



ajuntament de palafròlles

modificació puntual del pla general

**densitat d'habitatges en sòl urbà -
vila històrica de Sant Genís**
(arts.172, 174, 175 bis i 176 del P.G.vigent)

refós

2005



arquitecte
joseph-ramon amer i elies

el present document, com a refós per a executivitat segons l'acord de la C.T.U.B. del 20 d'octubre del 2005, va ser encarregat per l'Ajuntament al professional subscrit.

joseph-ramon amer i elies
- arquitecte col·legiat

palafolls, el desembre del 2005

OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

La present modificació puntual del Pla General té per objecte, complementàriament amb el què es proposa en la Revisió del Pla General d'Ordenació en tràmit final:

. procurar un major equilibri d'usos en el teixit urbà històric de Sant Genís de Palafolls, d'acord amb el què havia sigut la seva configuració antiga i la previsible evolució moderna dels usos i les tipologies arquitectòniques que hi donen resposta, en relació especialment amb la dotació de pàrking que s'ha implantat a Palafolls

. evitar situacions d'habitatge tipus apartament o estudi de molt baixes superfícies habitables, en aplicació dels mínims vigents d'habitabilitat, de característiques urbanes de ciutat mitjana o gran, en contradicció amb el tarannà sobretot familiar del nucli antic, relacionat amb el passat agrari i menestral, i

. mantenir i millorar l'evolució global i, per tant, formal arquitectònica, del nucli històric, com a tal, desenvolupat en el llarg carrer Nou centrat en l'església mil·lenària i la plaça, en ordre a la qualitat ambiental, i en relació amb la seva funció de centre d'una extensa àrea de ciutat-jardí en creixement a l'entorn.

En efecte, la densificació que es produeix en certes àrees dels teixits històrics dels pobles del nostre país es basa en l'aprofitament exhaustiu del sostre per a habitatges mínims, d'uns 40 m² o poc més, inclús dels espais sota les teulades -- com a peces d'habitació admeses si pertanyen a l'habitatge inferior --, expulsant la complexitat del comerç o petites activitats de taller o emmagatzemat junt amb l'habitatge, i congestionant els teixits i carrers de configuració estreta i irregular.

En l'ordenació dels tres nuclis antics de Palafolls (Les Ferreríes, Les Ferreríes Petites i Sant Genís), el Pla General de 1986, va triar (art. 175) la consolidació del parcel·lari històric, de caràcter familiar, el qual es deixava créixer espontàniament (no limitar-hi el nombre d'habitatges) per afavorir-lo i, realment potenciar-lo evitant la degradació que sovint els assetja. Ara, la irrupció dels promotors immobiliaris obliga al control de la densitat, excessiva en aquests centres.

El valor dels centres històrics resideix, a Palafolls com a tants pobles catalans, en llur equilibri formal i d'usos, sense menystenir-ne l'evolució -- com ho és la pèrdua del magatzem d'estris agrícoles en els baixos de la casa.

ÀMBIT

L'àmbit comprèn els sòls qualificats de zona -U1- de la vila històrica, pel Pla General vigent, en el nucli de Sant Genís de Palafolls.

És, per tant, el conjunt dels fronts del carrer Nou, qualificats així i majoritàriament consolidats, de 510 m de longitud de les dues façanes nord i sud al carrer, bàsicament en la sud.

Es delimita en els plànols annexes.

CONTINGUT DE LA PRESENT MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL

Es modifiquen els aspectes normatius del Pla General vigent, relatius a:

- la façana mínima edificable
- la fondària màxima edificable en planta soterrani i
- la normativa estètica,

en les Normes Urbanístiques i en els plànols normatius a escala 1/1.000, i amb la precisió de les condicions transitòries d'aplicació a les propietats existents amb anterioritat a la present modificació puntual.

Tot el qual resta explicat en l'apartat d'"anàlisi justificatiu" del present document.

EL PLA GENERAL VIGENT

El text normatiu vigent del Pla General, aprovat el 1986 i refós el 1991, així com el Refós 2001 el·laborat en el conjunt dels treballs de la Revisió del Pla General (2000-2004), regulen idènticament en els articles que es proposa de modificar (independentment del que es proposa afegir), respecte de la zona de la Vila Històrica (clau gràfica -U1-):

Art. 172. Determinacions dels Plans Especials.

En els Plans Especials de Reforma Interior es respectaran:

- a) la vialitat serà aproximadament la mateixa pre-existent, no podent-se reduir
- b) 10 % de la superfície del sector per a parcs o jardins públics

- c) 18 % del sector per a equipaments comunitaris públics
- d) l'edificabilitat de l'art. anterior, i
- e) ocupació màxima del sòl privat per edificació del 60 % i amplada mínima de façana de 5 m.

Art. 173. Tipus d'ordenació.

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

Art. 174. Alçada edificable.

1. L'alçada màxima edificable és de planta baixa més dues plantes pis, i de 10.0 m. com a màxim des del nivell de la planta baixa. No obstant, la mesura de l'alçada es deduirà per aproximació a les edificacions veïnes, prioritàriament les antigues o tradicionals.
A tal efecte s'utilitzarà informació addient.
2. En cas en què els edificis antics o tradicionals veïns del mateix front de carrer tinguin diferents alçades o diferent nombre de plantes, es tindran en compte els criteris següents:
 - s'enrasaran les línies horitzontals de les façanes: els ornaments o ressalts entre les plantes, els dintells, les arestes d'obertures de les façanes, o d'altres línies
 - s'utilitzaran promigs entre alçades diferents, planta per planta
 - es procurarà que la composició de la façana es relacioni amb les de l'arquitectura a tenir en compte en el front.
3. S'admet sempre planta baixa més dues plantes pis, excepte el què es regula en l'art. 182.

Art. 175. Parcel·lació i façana mínima.

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

Art. 176. Fondària edificable.

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

Cal fer esment de l'art. 147, respecte de la complexitat dels usos admesos en la zona de la vila històrica, que permet amb limitacions els residencial, terciari comercial i d'oficines, emmagatzemat i industrial, equipaments i garatge -- aquest precisat a continuació.

Per tant, també cal assenyalar, per la seva incidència en la present proposta, l'aprovació recent de l'afegit de l'art 143 bis, a les Normes del Pla General, que obliga a la dotació d'una plaça d'estacionament o garatge per cada habitatge, excepte en edificis de menys de 5 m d'amplada de façana i altres supòsits, així com el Decret 259/03 sobre habitabilitat, que admet habitatges nous o reformats de superfícies reduïdes.

LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL

Si bé no ha entrat en vigència, es transcriu el paral·lelisme de la normativa en tràmit, en la Revisió del Pla General d'Ordenació, excepte en precisions que resulten positives i originen aspectes de la proposta estètica que s'efectua en la present modificació:

Art. 167 (de la Revisió del Pla General). Determinacions dels Plans Especials.

En els Plans Especials de Reforma Interior es respectaran:

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

amb l'ajustament, respecte del Pla General vigent, de les cessions de sòl.

A més, l'art. 146 té el mateix contingut del 147 del Pla General vigent, respecte dels usos en la zona de la vila històrica.

També cal assenyalar que la Revisió del Pla General incorporarà, òbviament, el text definitiu de l'esmentada esmena de l'articulat que regula la dotació d'aparcaments en edificis d'habitatges, i que estableix una plaça de garatge tancat en baixos o planta soterrània, per cada habitatge.

Respecte de la regulació estètica, és rellevant com evoluciona en l'art. 20 de la Revisió (Conceptes comuns als tipus d'ordenació), i concretament es defineix per primera vegada:

4. Planta de golfes és la situada sota la coberta inclinada, aprofitant el darrer forjat i la teulada, la qual ha de tenir una pendent màxima del 30 %. No pot originar mansardes i les obertures seran totalment planes o buidades sota el pla de coberta, ni l'espai que en resulti pot constituir un habitatge independent ni un ús independent dintre d'una edificació. En el seu cas, computaran en l'edificabilitat a partir d'1.5 m. d'alçada lliure interior,

en relació amb el punt primer de l'art. 21 (Sobressortits de l'alçada reguladora), que s'ha tramitat així:

1. L'alçada reguladora de cada qualificació no comprèn el darrer forjat i és un màxim. No s'admet cap amplit per damunt del darrer forjat projectat, encara que es mantingui dintre de l'alçada màxima,

pel qual s'eviten plantes golfes especulatives.

També, del mateix article, punt 2, es té:

Per damunt de les alçades reguladores o de la projectada en una obra només s'admeten:

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

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

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

Però en l'art. 28, de retrocessos de l'edificació, s'admeten amb precaució, si es tramiten com a Estudis de Detall.

Finalment, en l'art. 33. (Definició de la planta baixa), és d'interès la nova regulació de l'esgraonament transversal al carrer, ja que s'han donat edificis que posteriorment tenen més plantes d'elles admeses i que en l'apartat 3 millora l'actual regulació:

1. Les plantes baixes no poden sobresortir més de 90 cm. per damunt de la rasant de la voravia del carrer. La situació per damunt de la rasant només s'admet en vials de molta pendent, i no pot donar lloc a obertures del possible soterrani.
2. En cas de sobresortits majors de 90 cm. s'esgraonarà la planta baixa perquè s'acompleixi el punt primer.
3. Si el terreny té pendent transversal a les façanes:
 - a) s'admetrà si el pendent és ascendent cap a l'interior d'illa, limitada pel punt anterior i pel pla paral·lel a les façanes on hi hagi almenys un punt del terreny teòric (unint les rasants dels dos carrers oposats que conformen l'illa) que iguali l'alçada de 3.80 m.
 - b) s'esgraonarà de manera que no sobressurti més de 0.9 m pel damunt del terreny natural, si el terreny és descendent.

Evidentment, es mantenen: l'art. 34 (Subdivisió de la planta baixa), que diu que no s'admet la subdivisió de la planta baixa en entressòl i semi-soterrani, i l'art. 35 (Àtics), pel qual no s'admeten per damunt de les alçades permeses en la present normativa, els àtics ni sobre-àtics, així com l'art. 36 (Mitgeres vistes), que assenyala que les mitgeres resultants de diferents alçades o retrocessos que resultin vistes hauran d'acabar-se amb materials i solucions de façana.

És d'interès la regulació d'aquest nucli històric com a Àrea d'Interès Patrimonial, que suposa que en l'art. 376 de les Normes Urbanístiques de la Revisió del Pla General s'estableixi com a prioritària la rehabilitació i estabelix criteris estètics útils, i que diu bàsicament:

- a) és prioritària la rehabilitació, per al qual l'Ajuntament disposarà instruments de foment i ajut, i en aquest sentit no s'admet la reforma d'un edifici o d'un element sinó la restauració si hi concorre almenys un dels següents paràmetres:
 - antiguitat major de 50 anys de l'edifici o de l'element
 - en ús actual, excepte millora d'habitabilitat en habi-

- tatges
- bon estat constructiu (la despesa de rehabilitació no és major que l'obra nova)
 - és complementari amb altres elements constructius o estètiques en bon estat, segons el criteri anterior
- b) si poden admetre's altres intervencions:
- s'admeten enderrocs justificats, excepte dels elements qualificats com a -X2- per aquest Pla General
 - les reformes exteriors han de recuperar els trets tradicionals dels edificis i construccions, i en les façanes principals no s'admet cap material de contrast excepte els detalls menors, i les obertures noves per a millor habitabilitat tindran el format de les pre-existents
 - les reformes interiors han de mantenir l'estructura i els elements (escales, paviments...) valuosos, podent-se obrir passos o portes de comunicació, i millorar el confort amb instal·lacions
 - les ampliacions o obres de nova planta no poden superar l'alçada ni mides pre-existents, sinó ésser-ne inferiors clarament, encara que poden tenir un llenguatge arquitectònic modern però no "revival", amb la condició de ser neutre en forma, color i materials, ni poden suposar la destrucció de porxats, tanques, reixes, recs, pous, eres, basses, arbrat rellevant, o altres elements o mostres de la colonització efectuada fins avui, ni poden tancar visuals de monuments, prevalent la del Castell, o panoràmiques; així, han de separar-se en el seu cas dels edificis o altres elements el necessari per fer efectiu el què es disposa en aquests punts... incrementant si convé les fondàries edificables i resolent les tipologies per a cada ús segons un Estudi de Detall... però 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.

Aspectes que la present Modificació resol específicament.

CANVIS DE LA NORMATIVA ACTUAL EN TRÀMIT

Les diferències entre el Pla General vigent i la Revisió en tràmit deriva de l'acord de la Comissió Territorial respecte del darrer document, del juliol del 2002, i consisteixen en reduir les cessions de sòl per a Plans Especials en aquesta mateixa qualificació de "vila històrica" (clau gràfica -U1-) i en precisar aspectes de regulació de les golfes i les alçades edificables.

Per tant, ni en el Pla General vigent ni en la Revisió del mateix en tràmit no es regulen les densitats d'habitatges, que es proposa d'introduir per al nucli històric de Sant Genís de Palafolls.

Aquesta manca de regulació es va basar en l'opció de consolidació del parcel·lari històric, de caràcter familiar, el qual es deixava créixer espontàniament per afavorir-lo, sense que la irrupció actual dels promotors immobiliaris fes canviar l'òptica.

Es constata, a més, el tràmit final de la nova regulació dels estacionaments o garatges en edificis d'habitatges, que afecta l'art. 143 bis., de "garatges" (l'article es preveu que sigui el no. 142 en el text de la Revisió del Pla General), i que suposa que en el carrer Nou de Sant Genís hi haurà la dotació d'una plaça d'estacionament per cada habitatge, dintre dels 18 m des de la façana al carrer, en baixos o soterrani, excepte per a amplades de façana a carrer menors de 5 m. Atès que no es permet parcel·lar de nou amb amplades inferiors a 7 m en la present proposta, aquesta excepció serà únicament d'aplicació a parcel·les anteriors a l'entrada en vigor el 1987 del Pla General.

Aquesta nova dotació de garatge altera la tipologia edificatòria, com es veurà.

Un canvi rellevant és la introducció com a Àrea d'Interès Patrimonial, a la qual es dóna anticipada resolució en el present document, tot i mantenint la rehabilitació com a eix prioritari de les intervencions arquitectòniques.

Finalment, el Decret 259/03 d'habitabilitat vigent, pel què estableix referent a les superfícies útils segons programa (per a dos persones: 30 m²). En l'anàlisi de l'apartat que segueix es pren un promig de 40 m²/habitatge.

ANÀLISI JUSTIFICATIU

Les façanes de l'àmbit objecte de la modificació present tenen 510 m de longitud, subjecte a la qualificació de zona -U1- de la vila històrica (no hi ha altres qualificacions a Sant Genís que l'uni-familiar en ciutat-jardí)

Els terrenys, normalment edificats, tenen les següents façanes a vial:

- nord del carrer (configuració irregular i gran): 22.7 m - 14.9 m - 12 m - 47.0 m (subdivisibles)
- sud del carrer (configuració gòtica, excepte l'extrem oest): 90 m - 7.0 m - 14.5 m - 7.0 m - 7.0 m - 11.0 m - 6.3 m - 6.3 m - 5.5 m - 7.1 m - 5.9 m - 6.3 m - 6.3 m - 5.9 m - 6.3 m - 5.9 m - 5.9 m - 10.2 m - 4.9 m - 6.3 m - 5.9 m - 5.5 m - 5.5 m - 13.7 m (indivisibles)
- davant església (configuració mitjana): 15.7 m - 11.0 m.

Els càlculs quantitativs suposen:

. planta baixa més dues plantes pis, en 10.0 m d'alçada màxima de l'edificació (s'exceptuarà, en la Revisió del Pla General l'àmbit de la façana nord immediat a l'església, de planta baixa més una planta pis),

. parcel·la edificable de 5 m de façana mínima a vial i

. fondària segons plànols normatius, de 14 m, amb l'interior d'illa inedificable.

Aquesta ordenació dona un sostre teòric màxim de:

$510 \text{ m} \times 14 \text{ m} \times 3.0 = 21.420 \text{ m}^2$ de sostre edificable total.

Si s'aprofita segons un model de 40 m² de sostre construït per habitatge tipus apartament, és obvi que en resulta un elevadíssim potencial: 535 apartaments.

La realitat actual és d'uns 38 habitatges uni o bi-familiars, més la possible parcel·lació de l'extrem oest del carrer (façana sud), d'una sola propietat, que en peces de 5 m, podria afegir-hi uns 71 m (RPG) / 5 = 14 habitatges.

La densificació podria desfigurar el poble.

Es proposa, doncs, d'aplicar per "analogia" (de la lògica del mateix planejament vigent) l'article 188 del Pla General vigent i 183 de la Revisió en tràmit final, que diu que les parcel·les han de fer 12 m de façana mínima per a ser pluri-familiars -- excepte les existents --, i de 5 m per destinar-les únicament a uni-familiars. Aquestes regulacions afecten la zona -U2- suburbana en fronts continus, molt semblant a la que es regula mb la clau -U1-.

Per tant, es proposa reunir ambdues mides de façana en una sola, per establir el paràmetre 7 m per a una densitat familiar de dos habitatges:

$7.0 \text{ m} \times 14.0 \text{ m} \times 3.0 \text{ plantes} = 294 \text{ m}^2$ de sostre

és a dir, amb 147 m² bruts/habitatge, enlloc d'uns 40 m².

El potencial es redueix de 535 apartaments a 145 habitatges.

Alhora, i per evitar que apareguin les noves densitats amb arquitectures de bloc urbà, es proposa també d'acotar a dos els habitatges per escala de veïnatge. És a dir, l'accés a una unitat bi-familiar per separat de la veïna.

S'afavoreix la construcció d'unitats casa-2 habitatges, de dimensions reduïdes i històriques -- per bé que en evolució tipològic-formal -- i l'aparició d'usos admesos diversos en els baixos. Les places d'estacionament obligades (dues) poden encabir-se en els baixos.

Per a petites amplades de façana els baixos s'han de destinar a accés i garatge, però per a majors apareix una millor complexitat i programa habitacional, com s'il·lustra a continuació. El tipus arquitectònic té la clau en l'amplada de façana, com és costum.

Per a la mínima parcel·la, de 5 m de façana a vial, resta un tipus exigü, de les següents dimensions:

- planta baixa de 14 m x 5 m = 70 m²: accés comú als habitatges + 2 places d'estacionament (que no poden encabir-se en soterranis per manca de desenvolupament de la rampa, ni exhaurint els 18 m de fondària de l'article de garatges)
- planta 1^a : un habitatge de 70 m² menys escala
- planta 2^a : un altre habitatge de 70 m² + possibilitat d'afegir-hi 8 m x 5 m = 40 m² en les golfes, a partir de l'alçada d' 1.5 m lliures, si es fa la teulada al 30 %.

Però per a una parcel·la de 7 m de façana apareix un local comercial:

- planta baixa de 14 m x 7 m = 98 m²: accés comú als habitatges + 2 places estacionament (poden encabir-se ajustadament en soterrani, inclús per a més places i serveis) + local 41.5 m² o més, per a comerç o altre.
- planta 1^a: un habitatge de 98 m² menys escala
- planta 2^a: un habitatge de 98 m² + id.id.

I per a una parcel·la de 9 m la qualitat millora:

- planta baixa de 14 m x 9 m = 126 m²: accés comú als habitatges + rampa a soterrani per estacionaments i serveis + local d'uns 88 m²
- planta 1^a: un habitatge de 126 m² menys escala
- planta 2^a: un habitatge de 126 m² + id.id.

Els esquemes adjunts ajuden a entendre l'anàlisi. Atès que les rampes, de pendents màximes del 4 i el 20 % exigeixen major fondària, aquesta s'eleva a 18 m en soterranis.

LA COMPOSICIÓ ARQUITECTÒNICA I LES TRANSITÒRIES

En el plànol nombre 2 s'ha reproduït per al present refós part del reportatge fotogràfic efectuat, centrat en l'esplèndida església mil·lenària romànica de Sant Genís de Palafolls.

Normalment són cases de poble tradicionals, entre mitgeres, de baixos més planta, coberta de teulada a dues aigües i obertures encara reduïdes, per a habitatge familiar. Les peces d'emmagatzemat agrícola són d'accés posterior, exempts o no de l'edifici.

Per tant, s'ha de tenir en compte i ser acurats en: les remuntes d'una planta, la coberta, les obertures i els materials i colorit.

Es trien els elements de pla de façana únic, i tanmateix deixant el retrocés optatiu paral·lel a la línia de carrer (evitant els murets i tanques separadors) si es tracta de terrenys de façana important, la coberta inclinada a dues aigües de teula, l'esgraonament perpendicular al vial en cas de terrenys de forta pendent transversal com n'hi han, la separació de les obertures d' 1 m com a mínim a mitgera, el color centrat en el de la pedra de l'església mil·lenària de Sant Genís com a icona del nucli, els materials neutres excepte en detalls i la rehabilitació prioritària, conservant els elements valuosos de les façanes.

D'altre cantó, la transitorietat resulta clarament establerta, com a subjectes a les mateixes condicions normatives d'aquest document en les parcel·les de façana inferior a la mínima segregades amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Modificació del Pla General si es tracta de façanes entre els 5 i els 7 m, i inferior als 5 m, si són segregades amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla General vigent, del 1987.

Per tant, resulten afectats els arts. 172, en quant a les condicions per a Plans Especials (densitat i transitorietat), 174, per les noves condicions compositives, 175 bis (de nova creació, per a nova façana mínima i transitorietat) i 176 (per a la nova fondària edificable dels soterranis).

Plànol

PROPOSTA

I. Es modifiquen els articles 172, 174 i 176 del Pla General vigent, que restaran redactats, amb els afegits dels punts finals, així:

Art. 172. Determinacions dels Plans Especials.

En els Plans Especials de Reforma Interior es respectaran:

- a) la vialitat serà aproximadament la mateixa pre-existent, no podent-se reduir
- b) 10 % de la superfície del sector per a Parcs o Jardins públics
- c) 18 % del sector per a equipaments comunitaris públics
- d) l'edificabilitat de l'art. anterior, i
- e) ocupació màxima del sòl privat per edificació del 60 % i amplada mínima de façana de 5 m.
- f) en els sòls qualificats de Sant Genís de Palafolls s'admet com a màxim una densitat d'habitatges de dos (2) en cada propietat, a partir dels 7 m de façana a vial; a les parcel·les de façana a vial inferior a 5 m segregades amb anterioritat al Pla General i les compreses entre 5 i 7 m. de façana a vial segregades amb anterioritat a la present Modificació del Pla General se'ls aplica la mateixa densitat.

Art. 174. Alçada edificable.

1. L'alçada màxima edificable és de planta baixa més dues plantes pis, i de 10.0 m. com a màxim des del nivell de la planta baixa. No obstant, la mesura de l'alçada es deduirà per aproximació a les edificacions veïnes, prioritàriament les antigues o tradicionals.
A tal efecte s'utilitzarà informació addient.
2. En cas en què els edificis antics o tradicionals veïns del mateix front de carrer tinguin diferents alçades o diferent nombre de plantes, es tindran en compte els criteris següents:
 - s'enrasaran les línies horitzontals de les façanes: els ornaments o ressaltos entre les plantes, els dintells, les arestes d'obertures de les façanes, o d'altres línies
 - s'utilitzaran promigs entre alçades diferents, planta per planta
 - es procurarà que la composició de la façana es relacioni amb les de l'arquitectura a tenir en compte en el front.
3. S'admet sempre planta baixa més dues plantes pis, excepte el què es regula en l'art. 182.

4. A Sant Genís de Palafolls, a més, s'apliquen:
- és prioritària la rehabilitació de les cases,
 - les intervencions arquitectòniques mantindran els elements d'interès, que els projectes assenyalaran
 - és obligat el pla de façana únic a línia de carrer, construïnt-se obligadament a mitgeres en tota l'amplada de solar o, si és molt ample, en la part que suposi la mínima façana d'aquesta norma
 - per a longituds 20 m o més de façana viària, les edificacions poden retirar-se paral·lelament a l'aliniació, dintre de la fondària establerta, situant la cota de referència de la planta baixa en el terreny natural, admetent-se únicament barana calada a l'aliniació
 - teulada obligada de dues aigües, de teula tradicional,
 - separació d' 1 m de les obertures a les mitgeres, i
 - colorit centrat en el color de la pedra de l'església mil·lenària de Sant Genís, excepte els detalls.

Art. 176. Fondària edificable.

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

2. La fondària màxima edificable del soterrani a Sant Genís de Palafolls és de 18 m mesurats en tot cas des de la línia de vial.

II. Es crea l'article 175 bis, amb el següent redactat:

Art. 175 bis (del Pla General vigent). Densitat d'habitatges a Sant Genís de Palafolls.

1. La façana mínima de parcel·la a Sant Genís de Palafolls és de 7 m, tan en l'originada com en l'original.

2. S'admet un màxim de 2 (dos) habitatges per cada parcel·la, a partir dels 7 m de façana, per bé que en les parcel·les de façana a vial inferior a 5 m segrega - des amb anterioritat al Pla General i les compreses entre 5 i 7 m. de façana a vial segregades amb anterioritat a la present Modificació del Pla General se 'ls aplica la mateixa densitat.

Documentació.

Document escrit. Plànols DIN A 3:

No. 1. Situació, a e: 1/25.000

No. 2. Reportatge fotogràfic

No. 3. Règim del sòl vigent, a e: 1/10.000

No. 4. Zonificació vigent del sòl, a e: 1/5.000

No. 5-6. Edificació i parcel·lació, a e: 1/1.000

No. 7-8. Qualificació i ordenació detallada vigent, a e:
1/1.000.

No. 9-10. Proposta, a 1/1.000.

palafolls, el desembre del 2005.

st.: joseph-ramon amer i elies
- arquitecte col·legiat