



ajuntament de palafolls

**modificació pla general d'ordenació
dels espais lliures de parcel·les en
edificació aïllada**

abril 2010



arquitecte, joseph-ramon amer i elies

el present document constitueix el text refós per aprovació definitiva, segons acord de la
Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona del 17 de desembre del 2009

Palafolls, l'abril del 2010

signat:
arquitecte, joseph-ramon amer i elies

OBJECTE

L'objecte de la present Modificació de la normativa del Pla General té per objecte corregir les adaptacions topogràfiques dels espais lliures dels terrenys edificables o parcel·les del municipi.

En pendents molt acusades dels espais lliures de parcel·la l'actual ordenament en dificulta l'aterrassement i l'ús.

ÀMBIT D'APLICACIÓ

Es tracta de sòls ordenats en el tipus d'ordenació únicament en edificació aïllada, de pendents majors del 30 % car en ells l'adaptació de l'edificació i els accessos es produeixen a través del jardí, el qual a més vol aprofitar-se com a tal.

Aquests sòls estan qualificats de zona de Ciutat-Jardí (clau gràfica –U4-). També poden estar qualificats en creixements pels plans urbanístics sectorials.

EL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ VIGENT

Les disposicions d'aplicació del tipus d'ordenació a tenir en compte, destacant el més rellevant, són:

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

Art. 65. Definició.

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

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

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

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

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

Art. 69. Planta baixa i soterrani.

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

Art. 70. Sòls lliures d'edificació.

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

Art. 74. Cossos principals d'edificació.

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

Art. 75. Construccions auxiliars.

1. S'admetrà un màxim d'una construcció auxiliar per edifici principal en els termes dels articles 70 i 74.
2. Les construccions auxiliars poden situar-se **a línia de carrer** sense que ocupin més d'1/4 de l'amplada de la façana a vial de la parcel·la, amb un màxim de 6.0 m. de façana, un 3 % de la superfície de la parcel·la amb una superfície màxima de 30.0 m² o l'assenyalat en cada zona i sub-zona, una alçada màxima de 2.70 m., i teulada tradicional; únicament en cas de parcel·les de pendent mitjana inferior al 15 % s'admetran edificis auxiliars fora dels 4.0 m. pròxims al vial.
3. Les piscines descobertes se situaran en una **terrassa natural** o compliran l'article 77.

Art. 76. Terrenys de forta pendent.

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

Art. 77. Anivellaments del terreny.

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

Art. 78. Tanques.

Les tanques que donin front a espais públics o vials tindran un element massís d'una alçada màxima d'1 m., i si és obligat pel desnivell del terreny en tot cas inferior a 1.5 m. d'alçada, i les restants tindran 2 m. com a molt.

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

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

Art. 191. Edificabilitat.

La intensitat d'edificació o índex net sobre parcel·la és de $0.5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (sostre/sòl).

Art. 192. Condicions d'edificació.

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

Art. 194. Separacions a llindars.

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

No es poden efectuar promigs.

Art. 195. Edificacions auxiliars.

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

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

- a) edificabilitat neta màxima: $0.6 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

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

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

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

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

1. En la sol·licitud de llicències d'obres s'aportarà un plànol **topogràfic detallat** de l'estat actual i de les pendents, amb l'assenyalament dels arbres, llur diàmetre a 1 m del terreny i l'espècie. El projecte es dibuixarà en aquest plànol.
Els solars els quals el pendent, en un sol sentit, sigui superior al 100 % en almenys 1/3 de l'extensió són ineducables. Si el promig en un sol sentit és superior al 60 % es reduirà en 1/3 l'ocupació màxima del terreny.
2. L'ús del sòl es subjecta també a:
 - a) edificabilitat neta màxima: 0.25 m²/m².
 - b) superfície mínima de parcel·la: 800 m².
 - c) ocupació màxima del sòl per edificació, enclòs l'edifici auxiliar: 20 % de parcel·la.
 - d) façana mínima de solar a via pública: 16 m.
 - e) separació mínima de l'edifici principal a carrer: 4 m. en tot cas, i 3.0 m. a laterals.
 - f) no s'admet en cap cas el **buidat** de terres d'un solar ni l'**enrasat** del terreny en la façana al vial amb la rasant d'aquest, excepte la zona ocupada per l'edifici auxiliar i per l'accés; els anivellaments no podran malmetre la vegetació valuosa i hauran d'acomplir que els talusos i els murs de contenció no han de superar **1.5 m d'alçada vista en tots els punts**, mantenint-se el jardí de la qualitat del bosc originari (sobretot l'**alzinar**).
 - g) els edificis auxiliars poden situar-se a **línia de carrer** sense que ocupin més d'1/4 de l'amplada de la façana vial de la parcel·la, amb un màxim de 6.0 m de façana, n 3 % de la superfície de la parcel·la amb una superfície màxima de 30.0 m², una alçada màxima de 2.70 m, i teulada tradicional; únicament en cas de parcel·les de pendent mitjana inferior al 15 % s'admetran edificis auxiliars fora dels 4.0 m pròxims al vial.
 - h) l'edifici principal es situarà obligadament en la **terrassa natural** del terreny més propera al carrer, entesa la superfície de la parcel·la que tingui pendent natural inferior al 15 % en tots els sentits, però en cas de què l'edifici ocupi més sòl s'aplicarà l'apt. 3. en el fons màxim del punt següent.
 - i) l'edifici principal o d'habitatge es disposarà en els primers **22.0 m** comptats des de la línia del carrer, amb l'excepció de les terrasses naturals del punt anterior.
 - j) com a conseqüència de l'aplicació de l'ordenança, els edificis principal i auxiliar podran maclar-se, essent en aquest cas el darrer part del primer dedicat a usos auxiliars (garatge, traster...).
 - k) les piscines descobertes es situaran en una terrassa natural o compliran el

- punt f) en quant a anivellaments.
- p) les tanques podran ser més altes d' 1.0 m. massís si és obligat pel desnivell del terreny en l'alineació, però en tot cas inferiors a 1.5 m. d'alçada.
- r) no s'admet l'agrupament d'habitatges.
3. Són d'aplicació, a més, les condicions dels arts. 65 a 80 del Pla General en el no regulat en aquest.

Per tant, s'observen els següents conceptes bàsics en quan a l'ordenació dels espais lliures de parcel·la: a) **pre-existències i topografia (natural)**, amb l'ús del **plànol topogràfic**, b) **vegetació natural**, sobretot l'alzinar, c) **terrassa natural** d'una parcel·la (definida com a espai que no superi el 15% de pendent en qualsevol sentit), d) **fons màxim ocupable per edificació** des del carrer (26 m en general, 22 a Ciutat-Jardí de Sant Genís), en relació amb les terrasses naturals, lloc prioritari per edificis i piscines, e) **línia de carrer** lloc prioritari per garatges i edificacions auxiliars, f) **substitució de terres** per accessos i edificacions auxiliars enfront del carrer i g) **esgraonaments** artificials del terreny natural per enjardinar-lo, segons una relació màxima 1:3 i alçada de cada mur d'1.5 m vista, com a màxim.

L'objecte del Pla General és, per tant, el manteniment de l'estat natural i l'edificació amb cura, evitant la destrucció del bosc i l'erosió de sòls.

ANÀLISI URBANÍSTIC

L'ideal és mantenir els terrenys naturals, adaptant-hi les edificacions i el mobiliari.

En un terreny de pendent forta, el tema que més dificultats d'implantació i seguiment suposa és el dels esgraonaments artificials.

Els projectes per a l'obtenció de llicències d'obres s'adapten però a la realitat no s'apliquen al 100 % perquè:

- es volen eliminar les terres (o reomplir) els espais immediats al vial
- es volen crear terrasses per a ús de lleure, piscina o annex a la casa
- es vol "airejar" la casa evitant façanes amb patis contra murs

Així, tot i que després d'uns anys d'implantació, ja s'entén que els terrenys no poden "aplanar-se" o buidar-se, costa encara de fer edificar en el punt més favorable del terreny, perquè en certs casos no és el de millor vista, asselollament o accés, i sobretot de fer resoldre bé les esplanacions.

L'actual normativa fa que els terrenys de més del 33 % de pendent no es puguin aterrar, això pot fer-se manifest en la part posterior del terreny, i regular-ho en la davantera, com s'ha fet des de sempre, amb alçades majors de contraforts de les terres.

PROPOSTA

1r. Es distingeix la definició del concepte de "terreny natural" com "**el no modificat**" i en "**cas de tenir transformacions** (desmunts o terraplenats) **es definirà unint els punts perimetrals virtuals pre-existents**" (arts. 77.3 i 201.1), distingint els terrenys alterats dels no alterats.

- 2n. Aclarir la posició de les piscines, en base a la morfologia: no admetre-les en parcel·les amb pendents majors del 20 % i separar-les 1.5 m almenys dels llindars i 2.5 m a façana de vial (arts. 75.3 i 201.2.k).
- 3r. Reduir la separació dels edificis als carrers, des dels 22 m a Ciutat-Jardí i 26 m en el reste als **17 m**, com a màxim, a tot arreu (arts. 74.3 i 201.2.i).
- 4t. Reforçar el terreny natural i les pre-existències en els espais no ocupables per l'edificació:, amb **“es mantindrà el terreny natural posterior a la franja de 17 m ocupable per edificacions”** (arts. 77.3 i 201.2.h).
- 5è. A l'art. 70, enlloc de que la vegetació “procuri conservar-se” es reforça per **“cal conservar-la”** en els espais lliures de parcel·la, en general.
- 6è. **“Per evitar les façanes posteriors o laterals soterrades caldrà esgraonar l'edifici i projectar-lo resseguint les corbes de nivell”**, el qual suposa en pendents fortes fer un xalet allargat paral·lel al carrer (arts. 74.5 i 201.2.i).
- 7è. La regulació de la zona davantera de l'edificació ha de ser més flexible, amb a) **“en el cas de talús natural de terres davant de carrer, la seva substitució per l'edifici auxiliar o per l'accés de vehicles si el garatge es situa a l'edifici principal no permeten buidar la resta de la façana de la parcel·la, i la seva contenció aplicarà l'art. 78”** (que permet fins a 1.5 m d'alçada massissa) **“admetent-se fins a 2.5 m d'alçada de tanca massissa, que serà revestida amb materials d'acabat i remat amb talussos plantats d'inclinació fins a 1v:3h, b)** no es manté, en canvi, la proposta inicial, consistent en: **en tot cas, l'edifici principal es situarà com a molt a 3 m del carrer (o 4 m) d'acord als arts. 194, 199, 200 i 201”**, per la seva rigidesa i incidència visual en el carrer.
- 8è. En cas de què es precisi per l'assolellament emprar la part posterior de l'edifici, considerat des del carrer, **“s'admetrà en l'espai lliure posterior de l'edifici la neteja del terreny, sense moviments de terres, mantenint un 50 % de la vegetació pre-existent i la reposició de vegetació del país i el mínim mobiliari d'ús familiar inserit correctament”**, afegit als arts 77 i 201.2.
- 9è. A l'art. 78 es suprimeix el paràgraf **“en les alineacions, l'element massís de les tanques de les tanques podrà ser més alt d'1 m”** perquè es regula amb major precisió.
- 10è. En els arts. 75.3 i 201.2 k) les piscines es situaran, enlloc de “en una terrassa natural” únicament **“en l'espai lliure davanter de la casa i acompliran l'art. 77”**afegint-hi que **“es separaran de límits de parcel·la 1.5 m mínim i 2.5 a façana vial”**,
- 11è. Convé aclarir que **“en cap cas no s'afegiran murs massissos als desnivells en els partions amb veïns superiors a 1.5 m podent ésser tanques vegetals o filats d'1.5 m d'alçada màxima en tots els punts”** i en el reste **“serà preferent la solució de rocalla, gavions o terra estructural amb vegetació enfiladissa, enlloc dels murs de contenció”** (arts. 77 i 201.9).

EL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ PROPOSAT: ARTICLES REFOSOS

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

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

terreny, i espècie. El projecte es dibuixarà en aquest plànol.

Art. 70. Sòls lliures d'edificació.

Els sòls lliures de l'edificació principal podran ocupar-se en un percentatge que no serà mai més del 5 % de la superfície total de la parcel·la, per edificacions auxiliars. La resta de sòls s'enjardinaran convenientment i, si ja tenien vegetació natural, aquesta **cal conservar-la almenys en un 50 % d'arbrat.**

Art. 74. Cossos principals d'edificació.

1. En una parcel·la hi podran haver tants edificis principals com nombre d'unitats mínimes de superfície tingui l'extensió de la parcel·la, excepte per a usos d'activitat, on no hi ha limitació. La separació entre ells serà, com a mínim, igual a l'alçada de la major o més alta.
2. L'edifici principal se situarà obligadament en la **terrassa natural del terreny més propera** al carrer, entesa la superfície de la parcel·la que tingui pendent natural inferior al 15 % en tots els sentits, però cas de què ocupi més sòl s'aplicarà l'apartat següent.
3. L'edifici principal es disposarà **en els primers 17.0 m.** comptats des de la línia del carrer, amb l'excepció de les terrasses naturals definides en el punt anterior, a excepció dels usos d'activitat, on només s'aplicarà el punt 2.
4. Com a conseqüència de l'aplicació de l'ordenança, els edificis principal i auxiliar podran maclar-se justificadament, essent en aquest cas el darrer part de primer dedicat a usos auxiliars (garatge, traster,...).
5. **Per evitar les façanes posteriors o laterals soterrades caldrà esgraonar l'edifici i projectar-lo resseguint les corbes de nivell.**

Art. 75. Construccions auxiliars.

1. S'admetrà un màxim d'una construcció auxiliar per edifici principal en els termes dels articles 70 i 74.
2. Les construccions auxiliars poden situar-se **a línia de carrer** sense que ocupin més d'1/4 de l'amplada de la façana a vial de la parcel·la, amb un màxim de 6.0 m. De façana, un 3 % de la superfície de la parcel·la amb una superfície màxima de 30.0 m² o l'assenyalat en cada zona i sub-zona, una alçada màxima de 2.70 m., i teulada tradicional; únicament en cas de parcel·les de pendent mitjana inferior al 15 % s'admetran edificis auxiliars fora dels 4.0 m. pròxims al vial.
3. Les piscines descobertes **acompliran l'art. 77, es situaran en base a la morfologia del terreny, no s'admeten en parcel·les amb pendents majors del 20 % i es separaran 1.5 m almenys dels lindars i 2.5 m de la façana a carrer.**

Art. 77. Anivellaments del terreny.

1. No s'admet en cap cas el buidat de terres d'un solar ni l'enrasat del terreny en la façana al vial amb la rasant d'aquest, excepte la zona ocupada per l'edifici auxiliar i l'accés.
2. Per tant, es permeten les substitucions de terres per a garatges o edificacions auxiliars de parcel·la.
3. **El terreny natural és el no modificat i, en cas de tenir transformacions prèvies, es definirà unint els punts perimetrals virtuals preexistents.** Els anivellaments del terreny no podran malmetre la vegetació valuosa, mantenint-se sobretot l'alzinar, i hauran d'acomplir que els talussos artificials i els murs de contenció no han de superar 1.5 m. d'alçada vista en tots els punts. **El jardí posterior a l'edificació ha de mantenir-se sense variació de l'estat natural. Per evitar les**

façanes posteriors o laterals soterrades caldrà esgraonar l'edifici i projectar-lo resseguint les corbes de nivell. les edificacions s'han de situar dintre de la franja de 17 m des del vial

4. Les plataformes d'anivellament **de l'espai ocupable** de la parcel·la han de disposar-se de manera que no depassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada/base) traçats des de les cotes, per damunt o dessota, possibles als límits.
La separació mínima entre els esgraonaments serà de 4.5 m.
Els edificis poden anivellar-se segons la cota de planta baixa, d'acord amb l'art. 69.1, però el sòl lliure de parcel·la es regula pel present article.
5. **En la zona de jardí davantera de l'edificació s'aplicarà: a) en el cas de talús natural de terres davant de carrer, la seva substitució per l'edifici auxiliar o per l'accés de vehicles si el garatge es situa a l'edifici principal no pressuposen buidar la resta de la façana de la parcel·la, i la seva contenció aplicarà l'art. 78, admetent-se, si les terres tenen major alçada, fins a 2.5 metres d'alçada de tanca massissa, que serà revestida amb materials d'acabat i remat amb tanca vegetal d'1.5 m d'alçada màxima.,**
6. **En cas de que es justifiqui per l'assolellament arranjar el jardí posterior a l'edifici, s'admetrà en l'espai lliure posterior de l'edifici la neteja del terreny mantenint almenys un 50 % de l'arbrat, sense moviments de terres, la reposició amb vegetació del país i el mínim mobiliari d'ús familiar inserit correctament.**
7. En l'illa sud del sector industrial 19-20 AMPLIACIÓ MAS PUIGVERD, s'admeten els aterraments 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 lindars laterals podran resoldre's amb acord dels veïns, sense superar l'anterior desnivellament.

Art. 78. Tanques.

Les tanques que donin front a espais públics o vials tindran un element massís d'una alçada màxima d'1 m., i si és obligat pel desnivell del terreny en tot cas inferior a 1.5 m. d'alçada, i les restants tindran 2 m. com a molt.

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

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

1. En la sol·licitud de llicències d'obres s'aportarà un plànol topogràfic detallat de l'estat actual i de les pendents, amb l'assenyalament dels arbres, llur diàmetre a 1 m del terreny i l'espècie.. **El terreny natural és el no modificat i, en cas de tenir transformacions prèvies, es definirà unint els punts perimetrals virtuals preexistents .**
El projecte es dibuixarà en aquest plànol.
Els solars els quals el pendent, en un sol sentit, sigui superior al 100 % en almenys 1/3 de l'extensió són inedificables. Si el promig en un sol sentit és superior al 60 % es reduirà en 1/3 l'ocupació màxima del terreny.
2. L'ús del sòl es subjecta també a:
 - a) edificabilitat neta màxima: 0.25 m²/m².
 - b) superfície mínima de parcel·la: 800 m².
 - c) ocupació màxima del sòl per edificació, enclòs l'edifici auxiliar: 20 % de parcel·la.
 - d) façana mínima de solar a via pública: 16 m.
 - e) separació mínima de l'edifici principal a carrer: 4 m. en tot cas, i 3 m. a laterals.

- f) no s'admet en cap cas el buidat de terres d'un solar ni l'enrasat del terreny en la façana al vial amb la rasant d'aquest, excepte la zona ocupada per l'edifici auxiliar i per l'accés; els anivellaments no podran malmetre la vegetació valuosa i hauran d'acomplir que els talusos i els murs de contenció no han de superar 1.5 m d'alçada vista en tots els punts, mantenint-se el jardí de la qualitat del bosc originari (sobretot l'alzinar).
- g) els edificis auxiliars poden situar-se a línia de carrer sense que ocupin més d' 1 / 4 de l'amplada de la façana a vial de la parcel·la, amb un màxim de 6.0 m de façana, el 3 % de la superfície de la parcel·la amb una superfície màxima de 30.0 m², una alçada màxima de 2.70 m, i teulada tradicional; únicament en cas de parcel·les de pendent mitjana inferior al 15 % s'admetran edificis auxiliars fora dels 4.0 m pròxims al vial.
- h) en la zona de jardí davanter de l'edificació s'aplicarà: en el cas de talús natural de terres davant de carrer, la seva substitució per l'edifici auxiliar o per l'accés de vehicles si el garatge es situa a l'edifici principal, no permetent-se buidar la resta de la façana de la parcel·la, i la seva contenció aplicarà l'art. 78, admetent-se si les terres tenen major alçada, fins a 2.5 m d'alçada de tanca massissa que serà revestida amb materials d'acabat i remat amb tanca vegetal d'1.5 m d'alçada màxima.**
- i) el jardí posterior a l'edificació ha de mantenir-se sense variació de l'estat natural; en cas de que es justifiqui per l'assolellament emprar la part posterior a l'edifici, vist des del carrer, s'admetrà en l'espai lliure posterior de l'edifici la neteja del terreny mantenint almenys el 50 % de l'arbrat, sense moviments de terres, la reposició amb vegetació del país i el mínim mobiliari d'ús familiar inserit correctament.**
- j) les edificacions es disposaran en els primers 17.0 m comptats des de la línia del carrer. **Per evitar les façanes posteriors o laterals soterrades caldrà esgraonar l'edifici i projectar-lo resseguint les corbes de nivell.**
- k) les piscines descobertes compliran l'art. 77, es situaran en base a la morfologia del terreny, no s'admeten en parcel·les amb pendents majors del 20 % i es separaran 1.5 m almenys dels llindars i 2.5 m del carrer.**
- l) el sostre comprès en les plantes palafítics computarà en el màxim edificable
- m) no s'admeten altells, i les golfes de sota teulada computaran en el sostre edificable a partir d' 1.5 m d'alçada lliure interior; s'aplicarà l'art. 21 del Pla General.
- n) les cobertes han de ser de teula tradicional, amb admissió de terrats que es separin de qualsevol façana almenys 3.0 m.
- o) únicament s'admet un soterrani per dessota del cos de l'edifici principal.
- p) les tanques podran ser més altes d' 1.0 m. massís si és obligat pel desnivell del terreny en l'alineació, però en tot cas inferiors a 1.5 m. d'alçada.
- r) no s'admet l'agrupament d'habitatges.
3. Són d'aplicació, a més, les condicions dels arts. 65 a 80 del Pla General en el no regulat en aquest.

Suspensió de llicències

Per a assoliment dels objectius del present planejament urbanístic es proposa la suspensió de llicències de nova construcció, excepte que s'acullin a la present normativa, en tots els sòls qualificats de zona de Ciutat-Jardí (clau gràfica –U4-) del Pla General d'Ordenació vigent.

ANNEXES,

Plànol no 1. Normativa vigent, a e: , DIN A3

Plànol no 2. Proposta ordenació parcel·les sobre carrer (p:30%), a e:, DIN A3

Plànol no 3. Proposta ordenació parcel·les sobre carrer (p: 60%), a e: DIN A3

Plànol no. 4. Proposta ordenació parcel·les dessota carrer, a e: DIN A3.

Palafolls, l'abril del 2010.

signat: Joseph-Ramon Amer i Elies
-arquitecte-