

ajuntament de palafolls

pla parcial urbanística

sector 25, "camí del roig"

2006

arquitecte
joseph-raymon amer i elies

el present Pla Parcial Urbanístic ha sigut encarregat al professional subscrit, i constitueix el refós segons els acords de la C.T.U. del 20/10/2005 i del 25/1/2006

palafolls, el març del 2006

st: joseph-raymon amer i elies
- arquitecte col·legiat

Memòria

OBJECTE

El present Pla Parcial Urbanístic es proposa de desenvolupar el Pla General municipal vigent, modificat puntualment l'any 2005, dotant de condicions detallades l'ordenació bàsicament residencial del sector, fixant els terrenys que han de passar a públics, i preveient la funcionalitat la urbanització bàsica, les despeses i la gestió a seguir per donar resposta als requeriments d'implantació i consolidació del creixement urbà.

ÀMBIT

Es desenvolupa en aquest Pla el sector nombre 25 "Camí del Roig" del P.G., amb l'extensió literal de la Modificació del Pla General aprovada.

La delimitació (veure el plànol nº 4) aprovada s'ajusta a elements topogràfics (riera Burgada i rec est-oest del nord), a límits del planejament urbanístic vigent (Pla Parcial del sector "Riera Burgada" a l'oest) i elements d'ordenació (vial nord-sud a l'est i rotonda sud-est), així com de propietat (els nord i sud, que coincideixen amb els topogràfics), amb el qual s'assoleixen 2.66 Ha. d'extensió total. Aquesta superfície és lleugerament superior a la del document de Modificació del Pla General de l'any 2002 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 exclosa 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", que també es resol en una Modificació de Pla General simultània, i amb sòls municipals viaris cedits en la Unitat d'Actuació UA 11 del Pla General d'Ordenació vigent, per a una rotonda.

Cal assenyalar, emprò, que l'àmbit de planejament es complementa amb una franja exterior (veure el plànol nº 9) avui ja de 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 externa del sector, que no genera aprofitament.

MORFOLOGIA DEL TERRITORI

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, sud i est -- sobretot la riera Burgada al sud, que traspassa 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 (veure el plànol nombre 4).

Pel nord, d'extrem oest a est, les cotes són gairebé constants de la 9.04 m, desaiquant 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 obliga a elevar cotes.

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.

USOS DEL SÒL

El sector és buit d'edificacions, com s'observa en els plànols, excepte una petita construcció rural al sud, per a un pou. Els sòls han deixat de conrear-se, fa anys.

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.

GEOLOGIA

Es tracta de sòls baixos del marge esquerra de la riera de Burgada que pertanyen a la conca fluvial de la Tordera. Com es pot veure en les seccions annexes generals, són d'acumulació o dipòsit quaternari, amb llims i sorres, de barreja amb els sorrencs d'erosió dels turons; per altre costat, l'aquífer és important, i presenta un nivell freàtic normalment elevat (veure gràfics annexes).

S'estima que la capacitat constructiva general del sòl en general és difícil, com s'ha demostrat en l'entorn, per bé que així en el propi Pla es té en compte aquest factor i es presserven les àrees immediates a les torreneres, molt baixes de nivell i inundables. Els sistemes constructius, de tipologies de fonamentacions profundes o puntuals, poden resultar costoses però no impossibles.

PAISATGE

El paisatge de la zona es configura a partir del poble elevat al damunt de la plana agrícola del riu Tordera i la riera Burgada. El sector pertany als 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 marge sud l'únic vial, reforçant les masses de vegetació i arbrat pròpies del país.

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.

El passeig del límit nord mantindrà la transició amb els sòls agrícoles en ús intensiu.

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 4, són:

Parcel.la nombre Titular	Superfície	
29.MAXMIN SA	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	35.5 %
s.no.públics	896.0 m2	3.4 %
TOTAL:	26.646.3 m2	(100 %)

Els sòls de titularitat pública són els del rec del Molí, de la part de la riera Burgada del sud-est i del vial existent d'enllaç sud-est. S'ha exclòs la riera Burgada, segons les comprovacions en el lloc (1.5 m de llera i 3.0 m de marge de propietat pública corresponents a les motes) i del rec oest-est del nord. Aquests sòls no generen aprofitament. El rec del Molí té poc cabal i actualment té una llera d'1 m i uns 5 m. d'amplada encloses motes. Es delimita al plànol segons les corbes comprovades dels marges i aquella amplada.

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

SÍNTESE DEL TRÀMIT

El sector d'EL CAMÍ DEL ROIG ha tingut la següent seqüència de planejament urbanístic:

- el sector sorgeix com a urbanitzable en les MODIFICACIONS SECTORIALS del Pla General de 1986 aprovades i refoses el 1991, amb un contingut d'equipaments, bàsicament
- en la primera MODIFICACIÓ PUNTUAL aprovada el 2001 es planeja com a residencial, amb 80 habitatges
- en la segona MODIFICACIÓ s'amplia a 120 habitatges i s'agrupa amb el sector 24 colindant, per coherència, alhora que simultàniament s'aporta el Pla Parcial del present sector 25 CAMÍ DEL ROIG, resultant ambdós documents no aprovats el juliol del 2004
- entre el 2000 i l'actual es tramita la REVISIÓ DEL PLA

GENERAL, sense noves alteracions en les propostes.

L'acord de la C.T.U. de Barcelona del 14/7/2004 va resoldre correggir el document per a:

- "1.1 Incorporar les determinacions que es derivin de l'aprovació definitiva de l'expedient de la modificació del Pla General sector 25, camí del Roig-can Grimal, tramitada en paral·lel, del qual en porta causa.
- 1.2. Reordenar l'estructura viària del sector d'acord amb les prescripcions establertes per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en les modificacions del Pla general d'ordenació tramitades en relació amb els sectors 24 i 25.
- 1.3. Excloure els sòls de domini públic dels terrenys generadors d'aprofitament i, consegüentment, ajustar el sostre i nombre d'habitatges màxims.
- 1.4 Establir el sostre i nombre d'habitatges màxim, com també unitats mínimes de projecte de les edificacions illa per illa.
- 1.5. Incorporar l'estudi hidrològic del torrent del Molí i del Viver, valorat per l'organisme competent i incorporar les determinacions que se'n derivin.
- 1.6. Aportar el projecte d'urbanització del sector, com també la documentació prevista en l'art. 66 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.
- 1.7. Incorporar les determinacions establertes en la valoració de l'expedient pel que fa a l'àmbit qualificat de sistema d'equipaments de la salut."

Aquests punts es resolen, si bé s'interpreta que no és d'aplicació el no 1.6. perquè suposaria adaptar el Pla Parcial a la Llei nova, essent d'aplicació l'antiga.

En concret, els punts 1.1. i 1.2. suposen assenyalar un nou vial nord-sud pel límit est. El punt 1.3. suposa únicament una minva del sostre, una vegada exclosos els sòls dels recs segons la topografia comprovada del seu curs, i en l'1.4. es mantenen com a unitats mínimes de projecte i construcció cada un dels blocs. S'incorpora l'estudi hidrològic del rec del Molí i les condicions de l'equipament de la salut.

LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL (2001) ANTERIOR

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, alhora que efectuava una resolució independent del sector 24 veí, amb el qual després es va agrupar el 2004 en la 2ª Modificació.

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 la nova modificació Puntual simultània:

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 m² (6 %)
zona de creixement en prolongació suburbana especial (V1 especial): 8.960 m² (40 %)

TOTAL: 22.410 m² (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 m², a més del 10 % de l'aprofitament.

Aprofitament sectorial: edificabilitat de 13.446 m² per a habitatge i usos compatibles (0.6 m²/m² 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 es tenen, per tant, un 60 % global de sòls de cessió, una edificabilitat bruta màxima de 0.6 m²/m², 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 millorable pels presents documents, que 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.

PREVISIONS DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL PEL SECTOR,
I EL SEU DESENVOLUPAMENT

La Revisió del Pla General de Palafolls va efectuar una revisió idèntica a la de la Modificació Puntual del 2001 en aquest sector, revisió consistent en delimitar el sector i donar-li les mateixes càrregues de cessions de sòl i d'urbanització, edificabilitat (13.446 m²) i nombre màxim d'habitatges (80).

No obstant, en el refós de la Revisió es preveu d'incorporar-hi el contingut de la Modificació simultània que es descriu en el següent apartat.

Els sistemes generals són els espais lliures de l'entorn de la riera Burgada i el nou itinerari de potenciament territorial de connexió del Parc de Les Esplanes i el poble amb el riu Tordera, així com la rambla de la Vora Urbana est (oest del sector) i el vial de l'est. Per això, són per tant elements de l'ordenació fixes.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL TRAMITADA

El document tramitat va tornar a enquadrar-se pel conjunt dels sectors 24 i 25, i precisa alguns elements de l'anterior Modificació del 2001, per bé que el Refós simultani a aquest Pla els separa. Així, estableix el següent, pel sector present:

- 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 m² 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 m² de sostre; així, de 13.263 / 80 = 166 m²/habitatge es passa a 12.876 / 120 = 107 m² 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, concretant-lo en "residència per a gent gran" com a "habitatge tutelat"
- manteniment de les càrregues de cessió i urbanització, que resulten ampliades per la major extensió viària, i mesures de correcció de la inundabilitat.

La modificació estableix en el conjunt dels sectors:

"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 present Modificació del Pla General estableix, d'acord als plànols normatius, la següent qualificació del sòl:

- sistema viari i d'estacionaments (S1.):	13.027.1 m2
- sistema de protecció de sistemes generals (S3.):	2.356.2 m2
- sistema de protecció de torrents i fondalades (S4.):	57.815.2 m2
- sistema de parc urbà (S6.):	7.667.3 m2
- sistema d'equipaments de la salut (S9.):	5.272.1 m2
total sistemes de l'ordenació:	86.137.9 m2
- zona de creixement dens especial (V1esp.):	21.681.2 m2
total zones de l'ordenació:	21.681.2 m2
- sòl agrícola (R1.):	5.980.1 m2
- sòl agrícola d'entorn fluvial (R3.):	23.589.0 m2
total sòl no urbanitzable (enclòs el sistema viari d'eixample de la B-682):	31.127.9 m2
total de l'àmbit de la Modificació:	137.388.2 m2

El planejament sectorial no pot alterar l'extensió total, ni la del total de sistemes, zones i sòl no urbanitzable, si no és per raó de la confecció d'un topogràfic més acurat.

El sostre màxim edificable és de 35.412 m2, i el nombre màxim d'habitatges de 320 (tres-cents vint).

II. Sectors de planejament.

Es divideix l'àmbit de la present Modificació del Pla General en dos sectors de sòl urbanitzable delimitat, els nombres 24, d'"Els Recs" i 25, d'"El Camí del Roig". La resta delimitada aprop del riu és sòl no urbanitzable.

Són d'aplicació les "fitxes normatives de característiques" dels sectors, d'acord amb els plànols a e:1/5.000 i 1/2.000 del "Pla General proposat".

III. Sector nombre 24, "Els Recs".

El sector nombre 24 "Els Recs" 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 normativa de característiques.

FITXA NORMATIVA DE CARACTERÍSTIQUES.

Sector nombre 24. ELS RECS (El Rec de la Mina).

Superfícies normatives grafiades (plànols 5, 6 i 7):

sistema viari (S1.): 8.424.4 m²

sistema de protecció de sistemes generals (S3.): 2.556.1 m²

sistema de protecció de torrents i fondalades (S4.):
57.644.2 m²

sistema de parc urbà (S6.): 740.2 m²

zona de creixement dens especial (V1 esp.): 11.408.2 m²

total sector sòl urbanitzable: 80.573.2 m²

sòl agrícola (R1.) en règim no urbanitzable: 5.606.0 m²

sòl agrícola d'entorn fluvial (R3.) en règim no
urbanitzable: 23.212.1 m²

total àmbit d'actuació: 111.701 m².

De les superfícies normatives de desenvolupament el Pla Parcial assignarà a sistema d'equipaments el 5 % mínim del sector: 4.028.6 m².

zona de creixement dens especial (V1.esp.): màxim d'11.408 m².

Àrea base del sector de sòl urbanitzable, obtinguda per
exclusió de les lleres de les rieres:

66.700 m².

Cessions de sòl per a sistemes generals i locals: vialitat per complet; sistema de protecció de sistemes generals per complet; sistema de protecció de torrents i fondalades per complet; sistema de parc urbà per complet; aquests dos darrers computen en el 10 % d'espais lliures de la Llei. Els equipaments preceptius es destinen a espais lliures del lleure, sota les qualificacions expressades en la present fitxa i els plànols normatius i es delimitaran amb un 5 % d'extensió de l'àrea base dels càlculs. A més, es cediran els sòls per al 10 % de l'aprofitament.

També es cediran els terrenys de la finca en sòl no urbanitzable, delimitats en el plànol nombre 6 d'aquesta Modificació, que sumen 31.127.9 m² de sòl.

Aprofitament sectorial: 23.970 m² de sostre edificable, a situar en les peces de sòl qualificades.

Sistema d'actuació de Reparcel·lació per Compensació.

Edificabilitat bruta sobre el sector: 0.297 m²/m².

Nombre màxim d'habitatges: 200.

Població màxima potencial: unes 640 persones.

Urbanització completa dels vials o trams viaris enclosos en el sector, amb la connexió amb la rotonda, els ponts de trànsit i vianants sobre les rieres, així com les connexions i millora necessària de les xarxes generals de serveis, millora del desguaç de les rieres que conflueixen fins al costat sud de la carretera i arranjamet del tram de l'itinerari de potenciament territorial del riu amb pas sota la carretera. L'arranjament dels espais lliures segons un tractament natural on no s'hi admetran més que els mínims elements d'urbanització en els vials i itinerari de potenciament territorial que els traspassin, i amb la màxima continuïtat vegetal en base a les espècies del país, i el costejament de les proteccions i canalitzacions hidràuliques necessàries.

IV. 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 preceptiu:

sistema viari (S1.): 3.043 m²

sistemes d'espais lliures i equipaments (-S4-S6-S9-):
10.018 m² mínim

zona de Creixement Dens especial (V1 esp.): 10.273 m²

total sector: 25.740 m²

Sòls destinats a aprofitament edificatori: es situaran en els àmbits assenyalats en els plànols del present document, alliberant el reste per a sistemes.

Cessions de sòl per a sistemes generals i locals: vialitat, l'11 parc urbà i altres espais lliures i equipaments, per complet, fins a un total del 60 % de l'extensió del sector i 15.544 m² de sòl. La cessió de sòls per a espais lliures i equipaments tindrà una extensió mínima de 10.018 m².

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

Aprofitament sectorial: 15.544 m² de sostre màxim, exceptuat el que es construeixi en el sòl per a equipament públic.

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.

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.

V. 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."

L'art. 265 bis resta suprimit en les Normes Urbanístiques del Pla General - Refós 1991.

VI. Regulació de l'edificació.

En les zones V1 esp. de "Creixement Dens especial" l'ocupació del sòl del 60 % com a màxim i l'alçada reguladora màxima de l'edificació es regula bloc per bloc en els plànols de proposta, en blocs de planta baixa més dues plantes pis i 10.0 m., més golfes de carener de 3.2 m

d'alçada màxima, que computaran en el sostre edificable i blocs de planta baixa més tres plantes pis i 12.50 m, més golfes del 50 % d'ocupació, en el cas en què es grafien en els plànols.

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.

VII. 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.

VIII. Dotació d'estacionaments.

S'aplicarà la dotació de 2 places per cada 100 m² edificats i 1.2 per cada 100 m² de sòl en quant als usos comercials, i 1 plaça per habitatge, com a mínim.

IX. Mesures correctores dels Plans Parcial.

En els Plans 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'eleva la cota dels espais públics a 10.92 m en l'àrea nord i 10.57 m a prop 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.

X. Mesures d'ordenació per als Plans Parcial.

Són d'aplicació als Plans Parcial les següents normes:

- l'ordenació dels espais públics i edificis del present document és normativa, admetent-se únicament els ajusts propis de canvis d'escala gràfica, sense increment del sostre ni dels habitatges en valors absoluts
- són 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 present

document (119 i 128 m2 sostre/hge. en els sectors 24 i 25 respectivament)

- són unitats mínimes de construcció els blocs, que comporten 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 comporten la reordenació complerta de la seva illa, amb els màxims de la illa
- les visuals des del riu obliguen als sòcols següents: el de protecció de l'apartat IX., el d'arbrat i el dels edificis d'alçada normativa, obligada.
- únicament s'admeten tanques vegetals o calades, sobre un sòcol massís de 0.20 m."

LA MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL REFOSA

L'anterior normativa ha sigut precisada en el refós tarmitat simultàniament, separant-se els dos sectors.

El sector s'ha incrementat lleugerament per absorbir part del vial nord-sud per l'est, així com la intersecció amb el carrer Riera Burgada, completant els accessos. Es manté la proporció de sòls destinats a sistemes.

L'ordenació manté, la forma de les unitats de sòl qualificades en l'interior del sector 25, "Camí del Roig", per l'anterior Modificació tramitada, i també la posició dels blocs en què s'organitza el sostre edificable de 15.544 m2 i 120 habitatges, en illes diàfanos.

Literalment la Modificació refosa estableix, com a canvis:

A l'apartat I. les superfícies passen a ser:

- | | |
|--|-------------|
| - sistema viari i d'estacionaments (S1.): | 4.188.6 m2 |
| - sistema de protecció de sistemes generals (S3.): | 67.7 m2 |
| - sistema de parc urbà (S6.): | 6.457.3 m2 |
| - zona de creixement dens especial (Vlesp.): | 15.934.5 m2 |
| total de l'àmbit de la Modificació: | 26.648.1 m2 |

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

A l'apartat III. la fitxa normativa s'hi adapta.

A l'apartat IX. s'obvia com a "mesura d'ordenació pel Pla Parcial" la que afectava el sector 24 (cinquena), com en el reste de punts.

QUALIFICACIÓ DEL SÒL I PROPOSTA D'ORDENACIÓ

L'ordenació proposada es basa en els sistemes generals de verd, es complementa amb el potent sistema d'equipaments de la peça central del nord, i amb l'ajust del vial de pas mixte de vianants i estacionaments nord-sud. L'ordenació procura que el vial longitudinal per la seva amplada sigui un espai comunitari, de poc trànsit a través, de voreres amples, arbrat i visuals sobre si mateix.

Donada la forta extensió que adquireixen els sistemes en el sector, es té de reduir lleugerament l'amplada del corredor verd pel nord, en sentit est-oest, que unirà el parc de Les Esplanes existent, amb el futur Parc de la Tordera o de confluència de les rieres de llevant, amb un itinerari de potenciament territorial (terra compactada i lloses de pedra sobre base de formigó, amb fonaments pel mobiliari i enllumenat) a desenvolupar en el projecte d'urbanització.

Les illes edificables són quatre. S'hi preveu una ordenació en edificis continus sobre parcel·la de 12 0 20 m de façana a vial segons si es tracta d'edificis de crugia doble o senzilla, evitant accessos exclusius o de vehicles des de les zones verdes.

Els edificis seran d'una alçada obligada de baixos més dues plantes pis. Si es fa, el cos de golfes ha de resoldre's amb una coberta inclinada a dues aigües, del 30 % de pendent màxima obligatòria i podrà ser per habitatge independent comptant el sostre.

La continuïtat d'uns 50 m dels edificis alinejats obligatòriament a espai públic produeix una façana potent als vials i a la rambla de la vora urbana que mira al poble. Els patis interior d'illa resten, així, a una escala prou important per possibilitar jardins i espais esportius privats. Els dos del sud deixaran patis interiors d'illa orientats a la riera, com a entorn semi-natural.

El sòl es qualifica de zona de Creixement Dens especial (en dues sub-zones, una per a habitatge de protecció pública que admet el què resulta del plànol 10, de localització indicativa de la cessió del 10 %, amb un nombre d'habitatges adequat al resultat de la reparcel·lació ja endegada), amb una peça d'equipament de la salut -S9- per a una residència de gent gran que l'Ajuntament vol promoure. L'estructuració urbana correspon als espais verds: a) connexió nord-sud de la Rambla de la Vora Est, i b) connexió est-oest des del parc de Les Esplanes cap a la Tordera, i l'entorn de la riera Burgada. Les zones verdes

plànol

assoleixen el 30.9 % del sector. A més, es crea un vial mixte de vianants en sentit nord-sud, que talla l'illa sud.

El sòl aprofitable per als usos admesos és el resultant de l'aplicació de la Modificació del Pla General. Els únics desajusts són de la regulació d'usos per afavorir el comerç (50 % del sostre de les plantes baixes, resultant encara un ratio de 107.2 m²/habitatge) i entre sistemes consistent en l'ampliació del sistema viari de 4.150.83 m² a 4.670.03 m² per a fraccionar els fronts edificatoris i dotar d'un espai de pas de vianants i estacionament del veïnat, i la reducció de la zona edificable de 13.534.94 a 10.292.53 m² assolint el 40 % normatiu màxim i dissenyant un equipament de 3.005.50 m² en una sola peça, mantenint-se els espais lliures en 7.685 a 7.719.10 m², acomplint-se els nivells de la Llei. L'equipament possibilitarà el programa municipal d'una residència per a gent gran, segons el què es troba estudiat (vd. plànols nos. 10-12 d'imatge, on es representa una solució arquitectònica i, sobretot, dels espais públics) i els paràmetres admissibles de parcel·la gran, façana, ocupació, espais dormitori de 30 m² màxims...

A més, el present document s'ajusta a les recomanacions de l'ACA pel que fa a la previsió de les mesures correctores respecte a les condicions d'inundabilitat de la Tordera, a partir del document "Planificació de l'Espai Fluvial de la Conca de la Tordera" (2002), promogut pel Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya.

Les mesures correctores són:

- 1) Els vials han d'enllaçar amb la Rambla de la Ribera Burgada i la carretera B-682.
- 2) Per tal de protegir els terrenys dels efectes de la inundabilitat de La Tordera s'haurà d'eleva la cota dels espais públics a 10.92 m en l'àrea nord i 10.57 m aprop de la carretera, a més del què resulti dels estudis hidrològics de les rieres del Molí i Viver, d'acord amb la base topogràfica dels plànols d'aquest document.
- 3) 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.

La determinació exacta de la cota d'elevació del sector respecte a la cota natural del terreny es realitzarà a la redacció del corresponent projecte d'urbanització en funció de l'estudi de "Planificació de l'Espai Fluvial de la Conca de la Tordera".

LA URBANITZACIÓ PROPOSADA I LES XARXES DE SERVEIS

Alguns elements considerats per a l'"acabat" de l'obra urbanitzadora hauran de tenir les següents característiques:

1. Les voreres no poden tenir una amplada menor de 2 m en el conjunt de l'àmbit del Pla, i es pavimentaran amb llosetes. L'arbrat serà col·locat regularment amb separacions màximes de 10 m., el que vol dir que, atesos conjuntament amb els fanals, els accessos i guals de les edificacions els tindran en compte i es situaran en els trams lliures, sense modificar llur situació.
2. A la zona d'accés a l'equipament comunitari de la salut amb l'objecte d'encabir-hi un complex d'habitatges controlats per a avis, es podran situar elements de mobiliari i informació del mateix, o elements monumentals, alterant i engrandint l'espai públic d'accés, i afavorint la seva presència ciutadana.
3. Les àrees d'estacionament situades en els àmbits del front dels carrers es podran enllosar diferenciadament, s'hi plantaran arbres i es senyalitzaran per facilitar llur ús, i comprendran petites tanques per a estacionament de bicicletes, sense que restin confoses amb les àrees per a contenidors de brossa, preferentment del model municipal, soterrats.
4. Les zones verdes són tres, que tenen un planteig semblant com a eixos de penetració ambiental natural a la població des del nord i l'est. Això és: des dels camps de conreu de la plana i des del riu. Per això, seràn plantades profusament i mínimament urbanitzades. Es valoraran com a: marge de la riera Burgada, marge dels conreus i rec existent al nord i passeig cap a l'àrea tova i àmplia del parc de Les Esplanes, així com dels restants eixos verds que la relacionin amb l'entorn. No poden bàsicament restar com a espais lliures poc importants. L'organització serà únicament de vegetació amb algú pas que relligui mobiliari d'estar, enllumenat, senyalització i drenatges.
5. En l'anterior sentit, es tindrà en compte l'"itinerari de potenciament territorial" aprovat en la Revisió del Pla General, que connecta amb el projectat i aprovat en el Projecte d'Urbanització del sector veí per l'oest (sector 18 del "torrent Burgada") i que serà una cinta d'uns 2.5 m d'amplada, asfaltada i senyalitzada que des de la plaça de les Valls d'Aix ha de dur fins a la Tordera, d'ús de bicicletes i passejants. Conforma una futura xarxa de transport i esbarjo per tot el

terme municipal, en el sentit del canvi de model per a residents i fer-lo atractiu a un visitant de fora del poble, amb informació, senyalització i petits àmbits de mobiliari per al vianant, excursionista i cicloturista.

Els esquemes de xarxes urbanes que el Pla Parcial disposa per els seu desenvolupament en projectes d'urbanització tindran les característiques:

1. L'abastament d'aigua s'efectuarà, ateses les instruccions de la Companyia, en conduccions soterrades des del carrer central de la zona, amb la derivació vers l'equipament, les zones verdes i els carrers secundaris. La xarxa sortirà i tornarà per aquest traçat, efectuant un anell.
2. La xarxa de clavegueram haurà de ser separativa, i constarà d'un col·lector general que es connectarà amb la xarxa general, i un de pluvials connectata la llera de les rieres, de residuals.
Al col·lector aniran a connectar-se les clavegueres pertinents que completin el drenat d'aigües residuals.
3. Per l'establiment de la xarxa elèctrica caldrà preveure el soterrament de les línies de distribució situades al llarg de carrers i zones verdes, amb quadres de comandament en les E.T., i d'acord amb l'empresa distribuïdora.
4. Els circuits de telèfon i gas resten subjectes a l'informe preceptiu de les companyies distribuïdores i s'esquemmatitzen inicialment en el plànol, com el conjunt dels serveis.

En el plànol nombre 8 i en el present text es donen pautes i s'esquemmatitzen les xarxes de serveis, orientant la recollida d'aigües cap als recs perimetrals, sobretot del sud-est (recs del Molí i Viver, i riera de Burgada). El desnivell que pot sorgir de l'itinerari de potenciament territorial del nord limítrof amb els camps de conreu respectarà l'activitat agrícola.

L'informe de l'A.C.A. preveu el risc d'inundacions derivat de les avingudes del riu Tordera i dels recs immediats, de manera que eleva les cotes de projecte dels carrers i en el Rec del Molí s'executarà un caixó de 3.5x1.3 m en el PK447 a 453, en el Rec Viver un de 3.0x2.0 m en el PK407-408 i de 3.0x1.3 m en el PK505-510 i en la Riera Burgada una obra de pas de 10.0x2.0 m en el PK080-088 i millorar l'obra de pas actual sota la B-682 per una secció de 12.0x2.3 m en el PK033-024, amb la millora de la llera al menys 50 m aigües avall de la carretera.

ESTUDI HIDROLÒGIC DELS RECS DEL MOLÍ (o REGUER DEL PLA DE
CAN COMES) I VIVER

Es tracta de dues conques allargades i estretes, colindants, situades a la plana agrícola del riu Tordera, i que servien a l'agricultura des de la seva construcció el segle XIX, per a aportació (el del Molí) i per a escorrentia (el del Viver). El primer s'ha anulat i modificat molt en els darrers anys, passant a tenir molta més importància el rec Viver. Ambdues conques conflueixen aprop de la rotonda existent a la carretera, al sud-est del sector.

1. L'anomenat rec del Molí (en realitat, Reguer de Can Comes, encara que amb trams de l'antic del Molí) és el que fa de límit oriental del sector, en sentit nord-sud, i presenta una conca que discorre paral·lelament al riu Tordera, aprop dels turons del Castell (veure els planells). Caldrà canalitzar-lo soterradament per dessorra del futur carrer, segons les condicions de l'A.C.A.

Els càlculs s'efectuen pel mètode de Manning, amb les següents dades de partida:

- . cota superior: 50.0 m, sota el turó del Castell
- . cota inferior: 8.6 m, a l'aiguabarreig amb el rec Viver
- . longitud del rec: 1.4 km
- . pendent mitja: 2.9 % = 0.029
- . conca: 0.24 km² = 24 hectàrees

La pluja diària màxima per a un període de retorn de 500 anys és de 265 mm/dia.

En dues hores d'acumulació de la pluja màxima suposa una escorrentia de:

$$0.265\text{m/dia} \times 1.0\text{m} \times 1.0\text{m} \times 1.000\text{litres/m}^3 \times 24\text{h} \times 10.000\text{m}^2/\text{ha} / 2\text{h} / 3.600\text{s/h} = 8.833\text{l/s}$$

Atès que es tracta de sòls majoritàriament boscosos i agrícoles, el coeficient d'escorrentia es pren del 0.5.

Per tant, el cabal d'aigua concentrat, és de:

$$8.833 \times 0.5 = 4.417\text{l/s}$$

La secció hidràulica, per a una velocitat adequada de 3m/s, que millora la ralentització de l'aigua, és de:

$$s = Q/v = 4.417\text{l/s} / 1.000\text{l/m}^3 / 3\text{m/s} = 1.47\text{m}^2$$

Aquesta secció hidràulica haurà de tenir, d'acord amb la prescripció de l'informe de l'Agència Catalana de l'Ai -

gua del novembre de 2003, 2 m de diàmetre o 2 m x 2 m en seccions rectangulars, que acomplirà amb escreix les necessitats hidrològiques i es resoldrà en el Projecte d'Urbanització.

S'aplica $v=1/n \times R^{2/3} \times j^{1/2}$

essent

v= velocitat de l'aigua en m/s

R= radi hidràulic = superfície mullada m² / perímetre mullat m

essent en el present cas $1.47/2+2+2+2=0.18$

j= pèrdua de càrrega per unitat de longitud (mca/m) que coincidirà amb el pendent en m/m = 0.029

1/n= coeficient del material $n \geq 0.014$

En el present cas:

$v=1/0.02 \times 0.18^{2/3} \times 0.029^{1/2} = 50 \times 0.42 \times 0.17 = 3.57$ m/s

El cabal màxim és, doncs, de $3.57 \times 4.0 = 14.280$ l/s, que acompanya amb escreix (més del triple) les màximes avingudes per a un període de càlcul de 500 anys.

2. El rec del Viver és el que fa de límit oriental del sòl edificable del sector veí per llevant d'ELS RECS, el nombre 24, segons la previsió de la Modificació del Pla General en fase d'aprovació definitiva, essent per complet extern al present àmbit. En l'extrem sud-est del mateix conflueix amb el rec del Molí, motiu pel qual se n'efectuen els càlculs hidràulics, segons l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme al·ludit, del juliol del 2004, que serviran pel conjunt de sectors.

Es té en compte que al nord s'han realitzat les basses de depuració terciària de les aigües provinents de la depuradora de la Tordera, amb una aportació al present rec de 700 m³/dia (segons el projecte), un cop depurades. Atès que conflueixen en la canonada de 80 cm de diàmetre de captació del subalvi de la llera del riu, de capacitat limitada, i en un sistema amb sobreeixidor que no superarà les aportacions que figuren en el càlcul, si bé les garantirà en períodes de sequera (projectes en la fase de realització finalitzada, subvencionats pel programa LIFE de la Comunitat Europea) (veure plànol).

A més, s'hi sumen les plujanes.

Els càlculs s'efectuen pel mètode de Manning, amb les següents dades de partida:

- . cota superior: 27.0 m, al nord del turó del Castell
- . cota inferior: 8.6 m, a l'aiguabarreig amb el rec

plànol

- del Molí o del Pla de Can Comes, calculat abans
- . longitud del rec: 3.4 km
- . pendent mitja: 0.5 % = 0.005
- . conca: 2.2 km² = 220 hectàrees

Aportació màxima a la conca del sistema tub drenant del riu més abocament des de les basses de depuració terciària del nord (en terme municipal de Tordera) = capacitat de la canonada de 80 cm de diàmetre:
 secció hidràulica: $3.14 \times 0.4 \times 0.4 = 0.502 \text{ m}^2$
 a una velocitat de 6 m/s el cabal és de:
 $Q = v \times s = 6 \times 0.502 = 3 \text{ m}^3/\text{s} = 3.000 \text{ l/s}$

D'altre cantó, la pluja diària màxima per a un període de retorn de 500 anys és de 265 mm/dia.

En dues hores d'acumulació de la pluja màxima suposa una escorrentia de:
 $0.265 \text{ m/dia} \times 1.0 \text{ m} \times 1.0 \text{ m} \times 1.000 \text{ litres/m}^3 \times 220 \text{ ha} \times 10.000 \text{ m}^2/\text{ha} / 2 \text{ h} / 3.600 \text{ s/h} = 80.972 \text{ l/s}$

Atès que es tracta de sòls majoritàriament boscosos i agrícoles, el coeficient d'escorrentia es pren del 0.5.

Per tant, el cabal d'aigua concentrat, és de:
 $80.972 \times 0.5 = 40.486 \text{ l/s}$

Sumada l'aportació del sistema nord (basses/riu), serà:
 $40.486 + 3.000 = 43.486 \text{ l/s}$

La secció hidràulica, per a una velocitat adequada de 6 m/s, és de:
 $s = Q/v = 43.486 \text{ l/s} / 1.000 \text{ l/m}^3 / 6 \text{ m/s} = 7.25 \text{ m}^2$

Aquesta secció hidràulica haurà de tenir, d'acord amb la prescripció de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua del novembre de 2003, 2 m de diàmetre o 2 m x 2 m en seccions rectangulars, si bé per acomplir les necessitats hidrològiques pot tractar-se d'una canalització descoberta de l'ordre de 3.6 m de llera mitjana i 2 m d'alçada, que es resoldrà en el Projecte d'Urbanització.

S'aplica per a verificació $v = 1/n \times R^{2/3} \times j^{1/2}$
 essent

v= velocitat de l'aigua en m/s

R= radi hidràulic = superfície mullada m² / perímetre mullat m

essent en el present cas $7.25/3.6 + 2 + 2 = 0.95$

j= pèrdua de càrrega per unitat de longitud (mca/m) que coincidirà amb el pendent en m/m = 0.005

1/n= coeficient del material $n > 0.014$

plânoi

En el present cas:

$v=1/0.02 \times 0.954 \frac{2}{3} \times 0.005 \frac{1}{2} = 50 \times 0.977 \times 0.071 = 3.4 \text{ m/s}$
que resulta adequada i per dessota de l'admesa en sòls descoberts i en zones agràries com en el present.

Elements que s'hauran de tenir en compte en el desenvolupament de les obres d'urbanització dels sectors.

Determinacions

Determinacions normatives del Pla General Modificat

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 present Modificació del Pla General estableix, d'acord als plànols normatius, la següent qualificació del sòl:

- 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 m2 mínim
 - zona de creixement dens especial (V1esp.): 15.659.0 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 raó de 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 preceptiu:

sistema viari (S1.): 4.072.4 m2 mínim
sistema d'equipaments de la salut (S9.): 5.000 m2 mínim
sistema d'espais lliures: 6.849.0 m2 mínim
sistema de protecció de sistemes generals (S3.): 67.7 m2
zona de Creixement Dens especial (Vlesp.): 10.659.0 m2 màx.

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 del sud-est i arranament per a 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 m² edificats i 1.2 per cada 100 m² 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; i s'exceptuen les promocions d'habitatges unifamiliars que han de comprendre almenys un bloc complet.

Totes aquestes determinacions es desenvolupen en el Pla Parcial.

Així, les superfícies obtingudes del Pla General modificat:

26.648.1 m² (100 %)

zona de creixement dens especial

(Vlesp.): 10.659.0 m²

sistema viari (S1.): 4.072.4 m²

sistema d'espais lliures(S3-S4-S6.)

i equipaments (S9): 11.849 m² mínim, es basen en la Revisió del Pla General tramitada, en la qual la UA 11 (transformada en P.E.M.U.) ajusta el sòl viari de la cruïlla sud-est, podent-se encabir la nova rotonda sense afectar aprofitaments, en haver-se prolongat l'increment d'amplada de l'avinguda Burgada de 10 a 15 m per a l'accés al poble, ja urbanitzat.

Superfícies i paràmetres normatius

Són:

total sector	26.648.1 m2 (100.0 %)
zona de creixement dens especial (V1esp.):	8.144.2 m2 (30.6 %)
zona de creixement dens especial per a habitatge públic (V1esp.HP):	2.339.2 m2 (8.8 %)
sistema viari i d'estacionaments (S1.):	4.247.3 m2 (15.9 %)
sistema de protecció de sistemes generals (S3.):	67.7 m2 (0.2 %)
sistema de parc urbà (S6.):	6.849.0 m2 (25.7 %)
sistema d'equipaments de la salut (S9.):	5.000.7 m2 (18.8 %)

El sostre edificable màxim que prové de l'extensió total del sector exclosos els sòls de domini públic hidràulic i viari que s'assenyalen en el plànol nombre 5, és a dir, 896.0 m^2 és de $(26.646.3 - 896.0) \times 0.6 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 15.451.2 \text{ m}^2$, exclòs el de l'equipament públic.

El nombre d'habitatges màxim s'estableix en 120, resultat de l'aplicació de la densitat de l'expedient tramitat, de $120/2.5741=46.62$ habitatges/hectàrea bruta, a la superfície del sector exclosos sòls públics.

El 10 % de l'aprofitament tindrà una superfície mínima de $1.048.3 \text{ m}^2$, i es situarà d'acord amb el projecte de reparcel·lació, amb un sostre edificable de 1.545 m^2 i 12 habitatges mínims.

És normatiu el quadre del plànol nombre 6, de "qualificació del sòl", però s'estarà, d'acord a l'ordenança, al què resulti del Projecte de Reparcel·lació:

illa	sostre màxim m2	nombre d'habitatges màxim
nord-oest	3.385.8	$3.385.8/128=26$
sud-oest	4.884.3	$4.884.3/128=38$
nord-est	2.816.0	$2.816.0/128=22$
sud-est	4.365.1	$4.365.1/128=34$
total	15.451.2	120

Ordenança

Art. 1. Preliminar.

Són d'aplicació les disposicions normatives del Pla General d'Ordenació en tot el no especificat en la present.

Art. 2. Qualificació del sòl.

D'acord al plànol normatiu nombre 6 es qualifica el sòl en els sistemes de cessió per a vialitat, protecció de sistemes generals (S3.), parc urbà (S6.) i equipaments de la salut (S9.), i en les zones de Creixement Dens especial (V1 esp.) i de Creixement Dens especial per a habitatge públic (V1 esp.HP).

Art. 3. Zona de Creixement Dens especial (V1esp.).

- a) és d'aplicació el tipus d'ordenació de les edificacions per condicions flexibles en illa oberta, amb l'edificabilitat donada per l'envolvent normativa màxima de cada edifici, computant-se les golfes com a sostre edificat; les golfes es projectaran amb coberta inclinada i carener d'alçada màxima de 3.2 m i hauran de pertànyer a l'habitatge de la planta inferior
- b) s'admet una parcel·la mínima de 20 m en crugies dobles i 12 m en blocs passants a cada front de vial, essent obligat d'adossar l'edifici a l'alineació a espai públic i a les mitgeres; no es pot parcel·lar amb front a zona verda
- c) l'alçada obligada de l'edificació és de planta baixa més dues plantes pis, en 10.0 m, però s'admeten pel damunt unes golfes segons el punt a)
- d) la cota de referència de la planta baixa serà fins a 0.9 m pel damunt de la rasant del carrer d'accés
- e) el nombre màxim d'habitatges admès en un edifici serà el resultat de dividir el seu sostre per 128, per defecte, amb aplicació de l'art. 9.3.
- f) es destinarà almenys el 50 % del sostre de la planta baixa de cada projecte arquitectònic tramitat a usos no d'habitatge admesos pel Pla General a la zona V1- de Creixement Dens; s'exceptuen les promocions d'habitatges unifamiliars que han de comprendre almenys un bloc complet
- g) el canvi en l'ordenació establerta comporta el tràmit d'una modificació puntual del Pla Parcial
- h) les edificabilitats són les del quadre de l'ordenació normativa.

Art. 4. Zona de Creixement Dens especial per a habitatge públic (Vlesp.HP).

1. És d'aplicació el reste de disposicions per a la zona de Creixement Dens especial excepte:
 - el sostre de les golfes compta en l'edificabilitat, ha de pertànyer a l' habitatge de la planta inferior i no ha de contenir cap de les peces del programa bàsic d'habitatge de les condicions d'habitabilitat
 - es pot destinar a habitatge el sostre total de la planta baixa.
2. S'aplicarà l'art. 9.2) respecte del quadre normatiu de sostre i habitatges per illa.

Art. 5. Arquitectura.

1. Els edificis s'enrasaran amb els veïns, de la mateixa illa, essent obligat en cas del mateix nombre de plantes, de manera que la barbacana no podrà variar dels pre-existents en més de 50 cm. Únicament s'admet un tipus concret de coberta per a un edifici complet de l'ordenació, la qual haurà de ser inclinada de pendent màxim del 30 % si encabeix peces d'habitació. En aquesta opció la coberta arrencarà directament del darrer forjat i admetrà una terrassa separada almenys 2 m de l'alineació de les façanes per coberta també inclinada.
2. No s'admeten cossos volats tancats.
3. S'aplica l'art. 22 del Pla General respecte dels sobressortits de l'alçada reguladora.
4. Són unitats mínimes d'ordenació les illes (o espais edificables limitats per algun sistema), que comporten el sostre i nombre d' habitatges màxim de l'illa donats pel pla (art.3.e., quadre de l'apartat "superfícies i paràmetres normatius així com el plànol normatiu).
5. Són unitats mínimes de projecte cada bloc, en el qual l'ocupació és un màxim i les alineacions donades per directrius comunes o línia de vial o espai verd són inalterables.
6. Els increments de sostre d'un bloc comporten la reordenació complerta de la seva illa, amb els màxims de la illa.
7. En aplicació del Pla General, no s'admeten accessos exclusius als usos admesos des de les zones verdes, ni accessos de vehicles. Per això, aquests accessos es produïran des del front de la parcel·la a vial.
8. Únicament s'admeten tanques vegetals o calades d'1.80 m d'alçada, sobre un sòcol massís de 0.20 m. com a màxim.

Art. 6. Itinerari de potenciament territorial.

En la urbanització del sector es tindrà en compte l'itinerari assenyalat en els plànols, senyalitzant-lo com a camí tou però estabilitzat, d'uns 4 m d'amplada i únicament per a vianants i bicicletes, compactant terres i delimitant-lo amb peces de pedra o semblant, amb mobiliari mínim. La franja de circulació de bicicletes podrà ser asfaltada i senyalitzada i tindrà almenys 2 m d'amplada, i s'hi posarà enllumenat, i enllaçarà amb la realitzada en el sector veí nº 18 del TORRENT BURGADA.

Art. 7. Sistema públic d'equipaments.

Es preveu com a equipament -S9- de la salut, per a habitatges d'avis, d'acord amb les disposicions del Pla General, de la normativa sectorial i dels límits d'ocupació dels plànols normatius.

Són d'aplicació:

- a) pel que fa als espais dormitori, s'ha de fixar una superfície màxima, establerta en 30 m² que no podrà subdividir-se amb altres sales o habitacions, ni agrupar-se amb altres estances constituint elements independents de la resta del centre. Així, la superfície mínima complirà les determinacions del Decret 135/95, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/91, de 25 de novembre, de promoció a l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques.
- b) Pel que fa als espais comunitaris, seran el 50 % de la superfície total i aquest sostre s'ordenarà dins el volum edificable amb unes determinades condicions:
 - En planta destinada a espais dormitori, es garantirà una superfície mínima del 15 % del total de la planta amb usos que garanteixin el control d'accés, el bany geriàtric, sala d'estar i altres similars -en aquest còmput no es poden incloure els passadissos de distribució i les escales pròpies de l'organització de l'edifici.
 - En planta soterrani només s'admetran usos que siguin admissibles pel Pla General d'ordenació vigent. En qualsevol cas no s'admetran usos d'espais d'activitats i convivència. La superfície destinada a usos comunitaris no serà superior al 40 % del sostre destinat a aquests usos -en aquest còmput no s'inclou la reserva d'aparcament.

Art. 8. Projecte d'Urbanització.

D'acord amb l'art. 3.d), el Projecte d'Urbanització haurà de tenir en compte:

- 1) Per tal de protegir els terrenys dels efectes de la inundabilitat de La Tordera s'haurà d'elevar la cota dels espais públics a 10.92 m en l'àrea nord i 10.57 m aprop de la carretera, a més del què resulta dels estudis hidrològics de les rieres del Molí i Viver, d'acord amb la base topogràfica dels plànols d'aquest document.
- 2) En el Rec del Molí s'executarà un caixó sota del vial de l'est, en el Rec Viver un de 3.0x2.0 m en el PK407-408 i en la Riera Burgada una obra de pas de 10.0x2.0 m en el PK080-088 i la millora de l'obra de pas actual sota la B-682 per una secció de 12.0x2.3 m en el PK033-024, amb l'arranjament de la llera del rec Viver al menys 50 m aigües avall de la carretera, tot el qual d'acord amb el corresponent informe de l'A.C.A.
- 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 els fronts inundables i una platja de terres per a la contenció d'inundacions, evitant solucions dures.
- 4) En la documentació s'assenyalarà convenientment la cota màxima de la planta baixa dels edificis admesos.

Art. 9. Usos.

- 1) És d'aplicació la Llei 17/2000, d'equipaments comercials, i els Decrets que la despleguen, que limiten els usos comercials a Palafolls.
- 2) El sostre i nombre d'habitatges màxims resta fixat en el quadre de l'apartat "superfícies i paràmetres normatius" bloc per bloc, però se n'admet la permuta justificada en el Projecte de Reparcel·lació, cas en què caldrà fixar tots i cada un dels edificis novament.
- 3) S'aplica per a usos comercials la dotació de dos places d'aparcament per cada 100 m² edificats i 1.2 per cada 100 m² de sòl, com a mínim. Per cada habitatge la dotació és d'una plaça almenys.

Despeses del Pla

L'estimació bàsica de les despeses d'urbanització s'efectua segons el quadre aproximatiu de preus unitaris per metre lineal de carrer o metre quadrat de zona verda:

A- encintat i paviment de calçades dels carrers amb esplanades	€/ml: 524
B-clavegueram i imbornals (separatiu)	€/ml: 128
C-voreres	€/ml: 132
D-enllumenat públic dels carrers	€/ml: 104
E-arbrat i mobiliari en els carrers	€/ml: 40
F-carrer exterior junt al Parc de Les Esplanes (calçada, vorades, canonades d'espera i enllumenat)	€/ml: 382
G-itinerari de potenciament territorial, amb enllumenat	€/ml: 124
H- enjardinament tou	€/m2: 28

El càlcul de les despeses és, doncs, el següent (veure el plànol no. 7 de "definició de la vialitat"):

1. Carrer E-W de 15 m o Vial 1. Total: 173.415.36 €UR

1.A. 186.87 ml x 524 €/ml = 97.919.88 €UR

1.B. 186.87 ml x 128 €/ml = 23.919.36 €UR

1.C. 186.87 ml x 132 €/ml = 24.666.84 €UR

1.D. 186.87 ml x 104 €/ml = 19.434.48 €UR

1.E. 186.87 ml x 40 €/ml = 7.474.80 €UR

2. Carrer de sortida N-S o vial 3. Total: 79.808.00 €UR

2.A. 86.0 ml x 524 €/ml = 45.064.00 €UR

2.B. 86.0 ml x 128 €/ml = 11.008.00 €UR

2.C. 86.0 ml x 132 €/ml = 11.352.00 €UR

2.D. 86.0 ml x 104 €/ml = 8.944.00 €UR

2.E. 86.0 ml x 40 €/ml = 3.440.00 €UR

3. Carrer exterior junt Parc Esplanes. Total: 55.400 €UR

3.F. 145 ml x 382 €/ml = 55.400 €UR

4. Carrer de vianants. Total: 10.706.00 €UR

4.B. 26.5 ml x 128 €/ml = 3.392.00 €UR

4.C. 26.5 ml x 132 €/ml = 3.498.00 €UR

4.D. 26.5 ml x 104 €/ml = 2.756.00 €UR

4.E. 26.5 ml x 40 €/ml = 1.060.00 €UR

5. Parcs urbans zonificats. Total: 153.440.00 €UR

5.H. 5.480 m² x 28 €/m² = 153.440.00 €UR

6. Itinerari de potenciamnt territorial.

Total: 32.364.00 €UR

6.G. 261.0 ml x 124 €/ml = 32.364.00 €UR

Despesa a la qual s'hi han d'afegir les connexions exteriors, de manera que la dels serveis (enllumenat, gas, mitja tensió, aigua i telèfon), més una estació transformadora, que dependrà de l'empresa subministradora, suposen uns 180.000 €.

També s'ha d'afegir la rotonda de 490 m² d'enllaç amb l'avinguda de la riera Burgada, que cal estimar en uns 120.000 €UR, i el pont sobre la mateixa riera, amb l'amplada del vial, estimat en 54.000 €UR.

Finalment, les especials condicions del sector que obliguen a l'aportació de terres, poden quantificar-se en 30.000 m³ x 10.8 €UR/m³ = 324.000 €.

TOTAL GENERAL DE L'ESTIMACIÓ: 1.183.133.36 €UR.

Aquesta despesa aproximativa es situa entorn dels € per hectàrea bruta, amb una repercussió de 110.98 €/m² de sòl edificable i 76.57 €/m² de sostre edificable, xifres que són plenament assumibles per una promoció immobiliària d'habitatges de la tipologia que s'estableix.

Pla d'etapes

1. Es considera únicament una etapa de realització del polígon residencial complet. Això vincula també a la gestió unitària proposada en un sol polígon, enclosa la urbanització parcial del vial nord que voreja el Parc de Les Esplanes i de la rotonda de connexió sud-est.

2. L'Ajuntament tindrà en compte els conceptes dels compromisos de la propietat que afecten el calendari d'execució dels successius documents de la gestió del present Pla.

Compromisos de la propietat i sistema d'actuació

1. L'actuació obliga a la propietat als següents conceptes:

- cessió dels terrenys afectats pel Pla com a sistemes de l'ordenació, amb caràcter gratuït i sense càrregues
- cessió del 10 % de l'aprofitament
- urbanització del sector, d'acord amb l'art. 114 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme i als apartats de Despeses del Pla i Pla d'Etapes d'aquest Pla Parcial, de forma completa, inclòs el vial nord-sud i rotonda de llevant del sector, i parcial en el cas del vial exterior que limita amb el Parc de Les Esplanes
- costejament dels projectes tècnics necessaris, i dels documents notarials i d'inscripcions registrals, i
- soterrament del tram necessari del rec del Molí per dessota del vial de llevant.

2. La urbanització del vial que connecta pel nord-oest del sector amb el barri de Santa Maria i es recull en el plànol nombre 9 d'"àmbits d'urbanització exterior", s'efectua sobre terrenys de propietat pública provinents de cessió de l'antiga Unitat d'Actuació UA 9 del Pla General de 1986, que limiten amb el Parc de Les Esplanes, i consistiran en una primera fase que ha de comprendre a càrrec del sector una calçada de circulació de 7 m d'amplada, amb vorades, tubs d'espera de creuaments soterrats de serveis, i enllumenat.

3. S'aplicarà en desenvolupament del Pla el sistema d'actuació de Reparcel·lació per Compensació, segons estableix la Llei 2/2002 d'Urbanisme, en els seus arts. 133 i concordants, en un únic polígon d'actuació.

En el plànol nº 10 de "localització indicativa de la cessió del 10 %, a fi de la millor política municipal d'habitatge social, se senyala en el bloc del nord-oest la cessió conjunta dels 10 % dels sectors 24 "Els Recs" i 25 "Camí del Roig".

En aquesta opció, el nou sostre i nº d'habitatges en aquest bloc respecte del quadre normatiu del plànol nº 6, es detraurà en el projecte de reparcel·lació dels altres blocs, sense increment en el sector.

Documentació del Pla

Document escrit.Plànols:

1. Situació, a e: 1/5.000
2. Pla General vigent (2002), a e: 1/1.000
3. Previsions Revisió P. G. provisional, a e: 1/1.000
4. Topografia i ajust de delimitació, a e: 1/1.000
5. Propietat del sòl, a e: 1/1.000
6. Qualificacions del sòl, a e: 1/1.000
7. Definició de la vialitat, a e: 1/1.000
8. Xarxes de serveis, a e: 1/1.000
9. Àmbits d'urbanització específica, a e: 1/1.000
- 10.Imatge, a e: 1/1.000
- 11.Volumetria, a e: 1/1.000
- 12.Perspectiva.

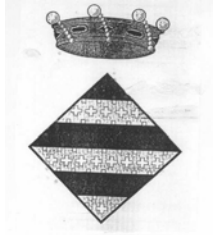
Índex

plana

Memòria.....	3
Objecte.....	3
Àmbit.....	3
Morfologia del territori.....	4
Usos del sòl.....	4
Geologia.....	6
Paisatge.....	6
Estructura actual de la propietat.....	8
Síntesi del tràmit.....	8
La modificació puntual del Pla General (2001) anterior.....	10
Previsions de la Revisió del Pla General pel sector (2002), i el seu desenvolupament.....	13
Modificació puntual del Pla General tramitada....	13
La Modificació del Pla General refosa.....	20
Qualificació del sòl i proposta d'ordenació.....	21
La urbanització proposada i les xarxes de serveis	24
Estudi hidrològic dels recs del Molí (o Reguer del Pla de Can Comes) i Viver.....	26
Determinacions.....	33
Superfícies i paràmetres normatius del Pla General Modificat...	33
Superfícies i paràmetres normatius.....	37
Ordenança.....	38
Despeses del Pla.....	43
Pla d'etapes.....	44
Compromisos de la propietat i sistema d'actuació....	45
Documentació del Pla.....	46
Índex.....	47

Palafolls, el març del 2006.

l'arquitecte, Jozeph-Raymon Amer i Elies



ajuntament de palafolls

**pla parcial urbanístic
projecte bàsic d'urbanització**

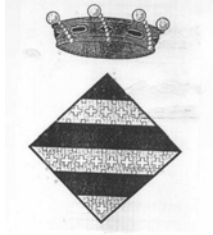
sector 25, "camí del roig"

2006

plecs de condicions tècniques

arquitecte

jozeph-raymon amer i elies



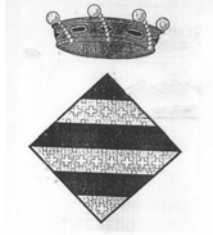
ajuntament de palafolls

pla parcial urbanístic
projecte bàsic d'urbanització

sector 25, "camí del roig"

2006

arquitecte
Jozeph-Raymon Amer i Elies



ajuntament de palafolls

**pla parcial urbanístic
projecte bàsic d'urbanització**

sector 25, "camí del roig"

2006

memòria i determinacions

arquitecte

Joseph-Raymon Amer i Elies

portada CD per versió informàtica - abril 2005



**ajuntament de palafolls
pla parcial urbanística
sector 25, "camí del roig"
2006**

arquitecte
Joseph-Raymon Amer i Elies