Càlcul de sistemes locals i aprofitaments.

En l'apartat 2. s'afegeix al final el mot "percentuals."
En el següent apartat s'afegeix "essent la totalitat dels grafiats i afegits en el Pla Parcial, d'acord amb la flexibilitat dels art. 7.1 i 225...", per a la cessió i urbanització a càrrec dels propietaris, evitant ambigüitats.

Art. 115. Protecció de sistemes generals (S3.).

Es suprimeix l'art. 116 i s'afegeix d'aquest últim l'afirmació "i resta afecte a la titularitat pública del sòl, que s'obté de l'art. 116.

Art. 116. Sistema de protecció de torrents i fondalades
(S4.)

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

Art. 117. Sistema de parc forestal (S5.).

En el punt 3 s'elimina el mot "d'ús" i s'afegeix "...del Parc Natural del Massís del Montnegre i dels Indrets i Paratges d'Interès Natural (XI.), de manera que es fa referència al Parc establert per la Diputació de Barcelona, d'acord a l'al·legació C.

Art. 123. Condicions d'edificació dels equipaments.

En l'apartat 1. s'afegeix al final "S'exceptuen els equipaments culturals (S8.) de la plaça de Sant Genís, edificables únicament en planta baixa", per evitar el seu impacte constructiu en l'entorn.

En el punt 2.b) s'elimina "les àrees de Can Gibert", que s'han suprimit.

S'afegeix un apartat nº "4. L'equipament tècnic especial (S11 esp.) dels carrers J. Perich - O. Montllor podrà

destinar-se a habitatges per a residència de gent gran o joves", com a única proposta en sòl qualificat d'equipament, provinent de Pla Parcial.

Art. 132. Ús d'habitatge.

Al final del punt 1. s'afegeix "Haurà d'acomplir el D.274/95 sobre habitabilitat objectiva."

Art. 133. Ús residencial.

Al final de l'apartat 1. s'elimina "en quant a lús i a les instal·lacions que pugui demandar" per "i les de turisme rural."

En l'apartat 2 es modifica una plaça d'aparcament per cada "dos" habitacions dobles o "tres" senzilles.

Art. 135. Establiment industrial i d'activitats.

Article nou, que aclareix aquest concepte bàsic, en relació a la propietat i la parcel·lació urbana d'un àmbit o sector.

Art. 136. Ordenació dels usos en l'edificació.

Al final del primer apartat s'afegeix "no industrials", per possibilitar que siguin adossats a d'altres industrials, òbviament.

Art. 140. Condicions d'aplicació de l'anterior article.

S'elimina l'article i els seus apartats passen a formar part de l'anterior article com a apartats 6. i 7.

Art. 139. Tipificació de les activitats en relació amb l'habitatge.

Es modifica el títol de l'art.

Art. 140. Ús comercial.

Es modifica completament el redactat d'acord amb l'al·legació B, per:

Correspon als establiments individuals i col·lectius per a comerç al detall i serveis privats al públic, però no l'engròs, els magatzems, la restauració i les activitats del lleure. Haurà de reservar en sòl o sub`sòl dues places d'aparcament per cada 100 m² edificats, i 1.2 per cada 100 m² de sòl.

Art. 141. Establiments comercials.

Es modifica completament el redactat també d'acord amb l'al·legació B, per:

1. Són els locals o instal·lacions cobertes o no, oberta al públic per a venda al detall. Els establiments col·lectius són varis individuals situats en un o varis edificis on, amb independència d'exercir-se empresarialment per separat o no, tinguin accés comú i/o

estacionaments compartits i/o serveis comuns.

2. Són grans establiments els individuals o col·lectius iguals o majors de 800 m². En cas de vehicles, maquinària, construcció, sanejament, mobiliari, ferreteria i jardineria són els majors de 2.500 m², excepte si s'agrupen, fins a 5.000 m². Són establiments mitjans els de 400 m² o més, En tots ells són superfícies de venda.

Art. 151. Zona industrial (U5.).

Es modifica la primera oració per "S'admet un únic establiment d'activitat...", per limitar la densitat.

Art. 154 Zona de creixement Industrial i d'Activitat (V3.).

Es modifica el primer paràgra per "S'admet un únic establiment d'activitats per parcel·la, amb l'excepció dels edificis industrials compartimentats, que poden tenir-ne tants com...", per limitar la densitat.

En el punt 4. es modifica "tindran" per "podran afegir", així com "un sostre net de 0.3 m²/m²" i "una ocupació del sòl del 70 % enlloc del 60 %", en el cas excepcional del Parc d'Activitats Vallplana.

Art. 155. Zona de creixement de petites activitats (V4.).
S'afegeix:

1. S'admet un únic establiment d'activitats per parcel·la, amb l'excepció dels edificis compartimentats, que poden tenir-ne tants com el nombre de vegades la superfície mínima tingui parcel·la ocupada, en règims de pro-indivís, propietat horitzontal o lloguer, d'acord amb les definicions de l'art. 135, també per limitar-hi la densitat.

La resta de l'article passa a ser punt 2.

Art. 162. Equipament i conservació de la urbanització en els àmbits de segona residència en procés de conversió a residència fixe.

S'enumera el primer paràgraf i s'hi afegeix al final del mateix paràgraf "i Can Reinhard, a través de la respectiva Entitat Urbanística Col·laboradora."

S'afegeix un segon i tercer paràgrafs:

2. Es podran delimitar aquestes urbanitzacions com a àmbits beneficiats a dotació dels serveis que demandin, d'acord al refós dels Textes Legals Vigents (D.L. 1/90).
3. La urbanització de Ciutat-Jardí de Sant Genís costejarà al 100 % l'adquisició del sòl i instal·lacions de Can Cabreta-Can Puiggordi, qualificats de -S8-S10-, aixó com

la rehabilitació de les edificacions protegides, com a Unitat d'Actuació (UA 14).

Art. 165. Sectors amb Pla Parcial aprovat definitivament. S'afegeix en al final del punt 3. "tramitats a l'aprovació definitiva del present Pla General revisat".

Es canvia l'ordre d'enumeració dels punts 4 i 5.

El punt 7. passa a ser 8., i enlloc d'ell s'afegeix el paragraf següent:

7. En el sector 11 s'aplica la parcel·la mínima corresponent a la parcel·lació original. Per a noves parcel·lacions s'aplicarà l'art. 196.1, de 15 m de façana i 400 m².

S'afegeixun punt "9. En el sector s'hi apliquen habitatges en base a les cessions de l'antiga UA 3, en illa nord del carrer Atlàntida.

L'antic punt 8. passa a ser el 10.

S'afegeixen els següents punts:

12. En el sector 28 els habitatges pluri-familiars admesos seran de protecció oficial en règim espacial, i els soterranis admesos en els edificis podran ocupar el subsòl intermig.

13. En els sectors 7, 14, 15, 19-20 i 23 l'alçada reguladora de l'edificació és de 8.0 m. i no s'hi apliquen els índexs d'edificabilitat volumètrics dels Plans Parcials.

El Capítol II passa a nomenar-se "ZONA DE LA VILA HISTÒRICA (U1.) I SUB-ZONES ESPECIALS (U1 esp.).

Art. 167. Edificabilitat.

El segon punt es modifica en "seguiran l'ordenació detallada normativa del P.G."

Art. 178. Sub-zones especials (U1 esp.).

En el punt 1. s'afegeix "del carrer Major i els sòls qualificats en el nucli de Sant Genís..." S'afegeix la limitació de planta baixa més una enlloc de dues plantes pis en el nucli de Sant Genís, d'acord a l'establert en l'aprovació inicial a través d'una àrea d'Interès Patrimonial, per raó també paisatgística (art. 377).

Es modifica el punt 2. per "Els sòls que pertanyen a la UA 13 tindran una alçada de planta baixa més una planta pis com a màxim, corresponent a 6.50 m. i de planta baixa únicament en el cos davanter a la carretera, en 3.50 m., d'acord a l'al·legació nº 4.

Art. 180. Edificabilitat.

El segon punt es modifica per "seguiran l'ordenació detallada normativa del P.G.", perquè així es regula la zona U2.

Art. 187. Disposicions per a les sub-zones especials.

S'afegeix com a punt 1.:

1. En l'àmbit de l'Av. Pau Casals subjecte a la UA 1 s'apliquen:

a) s'admet una planta àtic pel damunt de l'alçada reguladora, retirada 3 m. de cada façana

b) la cota de referència de la planta baixa es situarà com a màxim a 0.9 m. per damunt de la rasant dels carrers.

Art. 191. Tipus d'ordenació.

Es modifica "ciutat-jardí" per "edificació aïllada", i s'afegeix al final de l'art. "...però es mantindrà l'edificabilitat."

Art. 197. Edificabilitat.

Es modifica 0.4 per 0.5 m²/m².

S'eliminen els arts. 198 i 199.

Art. 207. Usos.

S'afegeix en el punt 1. "...establiment d'activitat..."

Art. 209. Edificis industrials compartimentats.

Es modifica per "S'admeten tantes establiments d'activitats en edificis compartimentats..."

Art. 213. Sub-zones especials (U5 esp.).

"1. En els àmbits de les Unitats d'Actuació UA 10 i UA 21 s'admet la parcel·lació en unitats de 1.000 m² com a mínim, sense necessitat de Pla Especial previ, amb execució de l'àmbit d'actuació, alhora que s'hi admeten els usos residencials, a més dels vigents", perquè les cessions ja s'efectuen.

"2. En l'àmbit de la Unitat d'Actuació UA 17 s'apliquen les condicions del sector 6 limítrof, definides en el Pla Parcial vigent per a la zona V4, de "petita indústria", sense que hi sigui d'aplicació l'article anterior", ja que es vol possibilitar un nombre d'establiments petits reduït.

Art. 214. Unitat d'Actuació n° 1 (UA 1).

En el punt 2. es modifica del tal manera que serà:

"L'edificació es disposarà adossada segons els plànols normatius,, d'acord al tipus d'ordenació d'"edificacions contínues segons alineacions de vialitat."

Afegit al final del punt 3. (U2 esp.).

Art. 215. Unitats d'Actuació nº 2 (UA 2) i nº 3 (UA 3).
Se suprimeix, en el punt 1., "entre el camí de la Cooperativa i", i s'incorpora el punt 2. de manera que continua "En la UA 2 l'edificació es disposarà..."
El punt 3. passa a ser el 2. i s'afegeix "Les cessions del sòl de la UA 2,..."
S'elimina l'article següent, Unitat d'Actuació nº 3 (UA 3), ja que s'inclou en el present article.

Art. 217. Unitat d'Actuació nº 6 (UA 6).
Es modifiquen les xifres presents de manera que, per ordre, representen 8.020 m² i 3.280 m².
S'afegeix a l'última afirmació "Són de cessió i urbanització tots els sòls viaris.

Art. 221. Unitat d'Actuació nº 11 (UA 11).
Es modifiquen les dues primeres xifres presents de manera que, per ordre, representen 4.234 m² i 1.835 m².
S'afegeix a l'última afirmació ".Són de cessió i urbanització a càrrec de la propietat dels sòls destinats a sistemes.

Art. 223. Unitat d'Actuació nº 13 (UA 13).
Es modifiquen les xifres presents de manera que, per ordre, representen 376.4 m², 160 m².
S'afegeix a més:

. Zona de vila històrica especial	1.982.6 m ²
Total:	2.519.0 m ²

Art. 226. Unitat d'Actuació nº 16 (UA 16).
Es modifica "Es situa en el Camí de Sant Genís enfront del c/ Verdaguer" per "Can Puiggordi,..."
Els arts 227, 228, 229 i 230 són nous.

Art. 227. Unitats d'Actuació no. 17 (UA 17) i 18 (UA 18).

1. La UA 17 comprèn els terrenys delimitats confrontants amb la carretera de la Costa Brava, a l'oest del sector 6. Són de cessió els sòls destinats a sistemes, així com el tram viari de connexió amb el camí de Sant Genís a Les Ferreries, i la urbanització dels mateixos. Les superfícies de sòl són:
 - . U5 esp. zona industrial especial: 4.828 m²
 - . vials de protecció: 5.090 m²
 - . protecció torrents i fondalades: 1.095 m²
2. La UA 18 comprèn els sòls del front nord del carrer de Baix per a l'obertura i cessió d'un vial de connexió amb

el creixement urbà del sector Vall de la Riera Burgada, de sòl urbanitzable, amb les superfícies de sòl:

- . U3 zona suburbana en ocupacions flexibles 740 m²
- . vial 196 m²

Art. 228. Unitat d'Actuació no. 19 (UA 19).

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

- . U1 zona de la vila històrica 1.491 m²
- . vialitat 504 m²
- . S3 sistema de protecció 585 m²

Són de cessió els sistemes viari i de protecció.

Art. 229. Unitat d'Actuació no. 20 (UA 20).

Es delimita en l'illa sud del sector de sòl urbanitzable 19-20, classificat com a urbà, "Industrial ampliació de Mas Puigverd", amb les superfícies de sòl:

- . V3 esp. zona de creix. ind. i d'activitats esp. 6.770 m²
- . X1 indret i paratge d'interès natural 4.330 m²

És de cessió el sòl destinat a "indret i paratge d'interès natural".

Art. 230. Unitat d'Actuació no. 21 (UA 21).

Comprèn els sòls del sector 7, Mixte Mas Jordà, en l'antic sub-sector oest per possibilitar les cessions amb un lleuger increment d'extensió, per a la cessió i urbanització dels sistemes, indret natural i una parcel·la industrial (1.000 m²) amb les extensions:

- . sistema de parc urbà i indret natural 8.690 m²
- . sistema viari 1.820 m²
- . zona sub-urbana en ocupacions flexibles 4.140 m²
- . zona industrial especial 2.000 m²

Art. 231. Plans Especials de desenvolupament obligat.

En el primer paràgraf del punt 2. es modifica 9 m. per "6 m. com a mínim)..."

En el segon paràgraf del punt 2. es modifica "es contemplarà" per "s'incorporarà..."

Art. 232. El disseny urbà.

En el punt 2. es suprimeix "en la proporció d'una plaça per cada 100 m² de sostre per a qualsevol ús".

Art. 233. Precisió dels límits i desplegament dels Plans
Parcials.

S'afegeix un tercer punt:

3. Els sistemes grafiats en els plànols normatius del Pla General podran modificar-se de situació i extensió, excepte els integrants dels sistemes generals de l'estructura general i orgànica, que només podran ajustar-se d'acord a

l'art. 7.1. Es tindrà en compte el contingut de la fitxa normativa de cada sector.

Art. 237. Edificabilitat.

Es suprimeix "sobre unitat zonal i la seva possible ampliació segons l'art. 106.3".

Es modifica l'edificabilitat bruta de 0.8 per 0.7 m²/m², i s'aplica a tot el sector, enclosos els sistemes locals.

Art. 239. Sistemes locals.

S'elimina el punt 4.

Art. 241. Alçada màxima de l'edificació.

S'afegeix al final de l'afirmació "excepte en els sectors 24, 25 i 34 amb caràcter puntual, on és de planta baixa més tres plantes pis i 12.6 m. més golfes.

Art. 244. Sub-zones especials.

S'elimina el segon paràgraf.

Art. 246. Edificabilitat.

S'elimina en la primera afirmació "sobre unitat zonal i la seva possible ampliació segons l'art. 106.3. és de 0.4 m²/m².

Art. 248. Sistemes locals.

S'elimina el punt 4.

Art. 250. Alçada màxima de l'edificació.

Es modifica 9.40 m. per 6.30 m. i enlloc de dues, una planta pis, i s'afegeix al final de l'afirmació "mñes golfes sota coberta del 30 %, que computarà en el sostre.

Art. 251. Parcel·la mínima.

S'elimina "com a mínim" per "excepte que serulti menor per cessió de sistemes.

Art. 260. Edificabilitat.

En el punt 1. s'elimina "sobre unitat zonal i la seva possible ampliació d'acord amb l'art. 106.3."

Art. 262. Sistemes locals.

S'afegeix abans dels dos punts "Sistemes d'equipaments socials d'activitats:"

Art. 263. Activitats per parcel·la.

Es modifica de tal manera que en resulta "Només d'admet un establiment d'activitat per parcel·la, d'acord amb les determinacions de l'art. 135.

Art. 264. Edificis compartimentats.

Es modifica el títol de l'art., i la primer part del mateix en resulta " "S'admeten tants establiments d'activitats en edificis compartimentats..."

Art. 272. Sub-zones especials.

Es modifica el títol de l'art., i s'elimina el sector nombre 24 en el punt 1.

Art. 273. Definició.

S'elimina "en un major ampli polígon industrial", i s'efegeix "d'activitats" enlloc d' "industrials".

Art. 274. Edificabilitat.

S'elimina en el punt 1. "sobre unitat zonal i la seva possible ampliació d'acord amb l'art. 106.3."

Art. 276. Activitats per parcel·la.

Es modifica de manera que en resulta "Només d'admet un establiment d'activitat per parcel·la, d'acord amb les definicions de l'art. 135.

Art. 277. Edificis industrials compartimentats.

Es modifica la primera part de manera que en resulta "S'admeten tants establiments en edificis compartimentats com..."

S'elimina l'art. que tenia com a títol "Separacions a llindars" i que correspondria a l'art. 282.

Art. 283. Usos admesos.

Es suprimeix la última afirmació "essent el reste subjectes a l'art. 128.2. com d'especial protecció."

Art. 284. Activitats i instal·lacions no admeses.

En el tercer punt s'afegeix després de "els moviments de terres", "segons l'art. 287"

Al final del cinquè punt del mateix s'afegeix "en l'estricta entorn de les masies, en zones R2 i R4."

Art. 289. Edificació en sòl no urbanitzable.

S'efegeix un punt nombre "6. En parcel·les qualificades d' -R1- o -R2- que no arribin a la unitat mínima de conreu s'admetran magatzems de productes de la finca a raó de 60 m² construïts/1.000 m² de sòl."

Art. 290. Nucli de població.

S'aclareixen les distàncies entre masies, per a evitar la formació de nuclis de població en sòl no urbanitzable.

Art. 291. Agravats rurals de Mas Prats, La Ciutadella i el

Turó Rodó.

Es modifica el títol de l'art.

El primer punt queda modificat de manera que resulta "Per la seva antiguitat i entitat es delimiten en els plànols normatius, en els quals s'hi aplica el règim del sòl "Agrícola Complementari".

Es suprimeix el segon punt.

En el tercer punt s'afegeix després de "partions", "(excepte en el del Mas Prats, on seran d'1m.) i...", i darrera de "construccions" s'afegeix "d'una mateixa propietat".

Art. 297. Edificació.

Al final del tercer punt s'afegeix "És també d'aplicació l'art. 289.6."

Art. 305. Usos i activitats admeses.

Es modifica el segon punt de tal manera que resulta "l'ús residencial, segons modalitat d'allotjament turístic regulada pel Decret 365/1983 que el desenvolupa, i també vinculat als càmpings-masia, el de restauració i de serveis a l'excursionisme i ciclisme, inclús la venda familiar i l'acampada lliure en l'estricta entorn de la masia si no supera el 10 % de l'extensió de la finca, enclòs l'estacionament, dintre del sostre admès a l'art. 289, i sense que desvirtuï el caràcter agropequari de la finca" S'afegeix un tercer nou punt "en les finques qualificades d'R2 amb front a les carreteres N-II i B-682 s'hi admetrà la venda de productes únicament vegetals de la finca o finques a Palafolls en construccions de fusta o semblants, sense fonaments i 15 m. de separació mínima a cada partió, essent d'aplicació l'art. referent als hivernacles en el reste de punts

En el quart punt s'afegeix "i artesenals" darrera d' "usos industrials".

Art. 360. Règim de la propietat.

En el primer paràgraf es suprimeix en l'última afirmació el mot "Només".

En el segon paràgraf es suprimeix el mot "excepcional".

Art. 362. Definició.

S'afegeix al final de la primera afirmació "i el seu entorn qualificat així."

Art. 363. Règim genèric.

S'afegeix un tercer punt:

3. Es considera entorn de protecció l'espai delimitat qualificat d'X2, que no tingui sobreposades altres qualificacions del Pla General. En aquest entorn només

s'hi admeten els usos actuals i els equipaments compatibles. L'edificació tindrà en compte les condicions de les "Àrees d'Interès Ambiental i Patrimonial" dels arts. 368 i 369, a) i b), amb una edificabilitat neta de 0.1 m²/m².

Art. 366. Tipus A: edifici monumental.

En l'últim punt del primer apartat es modifica "Església de Sant Vicenç" per "Església de Sant Pere de Vivelles".

En el segon apartat es modifica "Monument Històric-Artístic" per "Bé d'Interès Cultural".

Art. 367. Tipus B: la casa o construcció urbana.

S'afegeix al final del tercer punt del primer apartat, "(Can Gasiva, Can Sona i una de les cases dels Leon)"
Al final del cinquè punt del mateix apartat, s'afegeix (teatre-cafè)"

Es modifica el següent punt del mateix apartat, de tal manera que en resulta "Can Riudarenes en el carrer Major, entre la plaça de la Vila i el Passeig de F. Macià"

El tercer apartat es modifica de tal manera que resulta:
3. Excepcionalment, l'era de Can Calau, del final del Passeig F. Macià, resta protegida integralment i cladrà recuperar-la completament."

Art. 368. Tipus C: la masia o vila rural.

En el primer apartat es modifiquen els següents punts:

- Can Puig i el seu entorn que es precisarà en el Pla Parcial
- Can Batlle i el seu entorn que es precisarà en el Pla Parcial
- la casa gran i el seu entorn que es precisarà en el Pla Parcial

I s'afegeix com a últims dos punts:

- Finca de l'oest de les escoles noves de Les Ferreries, amb protecció de la jardineria i topologia, podent-se enderrocar i modificar la casa.
- Can Roure

En el quart apartat es modifica de tal manera que:

4. Les ampliacions de l'edificació acompliran les condicions de les Àrees d'Interès Patrimonial.

Art. 374. Desenvolupament del Pla General.

En el tercer punt del primer apartat es suprimeix "i del camp de vol d'ultralleugers".

Art. 376. Edificació en "Àrees d'Interès Ambiental".

Es modifica la segona afirmació de tal manera que en resulta:

En sòl no urbanitzable s'admeten les casetes d'eines i les construccions admeses per a masies, cas en què també s'aplicarà l'article que segueix.

Art. 377. Edificació en "Àrees d'Interès Patrimonial".
Al final del segon punt de l'apartat b) es modifica de tal manera que en resulta "excepte els detalls menors, i les obertures noves tindran el format de les pre-existents."
Al finalde l'últim punt del mateix apartat s'hi afegeix "és d'aplicació l'art. 142."

En l'apartat c) s'afegeix un segon punt:

- s'admet en sòl urbà l'alçada edificable del Pla General excepte que per la fondària de la propietat, es pogués resoldre per a un front complet amb menor alçada, cas en el què es redactarà un Estudi de Detall del conjunt.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

S'afegeix aquest apartat amb els següents punts:

Primera. Plans Parcialis en tràmit.

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

Segona. Equipaments de Can Cabreta.

S'admet l'ús privat d'habitatge familiar a la masia de Can Cabreta. Quan la finca passi a pública per execució de la Unitat d'Actuació UA 14 es constituïrà el dret de superfície que estableixen els arts. 240 i seg. del D.L. 1/90, o equivalents.

DISPOSICIONS FINALS

URBANITZACIONS DE SEGONA RESIDÈNCIA A PRIMERA, EN RÈGIM URBÀ.

Modificació del sub-títol anterior.

RÈGIM DE CÀRREGUES EN SÒL URBANITZABLE O EN SÒL URBÀ
PROVINENT DE PLANS PARCIALS APROVATS DEFINITIVAMENT.

Modificació del sub-títol anterior.

Art. cinquè. Règim.

Es suprimeix el primer apartat.
Al final del segon apartat (que passa a ésser el primer), s'afegeix "i la fitxa normativa d'aquestes Normes."

ANNEX NORMATIU

SÒL URBANITZABLE: CONTINGUT SECTORIAL I PROGRAMACIÓ.

Es modifiquen els següents punts:

7.	Mixte de Can Jordà	0.85	cat, urbà
12.	Can Reinhardt	0.72	primer
18.	Riera Burgada	0.73	primer

Es suprimeix el punt, per agrupar-se amb el sector 10:

16.	Nucli nord Sant Genís	0.71	primer
-----	-----------------------	------	--------

FITXA NORMATIVA DE CARACTERÍSTIQUES

En les fitxes normatives noves s'eliminen les cessions en sòl destinat a sistema social d'habitatge públic i s'hi afegeix el sistema social d'activitats.

El sectors nombre 9, el 10-16, el 13, el 21 i el 25 ha augmentat lleugerament la superfície del sector, mentre que el sector nombre 24 ha augmentat considerablement la mateixa, i el sector 33 ha més que doblat la superfície del sector. Pel que fa al sector nombre 34, ha disminuït lleugerament la superfície del sector.

VARIACIONS EN LA PRÒRROGA DE LA SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES PREVENTIVA APLICADA AMB L'APROVACÍO INICIAL

A fi efecte de possibilitar l'efectiva realització d'aquest planejament aprovat provisionalment, es proposa la modificació en la suspensió de llicències en els àmbits de la relació adjunta (en alguns cassos amb pròrroga), grafiats en els planells corresponents.

D'acord amb l'art. 41 del Refós dels Textes Legals Vigents a Catalunya en Matèria Urbanística (D.L. 1/90), es proposa la suspensió de llicències de parcel·lació, edificació i enderroc en els àmbits que s'expressen en el document "Àmbits de suspensió de llicències", on hi ha modificació del règim urbanístic.

Són:

1. Sòls buits del sud de la Unitat d'Actuació UA 1 vigent, ja executada, els quals es proposa de reordenar.
2. Sòls posteriors a l'Ajuntament, en el Camí de Sant Genís, per possibilitar una reordenació de l'edificació.
3. Solars buits del carrer de Baix, a fi efecte de reordenar-los obrint un vial cap al futur sector de creixement urbà de la Vall de la Riera Burgada.
4. Àmbits rurals de les Rieres de Vallplana, Burgada i Sant Genís, i Pla del Riu Tordera, per a reordenar-hi les possibilitats edificatòries.

5. Àmbit del sector 26 de sòl urbanitzable, amb el Pla Parcial vigent, per a la seva reforma com a Unitat d'Actuació en sòl urbà, la UA 10.

6. Front del Camí de la Font del Ferro qualificat de zona Suburbana en Ocupacions Flexibles (U3.), a ponent de Les Ferreríes, per a possibilitar la reordenació de l'indret de Can Puig.

7. Àmbit de futur pas des del carrer de Baix cap al sector de creixement urbà de la Vall de la Riera Burgada.

8. Àmbit del front sud del carrer Nou de Sant Genís afectat per la Modificació del Pla General, en sòl urbà, afectat d'ampliació viària.

9. Carrer Joaquim Ruhí i entorn, per a possibilitar noves condicions d'edificació com a "Àrea d'Interès Patrimonial".

Per tant, s'anul·len els antics àmbits nº 1, sòls de la cruïlla del carrer del Sindicat, junt a la Unitat d'Actuació UA 18 vigent (UA 9 proposada), per a la reforma de les condicions d'edificació i les càrregues d'urbanització, i nº 3 en part, en el carrer Major.

QUADRES DE SUPERFÍCIES DE LA PROPOSTA NORMATIVA DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL.

La proposta elaborada i dissenyada en els plànols normatius a diferents escales, nombres 97 a 129, suposa les següents superfícies de sòl, en síntesi:

1. segons el règim de sòl delimitat en el plànol no. 98.

1.1. sòl urbà (amb sectors art. 163)	167.1	ha.	(10.1 %)
1.2. sòl urbanitzable	128.88	ha.	(7.8 %)
1.3. sòl no urbanitzable	1.360.1	ha.	(82.1 %)
TOTAL TERME MUNICIPAL	1.656.08	ha.	(100 %)

2. segons altres determinacions del planejament

2.1. sòl no urbanitzable d'especial protecció

2.2. àrees d'interès ambiental	854.09	ha.	(51.6 %)
2.3. àrees d'interès patrimonial	56.15	ha.	(3.4 %)
TOTAL TERME MUNICIPAL	1.656.08	ha.	(100 %)
2.4. itineraris de potenciament territorial	25.8	km.	
2.4.1. id.id. en sòl urbà	8.1	km.	
2.4.2. id.id. en sòls no urbans	17.7	km.	

3. sòl urbà segons àrees urbanes

3.1. Santa Maria	195.600	m ²	
3.2. Les Ferreríes (riera Burgada-B/682)	387.973	m ²	
3.3. Sant Lluís	257.970	m ²	
3.4. Sant Genís	120.367	m ²	
3.5. Mas Reixach	135.517	m ²	
3.6. Mas Carbó	147.372	m ²	
3.7. Industrials d'activitats del nord	426.210	m ²	

TOTAL 1.671.009 m² (10.1 % total terme)

4. sòl urbanitzable per àrees

4.1. Santa Maria	216.192 m ²
4.2. Les Ferreríes	153.993 m ²
4.3. Sant Lluís	146.130 m ²
4.4. Sant Genís	196.535 m ²
4.5. Mas Reixach	165.670 m ²
4.6. Industrials i d'activitats del nord	410.280 m ²
TOTAL	1.288.800 m ² (7.8 % total terme)

5. sòl urbanitzable per qualificacions proposades

5.1. sistema viari -S1-	160.763 m ²
5.2. protecció de sistemes generals -S3-	25.036 m ²
5.3. protecció de torrents i fondalades -S4-	55.756 m ²
5.4. parc forestal -S5-	21.700 m ²
5.5. parc urbà -S6-	255.259 m ²
5.6. equipaments cultural-docents -S8-	35.820 m ²
5.7. equipaments de la salut -S9-	6.300 m ²
5.8. equipaments tècnics -S10-	20.660 m ²
5.9. creixement dens -V1-	170.331 m ²
5.10. creixement ciutat-jardí -V2-	106.275 m ²
5.11. creixement ind. i d'activitats -V3-	419.110 m ²
5.12. creixement de petites activitats -V4-	5.310 m ²
5.13. indrets i paratges d'interès natural -X1-	6.500 m ²
TOTAL	1.288.800 m ² (7.8 % total terme)

6. sòl no urbanitzable per qualificacions proposades

6.1. sòl agrícola -R1-	2.163.819 m ²
6.2. sòl agrícola complementari -R2-	2.443.801 m ²
6.3. sòl agrícola d'entorn fluvial -R3-	283.592 m ²
6.4. sòl forestal -R4-	4.574.420 m ²
6.5. indrets i paratges d'interès natural -X1-	1.601.463 m ²
6.6. altres dins de sòl no urbanitzable (riu Tordera, autopista, carreteres interurbanes, càmping,...)	2.533.905 m ²
TOTAL	13.601.000 m ² (82.1 % total terme)

En destaquen els sòls urbanitzables en la proposta (82.1 %) i dintre d'ells, els de valor ambiental (màxima protecció, -X1-, el 9.8 % del municipi, i les àrees d'interès ambiental, el 51.6 %).

Aquests sòls engloben les infraestructures, i altres, que els traspassen.

El present document, de memòria dels treballs de redacció i reflexió de la Revisió del Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana del municipi, ha sigut possible gràcies a les directrius del Consistori i a la col·laboració, en temes puntuals, dels serveis tècnics de l'Ajuntament, i sobretot, de Cristina Fernández i Hernández, advocada; de Francesc Cornellà Olius, arquitecte; de Joan Bantí i Castanyer, enginyer industrial, i de Llibert Estanyol i Argelés, arquitecte tècnic. També de Dolors Rama Garcia, geògrafa.

L'equip de redacció ha sigut conformat bàsicament per Sergi Amer i Capdevila, PFC Arquitectura; Pau Asens, estudiant d'Arquitectura; i Cristian Amer i Capdevila, estudiant de Geografia.

Palafolls, el desembre del 2001.

st.: Jozeph-Ramon Amer i Elies
- architecte director