



ajuntament de palafolls

modificació del pla general

sector 25, "camí del roig"

2005

arquitecte  
Jozeph-Raymon Amer i Elies

la present Modificació del Pla General d'Ordenació és d'encàrrec municipal al professional subscrit, i constitueix el text refós per a l'executivitat, segons l'acord de la C.T.U. de Barcelona, del 14 de juliol del 2004 i posteriorment del 16 de març del 2005 i del 20 d'octubre del 2005

Palafolls, el novembre del 2005

st.: Joseph-Ramon Amer i Elies  
- arquitecte col·legiat

**Memòria**

## Objecte

La present Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació - Refós 1991, es planteja a iniciativa de l'Ajuntament per donar al sector 25 "camí del Roig", de sòl urbanitzable en el Pla General vigent, un contingut més acordat a la seva posició urbana i als usos admesos, residencials i compatibles en plantes baixes, enlloc d'equipaments privats. Usos coordinats amb els que s'atorguen al sector veí nombre 24 "els recs", també de sòl urbunitzable.

Si bé el desembre del 2001 va ser aprovada definitivament una primera Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació en el present àmbit, els treballs posteriors de la Revisió del Pla General desenvolupats donen uns nous elements urbanístics, en consideració en la present.

## Contingut bàsic de la Modificació

El contingut de la present Modificació, té els punts:

- increment d'habitatges de 80 a 120 per reforçar el caràcter urbà, la densitat de 35.7 a 46.6 hab./Ha. per fer la transició cap al sector 24; s'evita l'extensió de la caseta adossada, es passa al bloc plurifamiliar i també s'equilibra la relació sostre/habitatge
- increment del sòl de 4.542.0 m<sup>2</sup> dintre la mateixa propietat respecte els 22.106.07 originals, que representa un 20.5 %, per poder arribar a un límit clar de planejament: el vial de sortida per l'est del sector
- manteniment de la dimensió del sostre admès que passa a equilibrar-se més amb la densitat (de 22.106.07 x 0.6 = 13.263 m<sup>2</sup> de sostre; així, de 13.263 / 80 = 166 m<sup>2</sup>/habitatge es passa a 12.876 / 120 = 107 m<sup>2</sup> per habitatge, un vegada descomptat el 50 % de les plantes baixes (veure la normativa)
- redisseny de l'antic programa d'equipaments assistencials (S9) o de la salut, que va introduir-se en el Refós del Pla General de 1991, i que justificava el sector, concretant-lo en "residència per a gent gran" en la modalitat d'"habitatge tutelat per a gent gran", previsiblement, en una peça important (5.010 m<sup>2</sup>)
- manteniment de les càrregues de cessió i urbanització, que resulten ampliades per la major extensió viària, i mesures de correcció de la inundabilitat.

Pel sector 24, "els recs" , s'ha tramitat simultàniament una Modificació del Pla General amb:

- fixa el nombre d'habitatges en un màxim de 200, que suposa una densitat bruta de 18.8 per hectàrea i neta

- de 24.8 sobre el sector estricte delimitat
- fixació del sostre en funció bàsicament dels habitatges, en 21.000 m<sup>2</sup>, amb un promig d'uns 110 m<sup>2</sup> construïts per habitatge
  - exclusió dels usos d'activitat, que provenien de la qualificació del sòl vigent -V3 comercial- per a un centre comercial, i que amb la Llei d'Equipaments Comercials vigent no és admissible, deixant-los com a usos compatibles segons la mateixa qualificació ara atorgada d'-V1 especial- en el sostre no esgotat, si és el cas, segons el règim d'usos de l'art. 151 del Pla General
  - reducció del sòl edificable, allunyant-lo del riu Torde-  
ra, tal i com la Revisió del Pla General ha previst des de l'Avantprojecte (1999), per la posició en el territori
  - manteniment de les càrregues del planejament previstes en el document de Modificació del Pla General del sector 24 tramitat, en quant al concepte i cessions del sòl del conjunt no edificable ampliat segons la nova qualificació proposada, urbanització completa, cessió del 10 % de l'aprofitament i mesures de correcció de la inundabilitat.

Per tant, el contingut en conjunt estableix (veure el plànol de conjunt):

- la substitució d'usos d'activitat comercial i d'equipaments per habitatge pluri-familiar, en teixit plenament urbà
- l'esgraonament de la densitat des del poble cap a l'exterior
- una major protecció dels sòls d'interès ambiental, i
- un programa públic (equipament per a gent gran i extens parc de la vora del riu, de valor ecològic) i unes càrregues urbanístiques precises.

### Àmbit

Es tracta del sector 25 de sòl urbanitzable vigents, amb lleugers ajusts.

Es troba situat a llevant del casc urbà de Les Ferreries, de Palafolls, i limita pel sud amb la riera de la Burgada, a l'est amb el sector nombre 24 "els recs", al nord amb els sòls agrícoles del pla, i a l'oest amb el sector nombre 18, també de sòl urbanitzable amb el Pla Parcial aprovat i en fase d'urbanització.

El sector 24 veí comprèn una peça de sòl d'una propietat única, que suposa un important conjunt de 10.59 hectàrees

gràfics

d'extensió, enclosos els recs, de forma aproximadament rectangular de 400 x 250 m. Amb el sector 25, un conjunt d'uns 600 m -- que són els que separen el casc urbà del riu.

La delimitació del sector 25 es fa ajustant-se a factors topogràfics (Riera Burgada i rec est-oest del nord i rec del Molí a l'est), a límits del planejament urbanístic vigent (Pla Parcial del sector 18 "Riera Burgada" a l'oest i delimitació estricta del Pla General que es modifica simultàniament, a l'est) i de propietat (els nord i sud, que coincideixen amb els topogràfics), amb el qual s'assoleixen 2.5 Ha. d'extensió total. Aquesta superfície és molt semblant a l'amidament efectuat en el document tramitat per a la Modificació Puntual del Pla General de l'any 2000 que era de 2.2 Ha.

En concret, l'àmbit limita pel nord amb les propietats qualificades de sòl agrícola -R1- pel planejament de marc; a l'oest amb el límit amb el sector nombre 18 de sòl urbanitzable, amb el Pla Parcial aprovat, en part, i més al nord, amb la propietat municipal de la Unitat d'Actuació UA 9 vigent en el Pla General - Refós 1991 i, per tant, recull la finca oest del sector completa; segueix al sud amb el límit de les finques privades amb la pública de la riera Burgada, i per l'est amb el límit del que ha de ser el sector 24 de sòl urbanitzable, "Els Recs", a través de la torrentera que els separa.

Cal assenyalar, emprò, que l'àmbit de planejament del sector 25, es complementa amb una franja avui ja propietat municipal, al nord-oest, de 7 m d'amplada més vorades per 138 m de longitud, per a la seva urbanització bàsica, com a part de la rambla de la Vora Est de Les Ferreríes, i com a càrrega del sector.

L'extensió total de la present Modificació del Pla General, és de 2.5687 ha, exclòs el sòl d'urbanització exterior.

### **El territori físic**

Conjuntament, l'àrea objecte d'aquest planejament és plana: aquests terrenys de llevant de Les Ferreríes, limítrofs amb l'àmbit urbà consolidat al sud de la riera Burgada, són sòls baixos, propers al riu Tordera.

L'àmbit territorial comprèn sòls d'ús agrícola tradicional, encara en bona part conreats de cereals (blat), més baixos i solcats per tres rieres o recs en sentit nord-sud aproximadament, paral·leles al riu Tordera: les seves

traces han sigut configurades en el segle XIX per a l'aprofitament agrari, i suposen un espai de continuïtat del Pla de la Tordera, paral·lel al riu, que fa la transició entre el delta i el pre-delta, d'un estimable valor territorial en el conjunt del país.

Aquesta continuïtat ve alterada indubtablement per alguns elements construïts, si bé encara continguts: la carretera B-682, que s'aixeca de dos o a tres metres per damunt dels camps, encarant el pont sobre el riu, i la potabilitzadora de l'Alt Maresme, al sud de la mateixa. No es pot considerar que l'espai es trobi definitivament interromput per aquests elements, per bé que dificulten l'escorrentia de l'aigua.

Com es pot observar en la foto àeria i el planell conjunt de la Baixa Tordera, el curs baix del riu ofereix un marge dret -- el de Palafolls-Malgrat -- encara lliure i agrari en 5.5 km de longitud -- des de les implantacions industrials del voltant del Mas Puigverd --, per unes amplades que comencen dels 1.1 km a l'inici pel nord, en terme de Palafolls, fins als 2 km a línia de mar.

Es justament a l'alçada del casc urbà de Palafolls que aquest corredor ecològic s'estreny, com a conseqüència de la pressió urbanitzadora: si actualment fa una amplada d'uns 400 m lliures -- des dels establiments de l'inici de l'avinguda de la Costa Brava, en confluència amb la B-682, fins al marge del riu -- o uns 700 m si es prèn al nord mateix de la riera de Burgada, aquestes distàncies podrien veure's substancialment alterades amb el present projecte si no s'aprofita per concentrar lluny del riu l'àrea edificable i transformable.

D'altre cantó, són terrenys baixos: les cotes d'altimetria són de 9.2-9.7 en els terrenys objecte d'estudi vora la mota del riu, essent la de la llera del mateix de 6.2 o propera, i la del pont de 12.7, totes elles en un lleuger descens en direcció al mar, el qual indica que convindria justificar una adequada protecció de l'àmbit d'inundabilitat, ja que els pendents de la Tordera són molt reduïts, atesos els cabals màxims històrics.

Els terrenys es deprimeixen encara des de la gairebé inexistent protecció del marge del riu en direcció cap a l'oest, entre els recs i rieres que hi ha a uns 2-300 m del riu, fins a cotes d'alçadaes entorn dels 8.7, també en lleuger descens cap al sud, per tornar a pujar molt lleugerament en direcció cap a l'oest, assolint en l'extrem ponent del sector del Camí del Roig altra vegada la 9.20, com en els marges fluvials.



gràfics

La riera de la Burgada, com a referència, discorre entre les cotes 9.0 i 7.8 en girar cap al sud. El poble s' enfila mínimament, a uns 150 m a l'oest de l'extrem ponent de l'àmbit estudiat, a cota 12 (plaça Ruyra, com el pont sobre la Tordera) i a cota 21 a la plaça Major. Els creixements urbans de llevant, per tant, han de ser protegits del risc d'aiguats i drenatges, almenys per una mota adequada.

Geològicament, els terrenys són d'aportació fluvial, previsiblement de baixes resistències geotècniques en superfície. Així s'ha revelat en el sector 22, de les cases del Pla de la Sorra, més al nord, compostats per sorres fines, fluixes, amb llims, i nivells freàtics a l'ordre dels 2 m de fondària, on es tingué de resoldre l'edificació residencial per pilotatges, o en el sector 23, al sud-oest, seguint el curs del rec Viver (veure esquemes annexes, elaborats per Geoserveis SA).

Per tot el qual (la continuïtat espacial i paisatgística dels sòls lliures del marge dret de la Tordera, la qualitat edafològica dels sòls per al conreu, el risc d'inundabilitat, la geotècnia del terreny i la preservació ambiental i real de les tres rieres o recs existents en sentit nord-sud més la riera de la Burgada, que tenen importants conques), convé de situar correctament les futures edificacions en els sòls objecte de la Modificació Puntual del Pla General.

En planta caldrà que es situïn el més allunyades del riu, tal com expressen els criteris de la Revisió del mateix Pla General en tràmit, i en alçat a les cotes suficients per poder evitar els riscos de les aigües en els usos urbans que es volen admetre (veure el plànol annex, Agència Catalana de l'Aigua, 2002).

Tal i com s'observa en el plànol topogràfic, a escala 1/500, elaborat pel present planejament a partir del digital de 1997, el sòl objecte d'ordenació és fonamentalment pla, sense altres accidents que els recs i rieres del nord i sud -- sobretot aquesta, la riera Burgada, que traspasa el poble i manté encara vegetació de ribera i una llera acusada.

Les referències més clares són: al llarc de la riera del sud, els punts d'accés es situen per l'oest entorn de la cota 10.4, per baixar fins a la sortida del sector per l'est a cota 9.4 a 210 m més enllà, amb menys d'un 0.5 % de pendent; aquesta traça és força plana, doncs. Totes aquestes cotes són damunt de la mota de la riera, tenint aquesta una cota d'un metre i mig per dessota, aproximadament.

foto aèria

Pel nord, d'extrem oest a est, les cotes són gairebé constants de la 9.04 m, desaiguant cap a l'est; és a dir, més baixes que les del sud, per bé que la pendent del rec del Molí, vora el límit per l'est, és en escorrentia cap al mateix sud.

D'altre cantó, l'àmbit presenta en el seu interior un fons deprimit de cotes entorn de la 8.6-8.7, inclús per dessota del curs de la riera, qüestió que fa inundable sobretot l'àrea de la meitat llevant, i obligarà a elevar-la.

Per tant, el sector és molt pla i fondo, essent aconsellable de fer-hi drenatges i pujar les cotes de les plantes baixes dels edificis, i dels espais públics.

D'altre cantó, essent l'aqüífer important i havent-hi un nivell freàtic molt superficial, la capacitat constructiva general obliga al reforç de fonaments en els edificis.

### **Usos del sòl**

Actualment l'àmbit es troba buit d'edificacions, com s'observa en els plànols, excepte una petita al sud del sector 25, per a un pou. Els sòls han deixat de conrear-se.

Són, per tant, terrenys rústegs en desús, antigament conreats i pertanyents al conjunt de la plana agrària. Hi subsisteix en el límit nord el rec de desguaç que s'ha adoptat com a perímetre i diversos grups d'arbres de gran port a la ribera del curs d'aigua del sud. Aquest té un cabal intermitent i reduït d'aigua, en dies de pluja, tot i la seva important conca del terme de sota del turó del Castell.

### **Paisatge**

El paisatge de la zona es configura a partir del poble i de la plana agrícola del riu Tordera i la riera Burgada. Són sòls de transició entre l'àrea rural i la urbana.

L'arbreda i canyissar de la vora de la riera té exemplars de molt notable port que convindria preservar, no solament com a elements estètics sinó també per a la fixació de la mota de la riera, que hauria de mantenir-se descoberta i conservar-se amb la seva morfologia rural i natural.

Així, l'àrea baixa i fonda de la vora de la riera Burgada no solament haurà de ser poc edificada sinó tractada com a element paisatgístic fonamental de l'àmbit, deixant en el

foto aèria

marge sud l'únic vial, reforçant les masses de vegetació i arbrat pròpies del país, a l'igual que la resta de rieres que es mantenen.

Es d'interès acotar l'alçada de les edificacions tal com ja ho preveu el propi Pla General, evitant l'impacte de les construccions en el paisatge. En aquest sentit, convindrà tenir en compte que la inundabilitat dels sòls no pot comportar l'elevació gaire acusada de les cotes de planta baixa dels edificis.

Els passeigs del límit nord mantindran la transició amb els sòls agrícoles en ús intensiu, i l'itinerari de potenciament territorial s'integrarà en les pre-existències, d'acord amb l'esperit de la Revisió del Pla General.

### **Estructura actual de la propietat**

Actualment, el sector es troba subdividit en tres finques, segons el Cadastre de Rústega, amb únicament dos titulars de les mateixes.

D'acord al plànol nombre 3, són:

Parcel·la nombre Titular	Superfície	
29.MAXMIN SA (finca 29)	273.9 m2	1.0 %
30.MAXMIN SA (finca 30)	11.816.7 m2	44.3 %
31.MAXMIN SA (finca 31)	4.209.8 m2	15.8 %
32.M.Safont Ruhí	9.451.7 m2	35.4 %
sòls do.públic	896.0 m2	3.5 %
TOTAL:	26.748.1 m2	100.0 %

Els sòls de titularitat pública són els del rec del Molí, de part de la riera Burgada i del vial d'enllaç sud (s'ha exclòs el reste de la riera Burgada i tot el rec del nord), segons les comprovacions en el lloc (1.5 m de llera i 3.0 m de marge de propietat pública corresponents a les motes). Aquests sòls no generen aprofitament. El rec del Molí o rec del pla de can Comes és petit i té una llera i mota d'entorn dels 3.6 m. en total (veure el plànol).

Per tant, es tenen 2 propietaris, de gran extensió superficial, qüestió que ha de beneficiar la futura gestió del Pla.

## Antecedents: creació dels sectors de sòl urbanitzable

En les Modificacions Sectorials del Pla General d'Ordenació de 1986 que es varen aprovar definitivament el 1991 es van crear els sectors, a instàncies de l'Ajuntament.

Pel què fa al sector 24 la qualificació del sòl, iniciada el 1989, es recull en les Modificacions Sectorials, Pla General Refós 1991. La seva Memòria deia, literalment:

"7.6.5 Sector comercial del Rec de la Mina (nombre 24).

1. Els terrenys del terme situats en el front nord de la carretera de la xarxa bàsica B-682, que deriva de la N-II i dóna accés a la Costa Brava sud, entre el final est del nucli urbà i els terrenys qualificats de "Sòls Agrícoles d'Entorn Fluvial" -- R3 -- pel Pla General, immediats al riu Tordera, en els quals no s'entra, constitueixen l'àmbit contemplat en la present modificació.

Si bé la seva actual qualificació d' -- R1 --, "Sòls Agrícoles", els preservava com a tals, la seva proximitat a la carretera els dota d'una accessibilitat elevada a nivell supra-municipal, i la reforma d'altres sòls immediats del mateix àmbit geogràfic per dotar-los d'uns aprofitaments urbans, els doten de característiques adequades per a una implantació d'equipament comercial de nova escala.

2. El procés de renovació comercial emprès a Catalunya en els darrers anys ha tingut una de les figures essencials en els complexos de gran extensió, els hiper. Si els condicionants socials i econòmics es resolien, ha d'entendre's que la seva situació ha d'ofertir determinades condicions basades en els accessos, estacionaments, superfície, i exclusivitat d'ús.

S'entén, per tant, que cap dels sectors industrials qualificats en el Pla General vigent a Palafolls, per altre cantó força desenvolupats ja, pot encabir-ne un.

3. El procediment del canvi de qualificació es basa en l'adquisició ja efectuada del sòl per part d'un grup promotor als antics propietaris, en la fixació per la qualificació urbanística proposada aquí -- V3 especial -- dels usos assenyalats, exclusivament, en un tràmit previ com a modificació puntual del P.G. ja començat -- del qual el present tràmit, en certa mida redundant, n'és la confirmació i encaix en el territori i les altres modificacions -- que ha consistit en una aprovació prèvia (28/2/89), informació pública segons

l'art.125 (BOP 8/3/89), aprovació inicial (15/4/89), informació pública (BOP 30/4/89) i aprovació provisional (31/5/89), amb informes positius de la Direcció General de Carreteres i Junta d'Aigües, i, finalment en uns compromisos de cessions i costejament de la urbanització adequats.

4. Espaiament, la proposta té 8.8 Ha. d'extensió, de les quals 4.0 Ha. es destinen als usos privats, amb 10.000 m2 de sostre i el reste d'estacionaments, i 4.8 Ha. de cessions de sòl per a la protecció de les torrenteres, l'obertura dels vials propis i de connexió amb l'entorn, jardins públics i equipaments col·lectius, amb el compromís de la urbanització del vial de connexió amb el poble pel marge esquerre de la riera Burgada fins al Camí del Mas Roig, que formarà part de la futura Rambla de la Vora Est també estructurant, encara que aquest vial no es troba enclòs en les cessions comptabilitzades ni en el sector brut.
5. Amb els altres sectors aparescuts en l'entorn en aquestes propostes, s'efectua un seguit d'adaptacions de la pròpia carretera B-682, traslladant l'enllaç de llevant del P.G. vigent, en uns 80 m. cap a l'est, a l'objecte de poder donar un millor servei conjunt als usos de l'extrem urbà, i redissenyant-lo com a rond-point enlloc de trompeta, deprimint perquè la carretera va elevada actualment.

A més, s'amplia la reserva de la mateixa carretera, connectant a l'enllaç laterals, que no hi arribaven, i preveient una amplada comú al tram més urbà -- 20 m. --.

Finalment, cal esmentar que en el tràmit d'aprovació definitiva (acord de la C.U.B. del 15/11/89) s'introduí la càrrega de la cessió del sòl qualificat junt al riu d' -- R3 -- Sòl Agrícola d'Entorn Fluvial, i la construcció de l'enllaç assenyalat en el plànol normatiu estudiant les rasants -- amb el tema de les rieres que creuen la carretera --, empalmant amb el sector nombre 27 i cedint el sòl per a tota l'ampliació vial de la B-682, conforme al plànol normatiu reproduït."

Igualment, el text de la Memòria de les esmentades Modificacions deia al respecte del sector 25 el què segueix, literalment:

"L'informe de la Comissió d'Urbanisme del 7/3/90 de l'Avenç del Planejament (art. 125 R.P.) de les Modificacions Sectorials del Pla General d'Ordenació del 1986 desaconsellava la creació d'aquest sector, motiu pel qual



ara s'estudia amb un nou contingut, sobre els mateixos sòls.

Continua prevalent l'interès en establir un límit urbà més connexe entre la futura àrea comercial de llevant (Rec de la Mina) i la Rambla de la Vora Est de futura urbanització, i d'evitar l'aparició d'equipaments aïllats en sòl no urbanitzable.

Sobre dues propietats, per tant, s'estableix esgotant-les una àrea per a equipaments privats de tipus cultural-del lleure, amb parcel·la gran de 5.000 m<sup>2</sup> com a mínim, i una per a quatre xalets en parcel·la de 900 m<sup>2</sup>, i es vincula a l'execució de la Rambla."

Hi ha, per tant, antecedents ja llunyans en la classificació d'aquests sòls com a urbanitzables, conformant el sector nombre 25, i amb una fitxa normativa de característiques que es reproduïx a continuació, com a base d'una ocupació que establia la continuïtat amb l'àrea més llunyana del què aleshores havia de ser un centre comercial, avui encaminat per la Modificació Puntual del 2001, que es tramità de forma inicial simultàniament amb la del present sector, vers una àrea residencial.

Es reproduïx, a continuació, la fitxa de característiques que s'aprovà amb les Modificacions Sectorials expressades, de l'any 1991.

fitxa pla general 86

planell situació

planell situació

**Antecedents: la Modificació Puntual del Pla General vigent en el sector 25 (2001).**

El desembre del 2001 es va aprovar definitivament la Modificació Puntual del Pla General per la qual es considerava el sector com a bàsicament residencial, enlloc d'especialitzar-lo en usos d'equipaments culturals-docents i del lleure, com era vigent des de les Modificacions Sectorials refoses el 1991.

Literalment, el seu contingut vigent és el què segueix, sense perjudici del què pugui resultar de la Revisió del Pla General, en tràmit actual d'aprovació definitiva (veure l'apartat següent), i del que actualment es desenvolupa en aquesta nova Modificació Puntual:

La modificació estableix normativament:

"DETERMINACIONS NORMATIVES

I. És normativa la "fitxa de característiques legal-tècniques" i l'art. 240 bis reformat, d'acord amb els plànols a escala 1/5.000 de "zonificació del sòl".

II. El sector definit nombre 25 de sòl urbanitzable resta programat en el segon quadrienni d'execució del Pla General, pendent de redacció de Pla Parcial, d'acord a la fitxa de característiques.

III. L'art. 139 bis resta suprimit de les Normes Urbanístiques del Pla General - Refós 1991, i l'article reformat restA redactat així:

"Art. 240 bis. Sub-zones especials.

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

Veure també el plànol de delimitació del sector aprovat, en la plana anterior, que complementava la fitxa que segueix:

"FITXA DE CARACTERÍSTIQUES LEGAL-TÈCNIQUES.

Sector nombre 25. CAMÍ DEL ROIG.

Extensions de sòl normatives, a desenvolupar en el Pla Parcial:

vialitat: 6.172 m2 (27 %)

sistema de parc urbà: 5.988 m2 (27 %)

sistema d'equipaments: 1.280 m<sup>2</sup> (6 %)  
zona de creixement en prolongació suburbana especial (VI especial): 8.960 m<sup>2</sup> (40 %)

TOTAL: 22.410 m<sup>2</sup> (100 %)

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

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

El total de sòls de cessió serà de 13.440 m<sup>2</sup>, a més del 10 % de l'aprofitament.

Aprofitament sectorial: edificabilitat de 13.446 m<sup>2</sup> per a habitatge i usos compatibles (0.6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> bruta).

Nombre màxim d'habitatges: 80.

Població màxima potencial: 256 persones.

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

D'aquesta fitxa vigent es tenen, per tant, un 60 % global de sòls de cessió, una edificabilitat bruta màxima de 0.6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, i una densitat en nombre absolut màxim d'habitatges, de 80.

Aquest contingut es va recollir íntegrament en la proposta de Pla Parcial que el desenvolupava aquest mateix any 2002, però que s'ha vist ajustada en extensió superficial i nombre màxim d'habitatges pel posterior document. S'expliquen a continuació de l'apartat de la Revisió del Pla General, que en aquest tema ha anat a remolc del debat que s'ha anat produïnt en el propi sector, sense perdre de vista el contingut de coherència general.

planell avenç revisió p.g.

## La Revisió del Pla General

D'acord amb l'anàlisi inicial, la Revisió del Pla General d'Ordenació actualment en fase d'aprovació definitiva, planteja la singularitat del territori contemplat en aquesta expansió urbana, admetent-hi un programa d'habitatge i usos compatibles, el qual haurà de situar-se en major mida aprop del poble, compactant el sector de llevant aprop del reste dels creixements urbans, excloent els sòls d'aprop del riu, i alhora considera les intensitats i obligacions anteriors, del Pla General Refós 1991, com a base de partida.

Així, en el Cap. I de l'"ordenació del territori", dels Objectius de la Revisió, Mètode de treball i Elements Bàsics, la Revisió del Pla General, com ja assenyalava l'Avenç de 1999 de la mateixa, planteja "creure més en un bon projecte en el lloc, que en mesures d'adequació" urbanístiques.

La Revisió (i l'Avenç), d'altre cantó, crea els "espais de valor ambiental", a afegir a les qualificacions del sòl (Cap. II de l'esmentat apartat d'objectius, sobre el "contingut normatiu i jurídic"), entre els quals (punt 3.4 del Capítol "el territori i la urbanització" de la part d'informació i anàlisi) l'àrea 4, de pre-delta i delta, com a "distingida per l'aquífer i alguns aiguamolls, la continuïtat del riu i les rieres i recs, el conreu intensiu i la colonització rural intensiva sense construccions", pel qual també és un "espai de valor patrimonial" (punt IX de les "conclusions/diagnosi" i A. i B. de les "propostes" finals, així com sobretot el plànol nombre 19, de determinacions normatives, de definició d'"espais oberts d'interès ambiental i patrimonial").

També crea els "itineraris de potenciament territorial" per a relligat dels fragments més valuosos dintre del medi del patrimoni construït, amb especial èmfasi, com és obvi, en el més natural i en el de major vàlua històrica o identificadora de Palafolls.

Ens trobem en una d'aquestes àrees del municipi emblemàtiques. Per això, la configuració i disseny de la proposta de la present Modificació Puntual són molt estrictes en l'espai.

En el planell de la plana 26 del present document es poden apreciar les principals directrius d'ordenació proposades en aquest document. Hi ha, doncs, unes àrees de preferent localització de les futures edificacions.



En concret, en el text de la Revisió del Pla General es planteja, en l'apartat de les Propostes, el punt 2.4 "sector llevant de les Ferreries", on es diu:

"es tracta de reconduir l'ordenació i els usos dels sectors actuals de sòl urbanitzable... 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 que es diu en l'apartat 1.2. d'aquestes Propostes (que parla dels sistemes generals 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... Caldrà encloure també la connexió amb el poble, viària i de vianants. Els paràmetres aproximats de l'àmbit poden ser d'una extensió total d'unes 13-14 ha., uns 32.000 m<sup>2</sup> de sostre i uns 200 habitatges, a desenvolupar en fases que poden suposar uns dotze anys".

D'altre cantó, amb els treballs de la Revisió del Pla General del municipi, dels quals l'Avenç es va acabar el 1999, s'ha procedit a la informatització del conjunt dels plànols, a diferents escales, del terme. Aquesta pràctica s'ha imposat recentment, doncs.

Són, per això, plànols que s'incorporen per primera vegada a aquesta Modificació Puntual, per la seva precisió. Però en resulten uns amidaments nous de les superfícies de sòl, que s'han emprat enlloc de les antigues, de càlcul manual i més inexactes.

Amidaments nous que no han de sorprendre, i que encara en el que suposen de precisió no contradiuen el contingut del planejament, i es prenen sense perjudici dels que amb caràcter definitiu es puguin fer amb un topogràfic exprés per al Pla Parcial.

Així, en el Text Normatiu de la Revisió del Pla General d'Ordenació del municipi, aprovat provisionalment a inicis del 2001 i refós a principis del 2004, es redueix lleugerament l'àmbit estricte del sector de sòl urbanitzable de La Mina del Molí o d'Els Recs, per raó de l'expropiació efectuada recentment per la construcció de la nova rotonda de llevant del poble, així com pel nou amidament informàtic, però es mantenen els sòls externs de cessió, en règim no urbanitzable, amb la peça de la mateixa propietat del sud de la carretera.

imatge revisió p.g.

Pel sector 25, la Revisió del Pla efectua una previsió idèntica a la de la Modificació Puntual tramitada en aquest sector el 2002-4 consistent en delimitar el sector i donar-li les mateixes càrregues de cessions de sòl i d'urbanització, edificabilitat i nombre màxim d'habitatges, si bé la part propositiva i d'anàlisi s'introdueixen elements d'estructuració nous:

- el futur nou eix nord-sud de la via de Vora Urbana per llevant, entre aquest sector i el 24
  - el reforçament també de l'accessibilitat per una rotonda de major diàmetre i capacitat
  - la creació d'un itinerari de potenciament territorial entre el casc urbà i el riu
- que integren i donen més sentit en l'àmbit residencial, a fi efecte de que aquest pugui assolir densitats majors.

En el refós pendent actualment per a la finalització del tràmit de la Revisió es preveu d'incorporar-hi el contingut de la present Modificació. També en la Revisió té importància el conjunt dels sistemes generals d'espais lliures de l'entorn de la riera Burgada i de connexió del Parc de les Esplanes i el riu Tordera, així com la rambla de la Vora Urbana est (oest del sector), el vial de l'est i l'equipament d'habitatge tutelat per a gent gran. Per això són elements de l'ordenació fixes.

### **La proposta: qualificació del sòl i ordenació**

Els temes resolts en l'àmbit de la present Modificació del Pla General, d'acord amb la Revisió en tràmit i les determinacions derivades del tràmit d'aquella, són:

- creació d'un equipament de la salut per a residència per a gent gran, de titularitat pública i gran superfície
- protecció del corredors verds de la riera Burgada
- usos bàsics d'habitatge, fins a 120, és a dir, una tipologia urbana de plurifamiliar moderada
- desplegament en un sol sector de sòl urbanitzable
- en base en la Revisió del Pla General tramitada, en la qual la UA 11 ajusta el sòl viari de la cruïlla sud-est, podent-se encabir la nova rotonda sense afectar aprofitaments, en prolongar l'increment d'amplada de l'avinguda Burgada de 10 a 15 m per a l'accés al poble, ja urbanitzat
- connexió viària articulada al poble a través del camí del Roig al barri de Santa Maria i Les Ferreries pel pont sobre la riera Burgada i en el futur amb la rotonda est del poble en la B-682 i inici de la futura via de vora urbana per llevant prevista en la Revisió, així com per l'itinerari de potenciament territorial en sentit oest-est des del parc

de les Esplanes cap al riu, provinent des de l' interior del poble, i

- elaboració d'una ordenació coherent en illes obertes, tipologies dobles i senzilles segons l' orientació, i alçada de pb+2+golfes com a edificis lineals, que assoleix unes formes urbanes potents alhora que transparents.

Aquests temes bàsics es volen complementar també amb aspectes més detallats de l'ordenació, que afavoreixin la qualitat de la implantació. D'un cantó, des de la vessant urbanitzadora, la resolució dels desnivells forçats per l'informe de l'A.C.A. en sobre-elevar els sòls privats i els vials, amb talussos de terres reforçats però impedit-hi els murs de contenció i reduïnt escolleres, excepte d'alçàries mínimes si és el cas, així com l'organització dels parcs i jardins amb espècies pròpies del país i sense moviments de terres, tot el qual per aconseguir un paisatge idoni.

D'altre cantó, l'arquitectura, que es pauta per establir "unitats mínimes d'edificació" els blocs dibuixats, i "unitats mínimes d'ordenació", les illes, amb l'oportuna flexibilitat que no devirtuï la proposta.

Tot el qual de manera que pugui recollir-se i complementar-se en el Pla Parcial.

En la present Modificació Puntual es planteja la concreció dels anteriors elements bàsics del desplegament urbanístic, entenent que el sector haurà de precisar-se en el Pla Parcial corresponent, amb el contingut acordat a la fitxa normativa modificada que s'incorpora en les determinacions, i atenent la supressió, per innecessari, de l'art 265 bis de les Normes Urbanístiques del Pla General vigent de 1986 -- Refós 1991.

imatge 2002 modif.p.g.

Diverses tipologies de bloc familiar es poden plantejar per als habitatges (120) conjuntament amb el programa d'equipament per a gent gran com els corredors verds des del parc de les Esplanes cap a l'est, frontal cap a l'oest, i de la riera Burgada, i l'ordenació oberta i aixecada segons l'informe de l'A.C.A. A més, les despeses enclouen la urbanització del vial de connexió amb la Travessera de les Esplanes.

### Consideracions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua

Les consideracions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua del novembre del 2003 fan esment del caràcter inundable de l'àmbit, i concretament diuen:

"Segons la "Planificació de l'Espai Fluvial de la conca de la Tordera", redactada per l'Agència Catalana de l'Aigua amb data novembre de 2002, els punts amb dades més propers a aquest sector - T15 i T16 - obtenint que per una avinguda de 500 anys els calats serien de l'ordre de 4,11 i 4,25 m, respectivament. Això es fa veure que les cotes d'urbanització del sector 24 haurien de ser de l'ordre 10,92 m a la part nord i de 10,57 m a la part sud prop de la carretera B-682. No obstant, les cotes de la part sud, vindran també condicionades a més per l'enllaç amb la rotonda de l'esmentada carretera i que servirà d'accés principal al sector.

Això suposarà que el perímetre que envolta els sistemes V1 ESP i V3 ESP, així com el vial principal d'accés des de la rotonda hauran d'acotar-se a aquests valors especificats, implicant que per la diferència de nivell que quedarà entre aquests sistemes i els S4, en el cas dels V3 ESP, i el R1, en el cas del V1 ESP, hauran de preveure's una protecció complementària tipus escullera o similar. S'ha de tenir en compte que no hi haurà cap parcel·la edificable en contacte directe amb la plana d'inundació, és a dir, sempre aquest contacte es produirà mitjançant un element de vialitat protegit, o una zona de sistemes de protecció amb una amplada mínima 15 m. Complementàriament s'haurà de redactar un estudi hidrològic i hidràulic dels recs del Molí, Viver i la Mina; per comprovar la possible afecció per inundabilitat d'aquest sector i si fos necessari establir mesures correctores de protecció.

S'haurà d'estudiar, tal com s'especifica a l'apartat anterior, la hidrologia dels recs del Molí, Viver i la Mina, per preveure els possibles episodis d'inundabilitat

tipologías blocs

que puguin generar i per dimensionar hidràulicament els passos dels vials tenint en compte el següent criteri:

1.- Totes les obres de drenatge hauran de ser visitables amb un un dimensionat mínim de 2 m de diàmetre en seccions circulars i 2x2 m2 en seccions rectangulars, encara que la solera quedi per sota del nivell de la llera, i el cabal Q500 sigui igual o major d'1 m3/s.

2.- La resta de criteris establerts als "Criteris de disseny per a obres de fàbrica" de l'Agència Catalana de l'Aigua redactat amb data març de 2003.

En el projecte d'urbanització s'haurà de realitzar una descripció de la situació actual en relació al Programa de Sanejament d'aigües residuals de Catalunya (PSARU) i es detallarà:

- 1.- La previsió d'evacuació d'aigües residuals, amb expressió de la xarxa de clavegueram i dels col·lectors
- 2.- Previsió de depuració de les aigües residuals i concretar si el seu destí és un EDAR existent o nova
- 3.- L'existència de xarxa separativa d'aigües residuals i pluvials
- 4.- L'adequació al reglament de sanejament.

Igualment en el projecte d'urbanització caldrà la justificació de:

- 1.- existència dels recursos disponibles
- 2.- comptabilitat jurídic-administrativa de la solució proposada
- 3.- adequació a les prescripcions establertes en el Pla hidrològic corresponent".

Qüestions que es recullen en les Determinacions Normatives del present document.

De l'estudi d'inundabilitat de J.Bantí, enginyer, i els informes del mateix de l'Agència Catalana de l'Aigua de data 18.3.5 i 6.4.5 se'n dedueix que cal assumir la despesa dels ponts sobre la riera Burgada i sota la B-682 (PK-080-088 i PK-033-024) amb seccions de 10.0x2.0 i 12.0x2.3 m respectivament, i que no és suficient una canonada de 2 m de diàmetre en el soterrament del rec Viver, havent-se de definir en el Projecte d'obres.

Aquests elements s'afegeixen a la disposició normativa VIII. de mesures correctores del Pla Parcial.



obres hidràuliques establertes per l'A.C.A.

plànol

## Comparació entre el Pla General vigent i el proposat

La comparació ofereix els següents paràmetres:

	vigent (mod. 2002)	tramitat (2003-4)	proposat
SECTOR 25			
extensió	22.410 m2 100 %	25.687 m2 100 %	26.648 m2 100 %
edificabili- tat bruta	0.6 m2/m2	0.6 m2/m2	0.6 m2/m2
sostre edifi- cable màxim	13.446 m2	15.412 m2	15.451 m2
nombre màxim d'habitatges	80	120	120
cessions de sòl			
sistemes	13.450 m2 60 %	15.412 m2 60 %	15.989 m2 60 %
10 % aprof.	896 m2	1.029 m2	1.060 m2

del qual es dedueix que l'increment en el sector 25 de l'extensió i del nombre d'habitatges es proposa ensems amb un increment de les cessions de sòl per a sistemes i per a 10 % de l'aprofitament. Les petites diferències en les extensions superficials entre les columnes "tramitat (2003-4) i proposat corresponen als amidaments informàtics més precisos, a fi efecte del seu millor aprofitament.

## **Determinacions**

## Determinacions normatives

### **Previ.**

Són d'aplicació les Normes Urbanístiques del Pla General en el no modificat expressament per les presents determinacions.

### **I. Qualificació del sòl i aprofitament normatiu.**

La Modificació del Pla General estableix, d'acord als plànols de proposta, la qualificació del sòl a desenvolupar en el Pla Parcial segons la FITXA NORMATIVA del punt III:

- sistema viari i d'estacionaments (S1.): 4.072.4 m2 mínim
- sistema de protecció de sistemes generals (S3.): 67.7 m2
- sistema de parc urbà (S6.): 6.849.0 m2 mínim
- sistema d'equipaments de la salut (S9.): 5.000.0 m2 mínim
- zona de creixement dens especial (Vlesp.): 10.659.0 m2 màxim
- total de l'àmbit de la Modificació: 26.648.1 m2

El planejament sectorial no pot alterar l'extensió total, si no és per la confecció d'un topogràfic més acurat.

El sostre màxim edificable és de 15.451.2 m2, i el nombre màxim d'habitatges de 120 (cent vint).

### **II. Sector de planejament.**

L'àmbit de la present Modificació del Pla General constitueix un sol sector de sòl urbanitzable delimitat, el nombre 25, d' "El Camí del Roig".

És d'aplicació la "fitxa normativa de característiques" del sector, d'acord amb els plànols a e:1/5.000 i 1/2.000 del "Pla General proposat".

### **III. Sector nombre 25, "Camí del Roig".**

El sector nombre 25 "Camí del Roig" de sòl urbanitzable, resta programat en el primer quadrienni d'execució del Pla General, pendent de redacció de Pla Parcial, d'acord a la fitxa normativa de característiques.

#### FITXA NORMATIVA DE CARACTERÍSTIQUES

##### Sector nombre 25. CAMÍ DEL ROIG.

Extensions de sòl normatives amb grafiat indicatiu en els plànols de proposta, a desenvolupar en el Pla Parcial:

- sistema viari (S1.): 4.072.4 m2 mínim
- sistema d'equipaments de la salut (S9.): 5.010.7 m2 mínim
- sistemes d'espais lliures: 6.849.0 m2 mínim

sistema de prot.de sist.generals (S3.): 67.7 m2  
zona de Creixement Dens especial (V1 esp.): 10.659.0 m2  
total sector: 26.648.1 m2

Cessions de sòl per a sistemes generals i locals: vialitat, parc urbà i altres espais lliures i equipaments, per complet, fins a un total del 60 % de l'extensió del sector i 15.988.9 m2 de sòl. La cessió de sòls per a espais lliures i equipaments tindrà una extensió mínima de 10.018 m2, essent els equipaments de 5.000 m2 de sòl, com a mínim.

Es cedirà, a més, el 10 % de l'aprofitament.

Aprofitament sectorial: 15.451.2 m2 de sostre màxim, exceptuat el que es construeixi en l'equipament públic, en un màxim de 10.659 m2 de zona de creixement dens especial.

Nombre màxim d'habitatges: 120 (cent vint).

Població estimada: 384 persones.

Sistema d'actuació de Reparcel·lació per Compensació.

Urbanització dels sistemes interiors per complet, amb enllaç fins a la rotonda sud-est i arranament de la mateixa.

El tram de la via integrant de la futura de Rambla de la Vora Est, que pertany a l'antiga Unitat d'Actuació UA 9 del Pla General de 1991, comprès entre el sector nombre 18 i el carrer Travessera de Les Esplanes, s'urbanitzarà a càrrec del present sector, consistent en una calçada de 7 m amb vorades, tubs d'espera de creuament soterrat de serveis, i enllumenat, d'acord al plànol nombre 8.

#### **IV. Modificacions en les Normes del Pla General.**

L'art. 139 bis, d'"Equipament privat del sector 25 del "Camí del Mas Roig-Can Grimal" resta suprimit de les Normes Urbanístiques del Pla General - Refós 1991, i l'article reformat i numerat segons l'ordre de la Revisió del Pla General en tràmit, resta redactat així:

"Art. 244. Sub-zones especials.

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

#### **V. Regulació de l'edificació.**

En les zones V1 esp. de "Creixement Dens especial" l'ocupació del sòl del 50 % com a màxim i l'alçada reguladora màxima de l'edificació és de planta baixa més

dues plantes pis i 10.0 m. S'admeten golfes de carener de 3.2 m d'alçada màxima, que computaran en el sostre edificable.

Les parcel·les edificables tindran façana mínima a vial de 20 m. en crugies de bloc dobles i 12 m. en blocs passants, sense que comptin les façanes a espais lliures.

#### **VI. Establiments comercials.**

És d'aplicació la Llei 17/2000, d'equipaments comercials, i els Decrets que la despleguen, que limiten els usos comercials a Palafolls.

#### **VII. Dotació d'estacionaments.**

S'aplica per a usos comercials la dotació de dos places d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> edificats i 1.2 per cada 100 m<sup>2</sup> de sòl, com a mínim. Per cada habitatge la dotació és d'una plaça almenys.

#### **VIII. Mesures correctores del Pla Parcial.**

En el Pla Parcial es preveuran les següents mesures correctores:

1) Per tal de protegir els terrenys dels efectes de la inundabilitat de la Tordera s'haurà d'elevat la cota dels espais públics a 10.92 m en l'àrea nord i 10.57 m aprop de la carretera, a més del que resulti dels estudis hidrològics de les rieres, d'acord amb la base topogràfica dels plànols d'aquest document.

2) Les obres de drenatge de les rieres tindran 2 m de diàmetre mínim, o 2 m x 2 m, per fer-les practicables, encara que el solament resti per dessota del nivell de la llera.

3) El perímetre de les zones i els vials tindrà una protecció complementària tipus escullera o semblant d'un màxim d'1.5 m d'alçada, de manera que cap terreny edificable pot tenir contacte directe amb la plana inundable. La solució serà plantejada amb una plataforma estabilitzada de 15 m d'amplada mínima en el front del riu i una platja de terres per a la contenció d'inundacions, evitant solucions dures.

4) Es tindrà en compte que els ponts sobre la riera Burgada i sota la B-682 han de tenir seccions de 10.0x2.0 m i 12.0x2.3 m respectivament i que la canonada soterrada del rec Viver es dimensionarà en el projecte d'urbanització.

#### **IX. Mesures d'ordenació pel Pla Parcial.**

És d'aplicació al Pla Parcial:

- l'ordenació dels sistemes i zones del present document és normativa, admetent-se únicament els ajusts propis

de canvis d'escala gràfica i els nous sistemes complementaris, sense increment del sostre ni dels habitatges en valors absoluts

- seran unitats mínimes d'ordenació les illes (o espais edificables limitats per algun sistema), amb el sostre i nombre d'habitatges màxim de l'illa donats pel Pla Parcial
- seran unitats mínimes de construcció els blocs, que comportaran projectes unitaris, en els quals l'ocupació i les alineacions per directrius comunes o línia de vial o espai verd són inalterables, amb el sostre i nombre màxim d'habitatges
- els increments de sostre d'un bloc comportaran la reordenació complerta de la seva illa, amb els màxims de la illa
- és obligat de destinar el 50 % del sostre edificat en les plantes baixes als usos no d'habitatge admesos pel Pla General per a la zona -V1- de Creixement Dens, a assenyalar en cada projecte arquitectònic; s'exceptuen les promocions d'habitatges unifamiliars.

- Plànol nombre 1. SITUACIÓ I PLA GENERAL REFÓS 91, a e:  
1/5.000
- Plànol nombre 2. INTERPRETACIÓ AMBIENTAL DE LA REVISIÓ -  
PLA GENERAL VIGENT, a e: 1/5.000
- Plànol nombre 3. TOPOGRÀFIC I PROPIETATS, a e: 1/1.000
- Plànol nombre 4. PLA GENERAL VIGENT, a e: 1/2.000
- Plànol nombre 5. PLA GENERAL PROPOSAT I DELIMITACIÓ DEL  
SECTOR, a e:1/2.000
- Plànol nombre 6. ORDENACIÓ DETALLADA INDICATIVA,  
a e: 1/1.000
- Plànol nombre 7. SECTOR 25 : VIARI EXTERIOR A URBANITZAR,  
I CANALITZACIÓ DE REC,  
a e: 1/2.000
- Plànol nombre 8. IMATGE, a e: 1/1.000
- Plànol nombre 9. VISTA DE CONJUNT
- Plànol nombre 10. VOLUMETRIA.

### Índex

Memòria.....	3
Objecte.....	4
Contingut bàsic de la modificació.....	4
Àmbit.....	5
El territori físic.....	8
Usos del sòl.....	12
Paisatge.....	14
Estructura actual de la propietat.....	14
Antecedents: creació dels sectors de sòl urbanitzable.....	15
Antecedents: la Modificació Puntual del Pla General vigent en el sector 25 (2001)...	21
La Revisió del Pla General.....	24
La proposta: qualificació del sòl i ordenació...	27
Consideracions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.....	30
Comparació entre Pla General vigent i proposat..	34
Determinacions.....	35
Determinacions normatives.....	36
Documentació planimètrica.....	40
Índex.....	40

Palafolls, el novembre del 2005.

st.Jozeph-Raymon Amer i Elies  
- arquitecte