



ajuntament de palafolls

modificació del pla general

sector 24 "els recs"

2005

arquitecte
Joseph-Ramon 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 24 "els recs", de sòl urbanitzable en el Pla General vigent, un contingut més acordat a la seva posició urbana i als usos admesos, residencials enlloc de comercials.

Els treballs de la Revisió del Pla General desenvolupats donen uns nous elements urbanístics en consideració, de manera que es resol simultàniament amb el sector 25, amb el qual conforma un espai homogeni.

Contingut bàsic de la Modificació

El contingut de la present Modificació, té els següents punts respecte del mateix sector d' "els recs":

- fixació del nombre d'habitatges en un màxim de 200, que suposa una densitat bruta de 18.3 per hectàrea i 25 neta sobre el sector estricte delimitat
- fixació del sostre en funció bàsicament dels habitatges, en 23.970 m², amb un promig d'uns 90 m² construïts per habitatge un cop deduït el sostre de les plantes baixes
- 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.

En coherència, respecte del sector 25, es planteja:

- increment d'habitatges de 80 a 120 per reforçar el caràcter urbà, la densitat de 36 a 48 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 3.581.09 m² dintre la mateixa propietat respecte els 22.106.07 originals, que representa un 13.9 %, per poder arribar a un límit natural: el rec existent
 - manteniment del sostre que passa a equilibrar-se més amb la densitat de $22.106.07 \times 0.6 = 13.263 \text{ m}^2$ de sostre; així, de $13.263 / 80 = 166 \text{ m}^2/\text{habitatge}$ es passa a $15.412/120 = 128 \text{ m}^2 \text{ habitatge}$
 - 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 de cessió
 - manteniment de les càrregues de cessió i urbanització, que resulten ampliades per la major extensió viària, i mesures de correcció de la inundabilitat.

Per tant, el contingut en conjunt estableix:

- 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

Està situat a llevant del casc urbà de Les Ferreries, de Palafolls i limita pel sud amb la carretera de la Costa Brava, a l'est amb la Tordera, al nord amb els sòls agrícoles del pla, i a l'oest amb el sector nombre 25, també de sòl urbanitzable.

Comprèn una peça gran de sòl d'una propietat única, que suposa un important conjunt de 10.59 hectàrees 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. S'ajusta segons el plànol topogràfic annex a l'escriptura aportat recentment per la propietat.

Es fracciona en dues àrees de sòl en quant als terrenys que s'hi vinculen, al nord i al sud de la carretera. El sector 24 en règim urbanitzable és el que es troba situat al nord

de la via i exclou l'entorn fluvial del Pla General. La peça del nord té una extensió molt més elevada que la meridional, com s'observa en el plànols.

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 25 de sòl urbanitzable, en part, i més al nord, amb les propietats privades agrícoles qualificades així; segueix al sud amb el límit amb la propietat pública de la carretera B-682 i la rotonda existent, i per l'est amb el límit assenyalat per la Modificació del Pla General vigent, recta a uns 90-95 m de l'aresta pronunciada de la mota del riu.

S'exhaureix, doncs, la propietat de MAXMIN SA.

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, fins fa poc en bona part conreats, més baixos i solcats per tres rieres o recs en sentit nord-sud, senyal d'abundant aigua subàlvia, que conflueixen al sud-oest del sector. Foren traçades en el segle XIX per a l'aprofitament agrari, i suposen elements de continuïtat rural del Pla de la Tordera, al llarg del riu, que fa la transició entre el delta i el pre-delta, d'un estimable valor territorial i estratègic en el conjunt del país.

Aquesta continuïtat ve alterada indubtablement per alguns elements construïts: 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. La llera del riu discorre molt deprimida: gairebé 4 m per dessota de la mota, sense que aquesta s'elevi gaire pel damunt del pla.

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.

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 presservació

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.

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 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'aquífer 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. 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 subsisteixen en els marges dels recs i del riu importants grups de canyissars, amb algú arbre. Hi ha arbres de gran port junt a la carretera.

Hi ha instal·lacions de seguretat en recintes d'uns 10 m² tncats amb filat, pertanyents a Gas Natural i a SOREA, aprop de la mota del riu i junt la carretera, així com una línia elèctrica i telefònica aèries.

Paisatge

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

L'arbreda i sobretot canyissars de la vora de les rieres tenen exemplars i agrupaments notables que convindrà presservar, no solament com a elements estètics sinó també per a la fixació de les motes de la riera i presservació dels hàbitats naturals. Els recs han de mantenir-se descoberts i conservar-se amb la seva morfologia rural i natural, excepte el del Molí o del Pla de Can Comes, que es canalitza per dessota del vial nord-sud del límit oest.

Així, l'àrea baixa i fonda de les vores de les rieres haurà de ser tractada com a element paisatgístic fonamental de l'àmbit, reforçant les masses de vegetació i arbrat pròpies del país, a l'igual que la resta de sòls més propers a la Tordera, i la seva mota.

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 excessiva sinó estricta de les cotes de planta baixa dels edificis.

Els passeigs de l'itinerari de potenciament territorial s'integraran en les pre-existències, d'acord amb la Revisió del Pla General, (que preveu el gran parc de la confluència de les rieres de llevant i el riu, de valor ecològic i ambiental), eixamplant-se el del pas sota el pont del riu.

Estructura actual de la propietat

MAXMIN SA és l'únic propietari particular. Presenta un plànol topogràfic de 1990, citat en l'escriptura, compresos els àmbits nord i sud de la carretera. Coincideix la superfície en el present document, però s'han d'excloure els recs i altres sòls de domini públic (vd.plànol nº 8).

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 24 i 25, 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 resolen, 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 planell 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 m2 com a mínim, i una per a quatre xalets en parcel·la de 900 m2, 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.

Antecedents: les Modificacions Puntuals del Pla General del conjunt (2000), i vigent en el sector 25 (2001).

Pel què fa al sector 24, en el moment de l'aprovació definitiva de la Modificació Puntual, i abans de què la Revisió del Pla General fos aprovada provisionalment, el contingut tramitat i explicat en l'anterior punt d'aquesta Memòria va ser esmenat en l'acord de la Comissió d'Urbanisme del maig del 2001.

El nou contingut de l'acord suposà 26.000 m² de sòl net, amb un sostre de 20.000 m², tal i com proposà la Modificació Puntual -- però per dessota de la proposta que es mantingué per a la Revisió -- però amb quaranta habitatges més: dos-cents màxims -- que la Revisió no apujava.

Tot el qual sol·licitant un informe més precís de l'A.C.A., i sense fer cap esment en l'acord de la C.U.B., de les extenses condicions de gestió i de càrregues del sector que establia el Pla General Refós 1991 i després la Revisió del Pla General.

El desembre del 2001 es va aprovar definitivament la Modificació Puntual del Pla General per la qual es considerava el sector 25 "camí del roig" 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.

La interpretació de la fitxa normativa i l'articulat del Pla General vigent pel sector 24 (veure "Antecedents: creació..." i inici del present) suposen:

sector 24: El Rec de la Mina (o Els Recs)

superfície total : 87.730 m² (100 %)

cessions de sòl: 50.720 m² (57.8 %) + 10 % aprofitament

superfície ampliada amb el sòl no urbanitzable d'especial protecció del marge del riu ("sòl agrícola d'entorn fluvial", R3., que té 13.800 m²) : 101.530 m² (100 %)

cessions de sòl: 64.520 m² (63.5 %) + 10 % aprofitament

sostre edificable màxim: 44.990 m² (1.10 m²/m² net sobre 40.900 m²)

(148.040 m³ de volum)

càrrega de construcció de l'enllaç a diferent nivell a la B-682, i del vial del marge nord de la riera Burgada fins al camí del Mas Roig i cessió de sòl agrícola R3.

Per tant, el sector tenia un àmbit estricte de sòl urbanitzable i un ampliat amb sòl no urbanitzable de la mateixa propietat, estratègic, de cessió a l'Ajuntament. L'aprofitament ja era elevat i les càrregues, importants.

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 creen 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 m² 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.

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 gran espai lliure aprop del riu, públic, de 6.95 ha., de tractament naturalístic/agrari
- protecció dels corredors verds de la riera Burgada i rec Viver, aquest com a límit de la zona d'habitatge
- usos bàsics d'habitatge, fins a 200, amb una densitat bruta sobre àmbit total de 18.0 per hectàrea i sobre sòl urbanitzable exclosos els no urbanitzables de cessió (29.445 m²) de 25.1 de densitat, amb una tipologia pluri-familiar
- previsió de desplegament en un únic sector de sòl urbanitzable, d'acord al vigent,
- connexió viària articulada al poble a través del sector del camí del Roig, barri de Santa Maria per la construcció de la prolongació de la futura via de vora urbana nord-sud i a la rotonda est del poble en la B-682 ampliada previstes en la Revisió del Pla General, 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 en torres segons l'orientació, i alçades de pb+2+golfs i pb+3, aquestes com a tipus torres i les altres linials, i que assoleix unes formes urbanes potents alhora que transparents, integrades en el paisatge, i harmòniques, a precisar en el Pla Parcial.

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 sobreelevar els sòls privats i els vials, amb talussos de terres reforçats però impedit-hi els murs de contenció i 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:

- ordenació prioritària de la "façana" al riu (i al seu pla immediat)
- horitzó "skyline" amb els tres sòcols: el rec Viver i el seu entorn vegetal, el talús (que ha de ser unitari de tractament) de terres, d'uns 3 m. d'alçada, la massa d'arbres de gran port, obligada en ell i el pla dels edificis i, emergint, les puntes de les torres d'ús d'habitatge (pb+3: 12.5 m d'alçada i projectes unitaris).

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.

La present Modificació refosa recull el paràmetre establert per l'acord de la C.U.B. del maig del 2001 d'habitatges màxims (200), però procura un nou equilibri: redueix el sòl net de 26.000 a 13.809.5 m² i incrementa les cessions.

Es proposa així densificar el sòl edificable lluny del riu, alliberant i protegint les rieres, i es compensa la major cessió del sòl, que assoleix nivells de 86.4 %, amb un major sostre -- incrementant una planta les alçades dels edificis, fins a planta baixa, dues plantes pis i golfes del 50 % d'ocupació o tres plantes pis.

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, respecte de la suprimida "sub-zona comercial de la Mina del Molí (V3comercial)".

Aquest àmbit, de 10.9 Ha. d'extensió encloses les lleres dels recs i rieres, enclou el sector de sòl urbanitzable més l'entorn de la Tordera i el sòl situat al sud de la carretera. Es planteja amb el següent conjunt de paràmetres:

- * 200 habitatges pluri o unifamiliars màxims
- * 23.970 m² de sostre total edificable, comprès el destinat a habitatges i a usos compatibles, segons la qualificació corresponent atorgada (V1 especial) en les àrees concretades en els plànols normatius
- * previsió d'estacionaments en proporció als usos, bàsicament en subsòl
- * execució de la vialitat d'accés i de la part de la via de vora urbana de llevant del casc urbà compresa en el sector, però de la mínima interior, que eviti l'impacte en l'entorn al màxim
- * arranjament de: "parc de la confluència de les rieres de llevant", com a espai lliure que compren l'àrea de la riera Burgada i recs del Molí, Viver i de la Mina, com a zona inundable, de continuïtat de l'aquífer del riu i fràgil medi-ambientalment, en el qual no s'hi admetran altres elements d'urbanització que els mínims, com l'"itinerari de potenciament territorial del parc de Les Esplanes cap a Llevant", com preveu la Revisió del Pla General, de disseny tou, que connecti l'esmentat parc i el poble amb el riu com a passeig, amb un itinerari de vianants i bicicletes, i l'àrea natural del marge del riu Tordera, tots ells tractats valorant els cursos d'aigua, els marges, presservant els entorns vegetals i repoblant el reste amb espècies del país prioritàriament, i igualment l'absència de construccions inclús en l'àrea que el Pla Parcial destini als preceptius equipaments (veure els plànols d'imatge), del lleure a l'aire lliure
- * situació dels edificis situats més a llevant a 15 m, com a mínim, del rec Viver, i a un mínim aproximat de 330 m del riu Tordera, així com amb una tipologia urbanística transparent que eviti la dispersió constructiva, d'acord al territori; es proposa una vialitat mínima d'accés a les parcel·les edificables, de manera que l'edificació podrà desenvolupar-se en parcel·les en profunditat, amb jardins comuns; rectificació d'un tram del rec Viver
- * limitació dels usos comercials al detall a aquells establiments d'autorització municipal, atesa la Llei 1/97, del 24 de març, d'equipaments comercials; els establiments apareixeran en un 100 % del sostre de les plantes baixes dels edificis de tipus "bloc lineal", normativament, i enriquiran el barri
- * la compacitat de l'àrea edificable podrà tenir, si es resol bé, un elevat grau d'urbanitat; sembla, però, necessari que es tingui sensibilitat en els accessos dels

blocs, inclús els dels pàrquings, i el seu entorn immediat, i també es doti l'arquitectura d'una especial unitat i relació amb aquest entorn sobretot enjardinat; així, el Pla Parcial ha de contemplar un bon conjunt de mesures per assegurar aquesta unitat, i entrar en aspectes que altres planejaments de sector no han de resoldre com la solució de cobertes, remats, cornises, testers, dimensions i altres semblants

- * per encabir el sostre, la present Modificació Puntual disposa que es puguin realitzar els edificis d'una alçada major a l'habitual de Palafolls, de planta baixa més tres plantes pis, i un conjunt de determinacions d'implantació; està prevista l'ordenació de tal manera que els edificis linials encabeixin, una vegada descomptat el 100 % del sostre de les plantes baixes per a altres usos compatibles, 144 habitatges de 86 m² construïts (8.6 m de façana per 10 m de fons, la meitat de l'edifici) més 56 en els blocs torre (que en poden encabir 70 de 110 m² edificats), o bé 130 habitatges de 96 m² i els 70 en les torres (encara que en els plànols es dibuixen solucions de 8 habitatges per cada planta dels blocs linials: 24 en el total de bloc, de 130 m² construïts cada habitatge).

També en el sector 25, es planteja habitatge amb el programa d'equipament per a gent gran, 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 de cota segons l'informe de l'A.C.A.

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, haurà 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'ha 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 que puguin generar i per dimensionar hidràulicament els passos dels vials tenint en compte el següents criteris:

- 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) amb:

- 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, així com en l'estudi següent.

De l'informe del 10 de març del 2005, (veure el plànol que segueix) se'n té en compte el que fa referència al present sector:

"Rec del Molí: En el PK 447 a 453 substituir l'obra existent per un caixó de 3.00 x 2.00 m

En el PK 505-510 construcció caixó de 3.00x1.30 m

Riera d'en Burgada: En el PK 080-088 millorar la secció existent amb una obra de pas de 10.00x2.00 m

En el PK 033 a 024 millorar obra de pas actual sota la B-682 per una secció de 12.00x2.30 m

La superfície de terreny en què s'aixecarà la cota actual, serà la situada en el marge dret del Rec Viver, i el vial en arc que connecta la rotonda amb el vial principal (Sistemes V1-ESP, S6 i S1). Es preveuran proteccions de talussos resultants en contacte amb la zona inundable (tipus escollera o similar).

Els sistemes situats en el marge esquerre del Rec Viver (S4-S10-S3) no modificaran el seu relleu mantenint la cota topogràfica actual.

Les obres d'infraestructures en domini públic hidràulic (Obres de fàbrica sobre Rec Viver, cobertura Rec del Viver i altres) hauran de dissenyar-se d'acord amb les "Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen l'espai fluvial" redactades per l'ACA. En el cas del Rec del Molí sota el vial principal la seva secció hidràulica serà la resultant d'aquest disseny, per considerar que el tub de 2 m de diàmetre previst no és suficient per desguassar el cabal Q_{500} obtingut.

S'haurà d'estudiar la modificació del tram del Rec del Viver.

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

- 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 $n > 0.014$

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 del sector.

Evolució entre el Pla General 1986, el vigent i el proposat

En el Pla General de 1986 eren sòls rústegs.

m2	vigent (1991)	proposat (*)
SECTOR 24		
extensió (sector + sòl no urbanitzable)	87.730 + 13.800 101.530	83.593 + 30.196 113.789
edificabilitat bruta sobre el sector	0.44 m2/m2	0.286 m2/m2
sostre edificable màxim	44.990	23.970
usos admesos	comercials	habitatge i comp.
nombre màx.habitatges	0	200
cessions de sòl totals	50.720 + 13.800	67.342 + 30.196
sostre:10%aprofitament	4.499 m2	2.397 m2
cessió del sòl no urb.	sí	sí

(*) amidaments digitals, delimitació ajustada

S'observa que la present Modificació del Pla General suposa un canvi d'ús comercial a habitatge i compatibles, amb un impacte menor, tan per la quantitat de sostre i sòl privat, com per l'allunyament del riu, acotant la taca urbana definitivament al límit de l'important rec Viver.

Els amidaments s'han efectuat amb una major precisió en l'estudi actual que l'any 1991 (digitalització), contrastant la informació notarial nova de la finca privada (plànol no. 8) i dels sòls de domini públic.

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 en el seu àmbit, d'acord als plànols normatius, la qualificació del sòl:

- sistema viari i d'estacionaments (clau S1.):	9.821.0 m2
(enclou els 2.315.8 m2 en sòl no urbanitzable)	
- sistema de protecció	
de sistemes generals (clau S3.):	1.839.9 m2
- sistema de protecció de torrents	
i fondalades (clau S4.):	59.356.1 m2
- sistema de parc urbà (clau S6.):	956.8 m2

total sistemes de l'ordenació:	71.973.8 m2
(enclou els 2.315.8 m2 en sòl no urbanitzable)	

- zona de creixement dens especial (Vlesp.):	13.936.2 m2

total zones de l'ordenació:	13.936.2 m2

- sòl agrícola (R1.):	5.418.4 m2
- sòl agrícola d'entorn fluvial (R3.):	22.461.3 m2

total sòl urbanitzable:	83.594.2 m2
total sòl no urbanitzable (amb 2.315.8 m2	
del sistema viari d'eixample de la B-682):	30.195.5 m2

total de l'àmbit de la Modificació:	113.789.7 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 la confecció d'un topogràfic més acurat.

El sostre màxim edificable és de 23.970 m2, i el nombre màxim d'habitatges de 200 (dos-cents).

II. Sector de planejament.

L'àmbit es conforma en un sol sector de sòl urbanitzable delimitat, el nombre 24, d'"Els Recs". La resta delimitada aprop del riu i sud és sòl no urbanitzable, en dues peces.

És d'aplicació la "fitxa normativa de característiques" del sector, d'acord amb el plànol a 1/2.000 nombre 5.

FITXA NORMATIVA DE CARACTERÍSTIQUES.

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

Superfícies normatives grafiades (plànol 5):

sistema viari (S1.):	7.505.2 m2
sistema de protecció de sistemes generals (S3.):	1.839.9 m2
sistema de protecció de torrents i fondalades (S4.):	59.356.1 m2
sistema de parc urbà (S6.):	956.8 m2
zona de creixement dens especial (V1 esp.):	13.936.2 m2
total sector sòl urbanitzable:	83.594.2 m2
sòl agrícola (R1.) en règim no urbanitzable:	5.418.4 m2
sòl agrícola d'entorn fluvial (R3.) en règim no urbanitzable:	22.461.3 m2
sistema viari (S1.) en sòl no urbanitzable:	2.315.8 m2
total sòl no urbanitzable:	30.195.5 m2
total àmbit d'actuació:	113.789.7 m2

De les superfícies normatives de desenvolupament el Pla Parcial assignarà a sistema d'equipaments el 5 % mínim del sector (4.179.7 m2), per a usos a l'aire lliure, preferentment del lleure, sense edificació, integrats en el parc fluvial.

Àrea base del sector de sòl urbanitzable, obtinguda per exclusió dels sòls de domini públic de les rieres del Molí (o del pla de Can Comes), de Viver i de la Mina: 74.295.8 m2.

Cessions de sòl per a sistemes generals i locals: vialitat (S1.), sistema de protecció de sistemes generals (S3.), sistema de protecció de torrents i fondalades (S4.) i sistema de parc urbà (S6.), per complet; aquests dos darrers computen en els nivells d'espais lliures de la Llei. 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 8 d'aquesta Modificació, que sumen part del total delimitat de 30.195.5 m² de sòl.

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

Edificabilitat bruta sobre l'àmbit de la Modificació:
0.215 m²/m²
Edificabilitat bruta sobre el sector: 0.286 m²/m².
Nombre màxim d'habitatges: 200.
Població màxima potencial: unes 640 persones.

Condicions a la gestió del Pla Parcial: sistema d'actuació de Reparcel·lació per Compensació. Urbanització completa dels vials o trams viaris enclosos en el sector, amb l'execució del tram viari fins a la futura ampliació de la rotonda, els ponts de trànsit i passeres de vianants sobre les rieres, així com les connexions i millora necessària de les xarxes generals de serveis, i arranjamet del tram de l'itinerari de potenciamet territorial del riu enclòs el 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, horts, basses i l'itinerari de potenciamet territorial, amb la màxima continuïtat vegetal en base a les espècies del país, i el costejament de les proteccions i canalitzacions hidràuliques necessàries per a la millora del desguaç de les rieres que conflueixen fins al costat sud de la carretera, encloses les condicions de la Norma VIII.

III. Modificacions en les Normes del Pla General.

L'art. 265 bis "sub-zona comercial de la Mina del Molí (V3comercial)", resta suprimit en les Normes Urbanístiques del Pla General - Refós 1991.

IV. Mesures indicatives d'ordenació per al Pla Parcial.

Són d'aplicació al Pla Parcial les següents normes:

- l'ordenació dels espais privats i edificis del present document és indicativa, admetent-se solucions detallades propis de canvis d'escala del planejament, sense increment del sostre ni dels habitatges en valors absoluts
- s'assenyalaran com a unitats mínimes d'ordenació les illes (o espais edificables limitats per algun sistema), amb el seu sostre i nombre d'habitatges màxim de l'illa; en les ordenacions tendirà a no superar-se una ocupació del sòl privat del 50 % ni la llargada màxima de blocs de 52 m
- es definiran com a unitats mínimes de construcció els blocs, que comportin projectes unitaris, en els quals l'ocupació i les alineacions per directrius comunes a varis d'ells o distàncies a línia de vial o espai verd siguin inalterables, amb corresponent sostre i nombre màxim d'habitatges
- els blocs tipus torre de la façana al riu podran definir-se en ocasió del primer projecte, amb: cotes de la plan-

ta baixa i de barbacana, dimensions en planta, solució de coberta, materials generals de façana i elements d'instal·lacions sobre la coberta, de mínim impacte visual, que han de ser sempre comuns o relacionats

- les visuals des del riu hauran d'obligar als sòcols paisatgístics següents: el de protecció de l'apartat IX., el d'arbrat i el dels edificis.

V. Regulació de l'edificació.

En les zones -V1 esp.- de "Creixement Dens especial" s'aplicarà en els blocs de planta baixa més dues plantes pis una alçada màxima de 10.0 m., més golfes de carener de 3.2 m d'alçada màxima, que computaran en el sostre edificable, i de planta baixa més tres plantes pis de 12.50 m, amb la possibilitat d'afegir també golfes computables.

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.

En els usos comercials s'aplicarà la dotació de 2 places per cada 100 m² edificats i 1.2 per cada 100 m² de sòl. Per a habitatge és d'aplicació 1 plaça per cada habitatge, com a mínim.

VIII. Mesures correctores dels 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'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 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.

IX. Mesures d'urbanització per al Pla Parcial

Són d'aplicació al Pla Parcial les següents normes:

- les de la fitxa normativa de la Norma III, amb la precisió de deixar la urbanització del vial d'enllaç amb la rotonda en previsió del seu futur eixamplament, amb un ús d'estacionament i accés al parc
- l'admissió d'una rectificació de la llera del rec Viver, segons informi l'Agència Catalana de l'Aigua
- 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
- 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, que els del Rec Viver tindran seccions de 3.0x1.3 m i 3.0x2.0 m en els PK 505-510 i PK 407-408 respectivament, i que la canonada soterrada del rec del Molí es dimensionarà en el projecte d'urbanització.

Documentació planimètrica, a DINA 3.

- 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, a e: 1/2.000
- 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 PROPOSADA,
a e: 1/2.000 (indicatiu)
- Plànol nombre 7. SÒLS NO URBANITZABLES DE CESSIÓ,
a e: 1/2.000
- Plànol nombre 8. DELIMITACIÓ NOTARIAL DE LA FINCA PRIVADA I
DE LLERES PÚBLIQUES: CESSIONS,
a e: 1/2.000
- Plànol nombre 9. VIARI DE CONNEXIÓ I CANALITZACIÓ
DELS RECS, a e: 1/2.000
- Plànol nombre 10. IMATGE, a e: 1/2.000

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.....	14
Antecedents: les Modificacions Puntuals del Pla General del conjunt (2000), i vigent en el sector 25 (2001).....	19
La Revisió del Pla General.....	20
La proposta: qualificació del sòl i ordenació... Consideracions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.....	26
Estudi hidrològic dels recs del Molí i Viver....	30
Evolució entre el Pla General 1986, el vigent i el proposat.....	35
i el proposat.....	42
Determinacions.....	43
Determinacions normatives.....	44
Documentació planimètrica.....	49
Índex.....	50

Palafolls, el novembre del 2005.

st.Joseph-Raymon Amer i Elies
- arquitecte col·legiat