

TEXT REFÓS

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SECTOR 25 “CAMÍ DEL ROIG”
PER L’IMPLANTACIÓ D’UN CENTRE COMERCIAL A L’ILLA SUD-OEST**

Palafolls, juny de 2013

Enrique Moreno Sánchez, arquitecte

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SECTOR 25 “CAMÍ DEL ROIG” PER L’IMPLANTACIÓ D’UN CENTRE COMERCIAL A L’ILLA SUD-OEST

MEMÒRIA DE L’ACTUACIÓ

Objecte: L’objecte de la present modificació puntual del P.P. del sector 25 “Camí del Roig”, és poder implantar un centre comercial a l’illa sud-oest del mateix.

Àmbit: La modificació afecta a les illes sud-oest i sud-est del sector 25.

Propietat-Promotora: La propietat i promotora de la modificació és la mercantil “La Selva de Palafolls, S.L.” amb domicili social a l’avinguda Europa, 20 1r 3a de Blanes, i amb C.I.F.: B-19231828, representada pel sr. Javier Caballo Esteban, amb N.I.F.: 40.288.477-K.

Consideracions inicials: L’àmbit de la modificació es troba dins la TUC (Trama urbana consolidada), segons resolució de la Direcció General d’Urbanisme de data 15 de novembre de 2010, per la que es va aprovar la TUC del municipi de Palafolls (S’adjunta plànol).

El Decret-Llei 1/2009 del 22 de desembre, d’ordenació dels equipaments comercials, junt amb les modificacions del mateix incloses a la Llei 9/2011 del 29 de desembre, de promoció de l’activitat econòmica, a l’article 6 del títol 1er, fa una classificació dels establiments comercials en funció de la seva superfície de venda i de la seva singularitat. Segons aquesta classificació, el centre comercial que es vol implantar, prop de 2.000 m2 construïts, es classificaria com a mitjà equipament comercial (MEC) o gran equipament comercial (GEC), en funció de si la seva superfície de venda és inferior o superior als 1.300 m2. Segons l’article 9 del Decret-Llei, els MEC i els GEC es poden ubicar dins la TUC del municipi.

Justificació de la modificació: El Pla Parcial actual defineix una ordenació concreta per cadascuna de les illes del costat sud del sector, proposant dues tipologies d’edificis d’habitatges amb una alçada de 10 metres, corresponent a planta baixa i dues plantes. La tipologia edificatòria necessària per la implantació d’un centre comercial, requereix el desenvolupament del programa funcional a nivell de planta baixa, amb una major ocupació del solar de la grafiada al Pla Parcial, i demanda l’existència d’aparcament en superfície per un millor funcionament. La propietat té actualment adjudicades dues finques: la totalitat de l’illa sud-oest (2.882,7 m2 de sòl) i una porció de l’illa sud-est (351,0 m2 de sòl) separades per un carrer de vianants. La necessitat d’aconseguir una superfície construïda en planta baixa propera als 2.000 m2 amb aparcament a peu pla, ens fa plantejar la translació del carrer de vianants per poder unir físicament les dues finques, i proposar una nova ordenació per l’illa sud-oest resultant. Es proposa situar l’edifici comercial a ponent del sector, alineat a límit de solar, i mantenir el volum de PB+2 vigent amb front al camí del Roig amb el sostre comercial en planta baixa. Aquesta planta baixa es pot allargar fins alinear-se amb la façana oest de l’edifici d’habitatges dotacionals, de forma que l’aparcament es situa a la meitat de llevant de l’àmbit, creant un espai lliure d’edificació en continuïtat amb l’espai lliure públic. Per aconseguir una millor integració al teixit urbà, s’estableix l’obligació de tractar la façana de ponent amb front al carrer amb un percentatge d’obertures vidriades i es disposarà d’arbres de fulla perenne la zona verda. Es preveu arbrat a l’aparcament, de forma que s’integri en major mesura amb l’espai lliure confrontant.

Sistema d'actuació: La translació del carrer de vianants per unir físicament les dues finques de la mateixa propietat, implica una reparcel·lació que es realitza pel sistema de compensació bàsica. Essent les finques afectades d'una única titularitat, no és obligada la constitució de la junta de compensació, i la propietat quedarà alliberada de les seves obligacions, en aquest cas, un cop hagi lliurat les obres d'urbanització executades de conformitat amb els projectes aprovats. (art. 130.2.b i 131.1 del D.L. 1/2010 del text refós de la Llei d'Urbanisme.

Punts afectats del Pla Parcial amb la modificació:

1. L'article 3.g de l'ordenança del Pla Parcial especifica: *el canvi en l'ordenació establerta comporta el tràmit d'una modificació puntual del Pla Parcial*. L'opció d'ordenació plantejada suposa un canvi de l'ordenació establerta al Pla Parcial:

- Translació del vial intermedi que separa les illes Sud-oest i Sud-est, amb la conseqüent alteració de l'ordenació dels blocs contigus.
- Major ocupació en planta baixa.

2. L'article 3.c de l'ordenança del Pla Parcial especifica: *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)*. Per l'opció d'ordenació plantejada, aquest paràmetre s'ha de flexibilitzar i passar de ser una alçada obligada a una alçada màxima, que permeti construir la planta baixa comercial de forma independent.

3. Tot i que el Pla Parcial no estableix una ocupació màxima en valor absolut, es pot deduir del plànol d'ordenació, ocupacions per les diferents illes que van des del 45% fins el 55 %. El Pla General, a la fitxa normativa de característiques pel desenvolupament del pla Parcial del Sector 25, regulava l'edificació en les zones V1 esp. de "Creixement Dens especial", amb una ocupació del sòl del 60% com a màxim, percentatge raonable per la implantació del centre comercial. A la modificació proposada, aquest paràmetre tan sols es reflexa al plànol d'ordenació, sense definir-lo al text de l'ordenança, tal i com fa actualment el Pla Parcial.

4. L'article 5. Arquitectura, de l'ordenança del Pla Parcial, estableix alguns criteris compositius per aconseguir major coherència entre les diferents edificacions del sector. Per una millor integració al teixit urbà de l'establiment comercial, s'estableix l'obligació d'un percentatge d'obertures vidriades a la planta baixa de la façana de ponent (Camí del Roig), així com la disposició d'arbrat a la zona verda confrontant.

5. L'article 5.1 de l'ordenança del Pla Parcial especifica: *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*. Per la proposta plantejada, que manté el volum de PB+2 vigent amb front al camí del Roig, amb l'ampliació de la planta baixa comercial cap l'interior de l'illa, s'ha de admetre la possibilitat de diferents tipus de coberta dins el mateix edifici.

6. L'article 9.1 de l'ordenança del Pla Parcial especifica: *És d'aplicació la Llei 17/2000, d'equipaments comercials, i els Decrets que la despleguen, que limiten els usos comercials a Palafolls*. La Llei 17/2000, d'equipaments comercials, està actualment derogada, essent la legislació vigent el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

7. L'article 9.3 de l'ordenança del Pla Parcial especifica: *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 l'illa Sud-oest, al aparcament al aire lliure s'haurà de preveure arbrat, i es permetrà la construcció de marquesines per la cobrícia com a màxim del 50% de les places.

CONTINGUT PLA PARCIAL VIGENT

1. Ordenança Pla Parcial d'Ordenació del sector 25, aprovat el 22 de juny de 2006:

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 (V1esp.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'evolvent 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 (V1esp.HP).

- 1. És d'aplicació la resta 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 preexistents 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 sobresortits 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 produiran 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 núm. 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'elevat 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 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.

2. Quadre de distribució del sostre edificable i nombre d'habitatges

El quadre de distribució de sostre edificable del Pla Parcial, es va ajustar amb el Projecte d'Urbanització aprovat definitivament el 19 de Febrer del 2007.

Quadre de distribució del Pla Parcial:

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:

<i>Illa</i>	<i>sostre màxim m2</i>	<i>nombre d'habitatges màxim</i>
<i>Nord-oest</i>	<i>3.385,8</i>	<i>3.385,8/128 = 26</i>
<i>Sud-oest</i>	<i>4.884,3</i>	<i>4.884,3/128 = 38</i>
<i>Nord-est</i>	<i>2.816,0</i>	<i>2.816,0/128 = 22</i>
<i>Sud-est</i>	<i>4.365,1</i>	<i>4.365,1/128 = 34</i>
<i>Total</i>	<i>15.451,2</i>	<i>120</i>

Amb el Projecte de Reparcel·lació, es va aprovar la següent distribució de sostre i habitatges als blocs residencials, que substitueix la distribució del Pla Parcial:

<i>Illa</i>	<i>sostre màxim m2</i>	<i>nombre d'habitatges màxim</i>
<i>Nord-oest</i>	<i>3.842,1</i>	<i>32</i>
<i>Sud-oest</i>	<i>4.620,3</i>	<i>36</i>
<i>Nord-est</i>	<i>2.761,5</i>	<i>21</i>
<i>Sud-est</i>	<i>4.127,3</i>	<i>31</i>
<i>Total</i>	<i>15.451,2</i>	<i>120</i>

3. Modificació Pla Parcial d'Ordenació del sector 25, aprovada el 23 de juny de 2010:

El Pla Parcial del Sector 25 “Camí del Roig”, aprovat definitivament el 22 de juny de 2006, va ser objecte d'una modificació puntual aprovada el 23 de juny de 2010, en la que es va establir les qualificacions de sistema d'equipaments de la salut i d'habitatge dotacional públic a la peça de sòl qualificada al Pla Parcial.

1. S'estableixen les qualificacions de sistema d'equipaments de la salut i d'habitatge dotacional públic (claus – S9 – i – S12 – respectivament) el la peça de sòl qualificada pel Pla Parcial.
2. Són d'aplicació les determinacions del Pla general modificat simultàniament.
3. Són específiques per a l'ordenació d'aquest sòl destinat a equipaments:
 - el sostre admès total de l'equipament resultarà d'un índex net màxim d'1,5 m² sostre/ m² sòl.
 - cada un dels usos admesos (de salut i d'habitatge dotacional públic), tindrà assignat un 50% del sostre edificable.
 - el tipus d'ordenació és el d'edificacions aïllades, amb una ocupació màxima del 50% del terreny qualificat i alçada màxima de baixos més dues plantes pis en 10 m, i amb separacions a llindes de 3 m, com a mínim.
 - el nombre màxim d'habitatges dotacionals admesos en la parcel·la serà el resultat de dividir el sostre destinat a aquest ús pel mòdul de 75 m².

MODIFICACIONS PLA PARCIAL VIGENT

1. Modificacions de l'Ordenança del Pla Parcial:

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 i **d'habitatge dotacional públic (S9 i S12 respectivament)**, i en les zones de Creixement Dens especial (V1 esp.) i de Creixement Dens especial per a habitatge públic (V1esp.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'evolvent 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). **A l'illa Sud-oest, es permet la construcció independent de la planta baixa comercial amb una alçada màxima de 6,50 m.***
- 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 (V1esp.HP).

- 1. És d'aplicació la resta 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 preexistents 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.*
A l'illa Sud-oest, la coberta de l'edifici d'habitatges haurà de complir amb l'especificat al paràgraf anterior, mentre que a la coberta de la planta baixa comercial es podran conjugar cobertes planes i inclinades amb pendent màxim del 30 %.
2. *No s'admeten cossos volats tancats.*
3. *S'aplica l'art. 22 del Pla General respecte dels sobresortits 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 produiran 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.*
9. **A la façana de ponent de l'illa Sud-oest (Camí del Roig), serà obligatori disposar d'obertures vidriades en planta baixa en un mínim del 20% de la seva longitud. Donat l'assolejada d'aquesta façana aquestes obertures podran ser simulades, sempre que l'aspecte exterior sigui semblant. Per reduir l'impacte d'aquesta façana, es disposarà d'arbrat de fulla perenne a la zona verda confrontant.**

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 núm. 18 del TORRENT BURGADA.

Art. 7. Sistema públic d'equipaments.

Es preveu com a equipament -S9- de la salut, per a habitatges d'avis, i –S12- d'habitatge dotacional públic, d'acord amb les disposicions del Pla General, de la normativa sectorial i dels límits d'ocupació dels plànols normatius. Són d'aplicació:

- a) **les determinacions de la modificació del Pla General aprovades en data 23 de juny de 2010.**
- b) **el sostre admès total de l'equipament resultarà d'un índex net màxim d'1,5 m² sostre/ m² sòl.**
- c) **cada un dels usos admesos (de salut i d'habitatge dotacional públic), tindrà assignat un 50% del sostre edificable.**
- d) **el tipus d'ordenació és el d'edificacions aïllades, amb una ocupació màxima del 50% del terreny qualificat i alçada màxima de baixos més dues plantes pis en 10 m, i amb separacions a llindes de 3 m, com a mínim.**
- e) **el nombre màxim d'habitatges dotacionals admesos en la parcel·la serà el resultat de dividir el sostre destinat a aquest ús pel mòdul de 75 m².**

Específica per equipament de salut (S9):

- 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'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 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 el **Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi.**
- 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. **Per l'illa Sud-oest, a l'aparcament al aire lliure s'haurà de preveure arbrat, i es permetrà la construcció de marquesines, per la cobrició del 50% de les places com a màxim sense contabilitzar ocupació. Aquestes marquesines seran totes del mateix tipus i no sobrepassaran l'alçada total de 3 m. Per l'implantació de grans establiments comercials s'estarà d'acord amb l'article 12 del Decret 378/2006, pel qual es desplega la Llei 18/2005, d'equipaments comercials, article vigent fins el desenvolupament reglamentari del Decret Llei 1/2009.**

2. Modificació del quadre de distribució del sostre edificable i nombre d'habitatges

<i>Illa</i>	<i>sostre màxim m2</i>	<i>nombre d'habitatges màxim</i>
<i>Nord-oest</i>	3.842,1	32
<i>Sud-oest</i>	4.620,3 + 507,0 = 5.127,3	36 + 4 = 40
<i>Nord-est</i>	2.761,5	21
<i>Sud-est</i>	4.127,3 – 507,0 = 3.620,3	31- 4 = 27
<i>Total</i>	15.451,2	120

PLA PARCIAL MODIFICAT

1. Ordenança del Pla Parcial modificada :

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 i d'habitatge dotacional públic (S9 i S12 respectivament), i en les zones de Creixement Dens especial (V1 esp.) i de Creixement Dens especial per a habitatge públic (V1esp.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'evolvent 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). A l'illa Sud-oest, es permet la construcció independent de la planta baixa comercial amb una alçada màxima de 6,50 m.
- 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 (V1esp.HP).

1. És d'aplicació la resta 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 preexistents 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.
A l'illa Sud-oest, la coberta de l'edifici d'habitatges haurà de complir amb l'especificat al paràgraf anterior, mentre que a la coberta de la planta baixa comercial es podran conjugar cobertes planes i inclinades amb pendent màxim del 30 %.
2. No s'admeten cossos volats tancats.
3. S'aplica l'art. 22 del Pla General respecte dels sobresortits 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 produiran 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.
9. A la façana de ponent de l'illa Sud-oest (Camí del Roig), serà obligatori disposar d'obertures vidriades en planta baixa en un mínim del 20% de la seva longitud. Donat l'assolejada d'aquesta façana aquestes obertures podran ser simulades, sempre que l'aspecte exterior sigui semblant. Per reduir l'impacte d'aquesta façana, es disposarà d'arbrat de fulla perenne a la zona verda confrontant.

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 núm. 18 del TORRENT BURGADA.

Art. 7. Sistema públic d'equipaments.

Es preveu com a equipament -S9- de la salut, per a habitatges d'avis, i -S12- d'habitatge dotacional públic, d'acord amb les disposicions del Pla General, de la normativa sectorial i dels límits d'ocupació dels plànols normatius. Són d'aplicació:

- a) les determinacions de la modificació del Pla General aprovades en data 23 de juny de 2010.
- b) el sostre admès total de l'equipament resultarà d'un índex net màxim d'1,5 m² sostre/ m² sòl.
- c) cada un dels usos admesos (de salut i d'habitatge dotacional públic), tindrà assignat un 50% del sostre edificable.
- d) el tipus d'ordenació és el d'edificacions aïllades, amb una ocupació màxima del 50% del terreny qualificat i alçada màxima de baixos més dues plantes pis en 10 m, i amb separacions a llindes de 3 m, com a mínim.
- e) el nombre màxim d'habitatges dotacionals admesos en la parcel·la serà el resultat de dividir el sostre destinat a aquest ús pel mòdul de 75 m².

Específica per equipament de salut (S9):

- 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'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 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 el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi.
- 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. Per l'illa Sud-oest, a l'aparcament al aire lliure s'haurà de preveure arbrat, i es permetrà la construcció de marquesines, per la cobrícia del 50% de les places com a màxim sense contabilitzar ocupació. Aquestes marquesines seran totes del mateix tipus i no sobrepassaran l'alçada total de 3 m. Per l'implantació de grans establiments comercials s'estarà d'acord amb l'article 12 del Decret 378/2006, pel qual es desplega la Llei 18/2005, d'equipaments comercials, article vigent fins el desenvolupament reglamentari del Decret Llei 1/2009.

2. Modificació del quadre de distribució del sostre edificable i nombre d'habitatges

Illa	sostre màxim m ²	nombre d'habitatges màxim
Nord-oest	3.842,1	32
Sud-oest	$4.620,3 + 507,0 = 5.127,3$	$36 + 4 = 40$
Nord-est	2.761,5	21
Sud-est	$4.127,3 - 507,0 = 3.620,3$	$31 - 4 = 27$
Total	15.451,2	120

DESPESES DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA

La modificació del Pla inclou la translació del vial existent intermedi entre les illes Sud-oest i Sud-est i el desplaçament del pas zebra per enfrontar-lo amb el nou vial. Per altra part, la propietat ha adquirit el compromís amb l'Ajuntament de construir una passera sobre la riera per perllongar el pas de vianants i el corriol bici. Donat que aquestes intervencions s'han de realitzar amb les mateixes qualitats existents, l'estimació de les despeses es calcula amb medició valorada amb preus de l'ITEC.

CAP_1 DESPLAÇAMENT DE CARRER

SUB_CAP_1.1 ENDERROC CARRER

- 1.1.1 Ut Desmuntatge de farola, accessoris i elements de subjecció, de fins a 4 m d'alçària, com a màxim, i aplec per a posterior aprofitament.**

	Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
	3				3,00			
Total Ut						3,000	52,60	157,80

- 1.1.2 Ut Retirada de banc de fusta convencional de fins a 2,5 m de llargària, i aplec per a posterior aprofitament.**

	Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
	2				2,00			
Total Ut						2,000	23,60	47,20

- 1.1.3 Ut Retirada de font per a exterior, i aplec per a posterior aprofitament.**

	Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
	1				1,00			
Total Ut						1,000	72,20	72,20

- 1.1.4 Ut Desmuntatge d'embornal i tapes de registre, accessoris i elements de subjecció, i aplec per a posterior aprofitament.**

	Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
	12				12,00			
Total Ut						12,000	9,56	114,72

- 1.1.5 M2 Demolició de paviment existent, de 10 cm de gruix aprox., amb retroexcavadora i càrrega sobre camió, inclòs transport fins l'abocador.**

	Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
	1	26,00	10,00		260,00			
Total M2						260,000	5,98	1.554,80

- 1.1.6 M2 Demolició de solera de formigó armat de 20 cm de gruix, amb compressor i càrrega mecànica de runa sobre camió, inclòs transport fins l'abocador.**

	Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
	1	26,00	10,00		260,00			
Total M2						260,000	26,63	6.923,80

- 1.1.7 MI Demolició de pas d'instal·lacions existent, amb martell trencador muntat sobre retroexcavadora i càrrega mecànica de runa sobre camió, inclòs transport fins l'abocador, i aplec de materials per posterior utilització.**

	Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
	1	87,00			87,00			
Total MI						87,000	38,36	3.337,32

TOTAL SUB_CAP_1.1 12.207,84

SUB_CAP_1.2 CONSTRUCCIÓ CARRER

- 1.2.1 M3 Terraplenat i piconatge mecànics amb terres adequades, en tongades de fins a 25 cm, amb una compactació del 95% del PM.**

Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
1	400,00		2,00	800,00			
Total M3					800,000	6,23	4.984,00

- 1.2.2 M1 Excavació de rasa per a pas d'instal·lacions, reblert i compactació amb terres seleccionades de la pròpia excavació, sense pedres, amb retroexcavadora.**

Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
1	87,00			87,00			
Total M1					87,000	9,85	856,95

- 1.2.3 M1 Instal·lació d'aigua, per font, dins rasa.**

Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
1	20,00			20,00			
Total M1					20,000	21,53	430,60

- 1.2.4 M1 Instal·lació elèctrica, per faroles, dins rasa.**

Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
1	26,00			26,00			
Total M1					26,000	24,30	631,80

- 1.2.5 M1 Tub per claveguera de PVC, dins rasa.**

Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
1	62,00			62,00			
Total M1					62,000	156,25	9.687,50

- 1.2.6 M3 Subbase de sauló, amb estesa i piconatge del material al 100 % del PM.**

Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
1	26,00	10,00	0,20	52,00			
Total M3					52,000	27,57	1.433,64

- 1.2.7 M3 Base de formigó HM-20/B/20/I, de consistència tova i grandària màxima del granulat 20 mm, abocat mitjançant bombeig amb estesa i vibratge mecànic, amb acabat reglejat.**

Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
1	26,00	10,00	0,20	52,00			
Total M3					52,000	81,92	4.259,84

- 1.2.8 Ut Pericó de registre de fàbrica de maó, per a instal·lacions de serveis, amb parets de 15 cm de gruix de maó calat, arrebossada i lliscada interiorment amb morter mixt amb una proporció en volum 1:2:10, sobre solera de maó calat de 10 cm de gruix i reblert lateral amb terra de la mateixa excavació.**

Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
6				6,00			
Total Ut					6,000	186,65	1.119,90

- 1.2.9 Ut Col·locació d'embornals i tapes registres existents.**

Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
12				12,00			
Total Ut					12,000	15,63	187,56

- 1.2.10 Ut Formació d'escocell, 4 peces de morter de ciment, amb un cantell bisellat, rejuntades amb morter de ciment.**

Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
4				4,00			
Total Ut					4,000	67,17	268,68

- 1.2.11 M2 Paviment format per peces de diferent mides i materials, igual que l'existent.**

Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
1	26,00	10,00		260,00			
Total M2					260,000	64,20	16.692,00

- 1.2.12 Ut Col·locació de banc existent ancorat amb daus de formigó.**

Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
2				2,00			

						Total Ut	2,000	73,21	146,42
1.2.13	Ut	Col·locació de farola existent col·locada sobre dau de formigó.							
		Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
		3				3,00			
						Total Ut	3,000	75,62	226,86
1.2.14	Ut	Col·locació de font existent ancorada amb dau de formigó.							
		Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
		1				1,00			
						Total Ut	1,000	208,69	208,69
						TOTAL SUB_CAP_1.2			41.134,44
						TOTAL CAP_1 DESPLAÇAMENT DE CARRER			53.342,28
CAP_2 DESPLAÇAMENT PAS VIANDANTS									
SUB_CAP_2.1 ENDERROC PAS ESIXTENT									
2.1.1	M2	Enderroc de pas de viandants existent, format per vorera de panots, gual remuntable i 2 escorcells.							
		Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
		2	10,50	2,25		47,25			
						Total M2	47,250	24,56	1.160,46
2.1.2	M2	Demolició de vorera de panots gris col·locada sobre formigó, amb compressor i càrrega manual i mecànica de runa sobre camió, inclòs transport a l'abocador.							
		Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
		2	1,00	2,25		4,50			
						Total M2	4,500	5,98	26,91
2.1.3	M2	Paviment de panot per a vorera gris de 20x20x4 cm, classe 1a, preu superior, col·locat a truc de maceta amb morter mixt 1:2:10 i beurada de ciment pòrtland.							
		Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
		2	1,00	2,25		4,50			
						Total M2	4,500	35,26	158,67
2.1.4	MI	Rigola de 15 cm d'amplària de peces de formigó, col·locades amb morter de ciment.							
		Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
		2	2,50			5,00			
						Total MI	5,000	24,58	122,90
2.1.5	M2	Paviment de mescla bituminosa contínua en calent, amb betum asfàltic de penetració, de granulometria densa per a capa de rodadura i granulat granític, estesa i compactada.							
		Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
		2	10,50	2,25		47,25			
						Total M2	47,250	58,33	2.756,09
2.1.6	Ut	Arrecanda d'arbre, per la seva posterior utilització.							
		Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
		4				4,00			
						Total Ut	4,000	16,35	65,40
						TOTAL SUB_CAP_1.2			4.290,43

SUB_CAP_2.2 CONSTRUCCIÓ NOU PAS

2.2.1 M1 Demolició de rigola de formigó, amb compressor i càrrega mecànica sobre camió, inclòs transport a l'abocador.

	Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
	2	10,50			21,00			
Total M1						21,000	24,56	515,76

2.2.2 M2 Formació de gual remountable, format amb peces de formigó, col·locades amb morter de ciment.

	Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
	2	5,00	1,00		10,00			
Total M2						10,000	102,35	1.023,50

2.2.3 Ut Formació d'escocell, 4 peces de morter de ciment, amb un cantell bisellat, rejuntades amb morter de ciment.

	Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
	4				4,00			
Total Ut						4,000	67,17	268,68

2.2.4 M1 Rigola de 15 cm d'amplària de peces de formigó, col·locades amb morter de ciment.

	Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
	4	7,50			30,00			
Total M1						30,000	24,58	737,40

2.2.5 M2 Paviment de panot per a vorera gris de 20x20x4 cm, classe 1a, preu superior, col·locat a truc de maceta amb morter mixt 1:2:10 i beurada de ciment pòrtland.

	Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
	2	10,50	1,25		26,25			
Total M2						26,250	35,26	925,58

2.2.6 M2 Demolició de vorera de panots gris col·locada sobre formigó, amb compressor i càrrega manual i mecànica de runa sobre camió, inclòs transport a l'abocador.

	Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
	2	1,00	2,25		4,50			
Total M2						4,500	5,98	26,91

2.2.7 M2 Paviment de panot per a vorera vermell de 20x20x4 cm, classe 1a, preu superior, col·locat a truc de maceta amb morter mixt 1:2:10 i beurada de ciment pòrtland.

	Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
	2	1,00	2,25		4,50			
Total M2						4,500	35,26	158,67

2.2.8 Ut Plantació d'arbre existent, de 6 a 14 cm de perímetre de tronc, excavació de clot de plantació amb mitjans manuals, reblert del clot amb terra de l'excavació i primer reg.

	Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
	4				4,00			
Total Ut						4,000	29,48	117,92

2.2.9 Ut Pintat de pas de zebra, sobre paviment de faixes superficials, amb pintura reflectora i microesferes de vidre, amb màquina d'accionament manual.

	Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
	1				1,00			
Total Ut						1,000	110,68	110,68

TOTAL SUB_CAP_2.2 3.885,10

TOTAL CAP_2 DESPLAÇAMENT PAS VIANDANTS 8.175,53

CAP_3 CONSTRUCCIÓ PASSERA RIERA

SUB_CAP_3.1 ENDERROCS

- 3.1.1 PA Enderroc de pont, realitzat amb totxo manual, càrrega mecànica de runa sobre camió, inclòs transport fins l'abocador.

	Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
	1				1,00			
Total PA						1,000	652,30	652,30

- 3.1.2 M3 Enderroc de mur de contenció de formigó armat, amb compressor i càrrega mecànica de runa sobre camió, inclòs transport fins l'abocador.

	Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
	1	8,00	0,30	0,70	1,68			
Total M3						1,680	60,26	101,24

- 3.1.3 M2 Demolició de vorera de panots gris col·locada sobre formigó, amb compressor i càrrega manual i mecànica de runa sobre camió, inclòs transport a l'abocador.

	Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
	1	10,00			10,00			
Total M2						10,000	5,98	59,80

TOTAL SUB_CAP_3.1 813,34

SUB_CAP_3.2 ESTRUCTURA PASSERA

- 3.2.1 M3 Excavació de rasa de fins a 2 m d'amplària i fins a 2 m de fondària, en terreny fluix, amb pala excavadora i càrrega mecànica del material excavat, inclòs transport fins l'abocador.

	Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
	1	4,50	1,20	0,60	3,24			
Total M3.....:						3,240	12,56	40,69

- 3.2.2 M3 Formigó per a rases i pous de fonaments, HA-30/P/20/IIIa+Qa, de consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm, abocat amb cubilot, inclòs armat.

	Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
	1	4,50	1,20	0,60	3,24			
Total M3						3,240	150,26	486,84

- 3.2.3 M3 Formigó per a mur, HA-30/P/20/IIIa, de consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm amb additiu hidròfug, abocat amb cubilot, inclòs armat.

	Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
	1	4,50	0,30	1,20	1,62			
Total M3						1,620	180,26	292,02

- 3.2.4 M3 Formigó per a lloses, HA-30/P/20/IIIa, de consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm, amb additiu hidròfug, abocat amb cubilot, inclòs armat.

	Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
	1	40,00		0,40	16,00			
Total M3						16,000	196,35	3.141,60

TOTAL SUB_CAP_3.2 3.961,15

SUB_CAP_3.3 CONSTRUCCIÓ PONT

- 3.3.1 PA Construcció de pont, realitzat amb totxo manual, format per 2 columnes de 0.45x0.45x2.30 m, 1 columna de 0.45x0.45x1.00 m, 2 columnes de 0.30x0.30x1.00m, i baranes formant gelosies, idèntic al que s'ha enderrocat.

	Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
	1				1,00			
Total PA						1,000	2.100,52	2.100,52

TOTAL SUB_CAP_3.3 2.100,52

SUB_CAP_3.4 VORERA I CARRIL BICI

3.4.1 M3 Base de tot-u artificial , amb estesa i piconatge del material al 99% del PM.

	Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
	1	40,00		0,40	16,00			
Total M3						16,000	31,25	500,00

3.4.2 M2 Paviment de panot per a vorera gris de 20x20x4 cm, classe 1a, preu superior, col·locat a truc de maceta amb morter mixt 1:2:10 i beurada de ciment pòrtland.

	Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
	1	25,00			25,00			
Total M2						25,000	35,26	881,50

3.4.3 M2 Paviment per carril bici, inclòs peces de formigó marcant perímetre i pintura.

	Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
	1	15,00			15,00			
Total M2						15,000	120,36	1.805,40

TOTAL SUB_CAP_3.4 3.186,90

TOTAL CAP_3 CONSTRUCCIÓ PASSERA RIERA 10.061,91

CAP_4 PLANTACIÓ D'ARBRAT

4.1 PA Plantació d'arbrat de fulla perenne, de 20 cm de perímetre mitjà, inclòs preparació de terreny.

	Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
	5				5,00			
Total PA						5,000	750,00	3.750,00

TOTAL CAP_4 PLANTACIÓ D'ARBRAT 3.750,00

CAP_5 DESPESES DE GESTIÓ I TRÀMITS

5.1 PA Despeses de projecte d'execució i gestió

	Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
	1							
Total PA						1,000	6.000,00	6.000,00

5.2 PA Despeses tràmits

	Uts	Llargada	Amplada	Alçada	Parcial	Subtotal	Preu unit.	TOTAL
	1							
Total PA						1,000	3.000,00	3.000,00

TOTAL CAP_4 DESPESES DE GESTIÓ I TRÀMITS 9.000,00

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL

CAP_1 DESPLAÇAMENT DE CARRER	53.342,28
CAP_2 DESPLAÇAMENT PAS VIANDANTS	8.175,53
CAP_3 CONSTRUCCIÓ PASSERA RIERA	10.061,91
CAP_4 PLANTACIÓ D'ARBRAT	3.750,00
CAP_5 DESPESES DE GESTIÓ I TRÀMITS	9.000,00
TOTAL PRESSUPOST	84.329,72

El pressupost d'execució material de les actuacions a realitzar puja en la quantitat de
VUITANTA-QUATRE MIL TRES-CENTS VINT-I-NOU EUROS AMB SETANTA-DOS CÈNTIMS.

COMPROMÍS DE LA PROPIETAT D'URBANITZACIÓ SIMULTÀNIA

L'actuació obliga a la propietat a l'urbanització simultània amb l'execució de les obres d'edificació, dels conceptes valorats a l'apartat anterior, amb les mateixes qualitats dels existents, i així com a realitzar tots els tràmits i gestions necessàries:

- 1- Translació del vial intermedi entre l'illa Sud-oest i Sud-est.
- 2- Desplaçament del pas zebra enfrontat amb el vial intermedi.
- 3- Construcció de passera a la riera.
- 4- Despeses de gestió i tràmits.

Arquitecte
Enrique Moreno Sánchez

Propietat - Promotora
La Selva de Palafolls, S.L.
Rep. Javier Caballo Esteban

Palafolls, juny de 2013

	Pla Parcial D'Ordenació MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SECTOR 25 Emplaçament: Sector 25 - Camí Del Roig, Municipi: Palafolls - 08389 Arquitectes MORENO SANCHEZ, ENRIQUE
	Clients: LA SELVA DE PALAFOLLS, SL
 Col·legi d'Arquitectes de Catalunya	Hash: MnrCQIUxWebbZyvjHB+dKRU9uu8= Hash COAC: j1hj2XZhezboNRFePJ95JrxyGV8= Ref: COAC-2013001112-2714591-01
Visat: 2013001112	
Data: 08-07-2013	

ÍNDEX

MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ.....	1
CONTINGUT PLA PARCIAL VIGENT.....	3
MODIFICACIONS PLA PARCIAL VIGENT.....	7
PLA PARCIAL MODIFICAT.....	11
DESPESES DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA.....	15
COMPROMÍS DE LA PROPIETAT D'URBANITZACIÓ SIMULTÀNIA.....	21

PLÀNOLS

- 0 Situació dins del TUC
- 1 Situació - Pla Parcial 2006
- 2 Qualificació del Sòl - Modificació Pla Parcial 2010 (Àmbit d'Actuació)
- 3 Qualificació del Sòl - Proposta
- 4 Volumetria - Proposta
- 5 Aparcament Centre Comercial i Zona de Càrrega i Descàrrega
- 6 Itinerari Camions
- 7 Obres a Realitzar
- 8 Delimitació Suspensió de Llicències en l'Àmbit Local



Pla Parcial D'Ordenació
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SECTOR 25
Emplaçament: Sector 25 - Camí Del Roig,
Municipi: Palafròls - 08389
Arquitectes: MORENO SÁNCHEZ, ENRIQUE

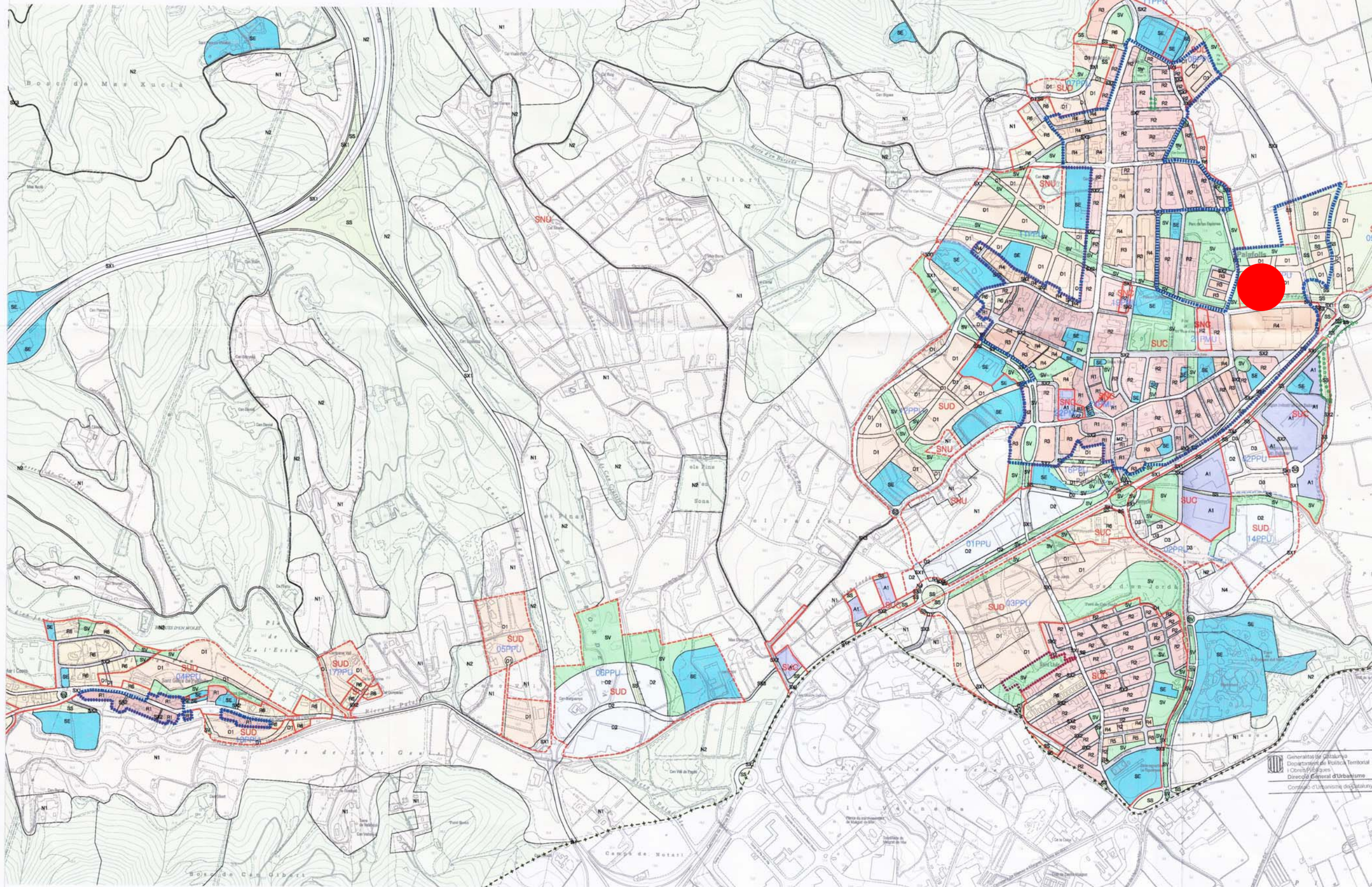
Clients: LA SELVA DE PALAFOLLS, SL



Hash: MnrCQIuxWebbZyvjHB+dKRU9uu8=
Hash COAC: j1hj2XZhezBONRFePj9SjxyGV8=
Ref: COAC-2013001112-2714591-01

Visat: 2013001112

Data: 08-07-2013



LEGENDA

- + — Límit municipal
- CLASSIFICACIÓ DEL SÒL**
- Límit sòl urbà consolidat **SUC**
 - Límit sòl urbà no consolidat **SNC**
 - Límit sòl urbanitzable delimitat **SUD**
 - Límit sòl urbanitzable no delimitat **SNU**
- SECTORS DE PLANEJAMENT**
- Límit de sector de desenvolupament
 - Límit de sector transversal
- QUALIFICACIONS**
- SISTEMES**
- | | |
|------------------------------------|--|
| SX Viari | SH Hidrogràfic |
| SX0, SX1 Eixos estructurals | SC Costaner |
| SX2, SX3 | SV Espais lliures, zones verdes |
| SF Ferroviari | SD Habitatge dotacional públic |
| SA Aeroportuari | SE Equipaments |
| SP Portuari | ST Serveis tècnics i ambiental |
| SS Protectors | |
- SÒL URBÀ**
- | | |
|-----------------------------|-------------------------|
| R1 Nucli antic | A1 Industrial |
| R2 Urbà tradicional | A2 Serveis |
| R3 Ordenació tancada | A3 Logística |
| R4 Ordenació oberta | M1 Transformació |
| R5 Cases agrupades | M2 Conservació |
| R6 Cases aïllades | M3 Mixtes |
- SÒL URBANITZABLE**
- | | |
|---|----------------------------------|
| D1 Desenvolupament residencial | N1 Ròtic |
| D2 Desenvolupament activitat econòmica | N2 Protectors territorial |
| D3 Desenvolupament mixt | N3 Protectors especial |
| D4 Altres desenvolupaments | N4 Activitat autoritzada |
| D5 Urbanitzable no delimitat | |
- PROTECCIONS TRANSVERSALES**
- Límit protector transversal
- XARXES PROJECTADES**
- Xarxes projectades

- Trama Urbana Consolidada
- Gran Establiment Comercial

MUC
Mapa Urbanístic
de Catalunya

Delimitació
Trama
Urbana
Consolidada
2010

Escala 1:5.000

PALAFOLLS
Maresme

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme



Pla Parcial D'Ordenació
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SECTOR 25
Emplaçament: Sector 25 - Camí Del Roig,
Municipi: Palafolls - 08389
Arquitectes MORENO SÁNCHEZ, ENRIQUE

Clients: LA SELVA DE PALAFOLLS, SL

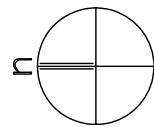
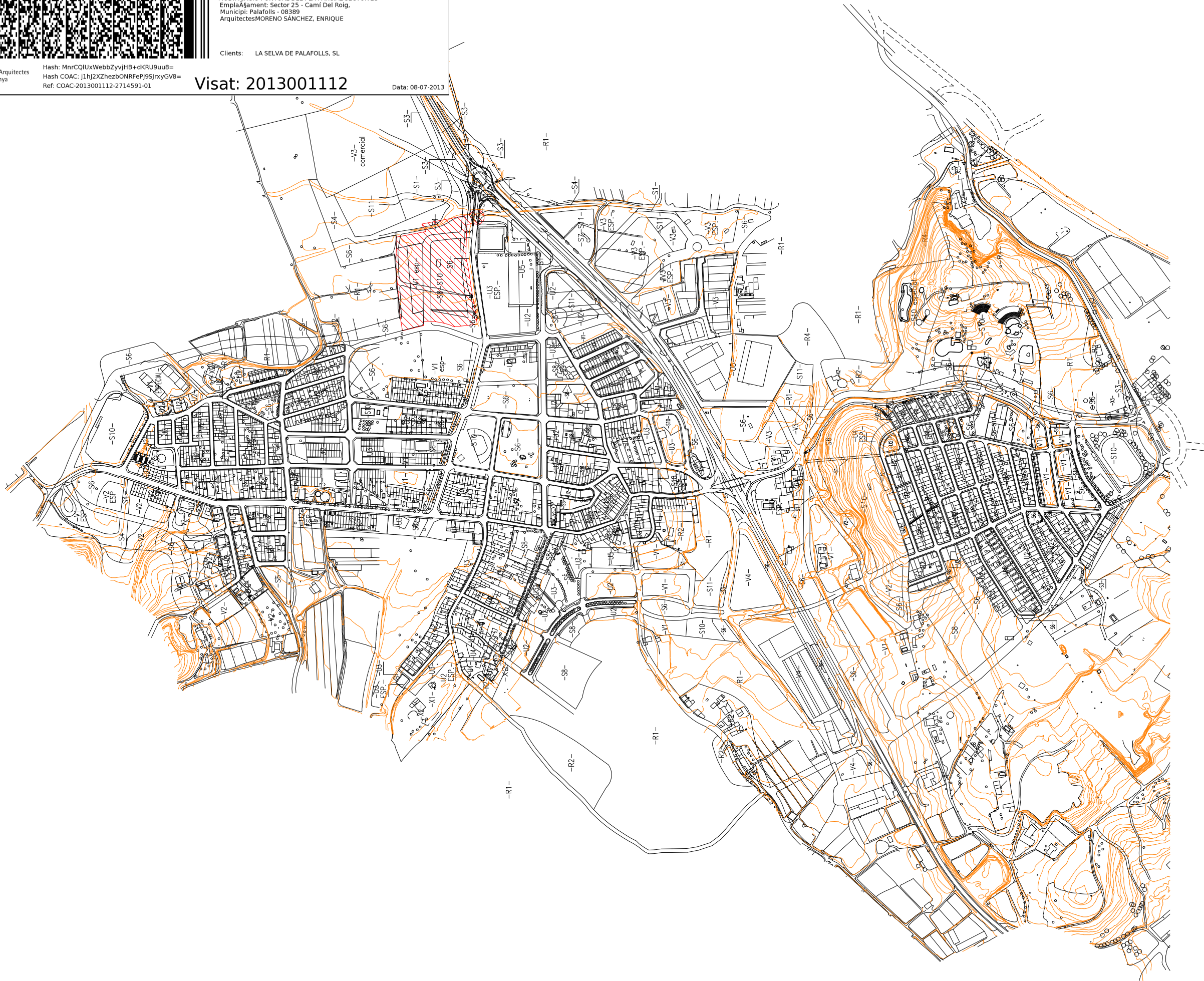


Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

Hash: MnrCQIUxWebbZyvJHB+dKRU9uu8=
Hash COAC: j1hj2XZhezboNRFePJ9SjxyGV8=
Ref: COAC-2013001112-2714591-01

Visat: 2013001112

Data: 08-07-2013



ajuntament de palafolls

PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ SECTOR-25 "CAMÍ DEL ROIG"
APROVAT EL 22 DE JUNY DE 2006

1-SITUACIÓ

e 1/6000

0 100 200

unitats

arquitecte, josep-ramon amer i elies



Pla Parcial D'Ordenació
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SECTOR 25
Emplaçament: Sector 25 - Camí Del Roig,
Municipi: Palafròls - 08389
Arquitectes MORENO SÁNCHEZ, ENRIQUE

Clients: LA SELVA DE PALAFOLLS, SL



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

Hash: MnrCQIUxWebbZyvJHB+dKRU9uu8=
Hash COAC: j1hj2XZhezboNRFePj9SjrxYGv8=
Ref: COAC-2013001112-2714591-01

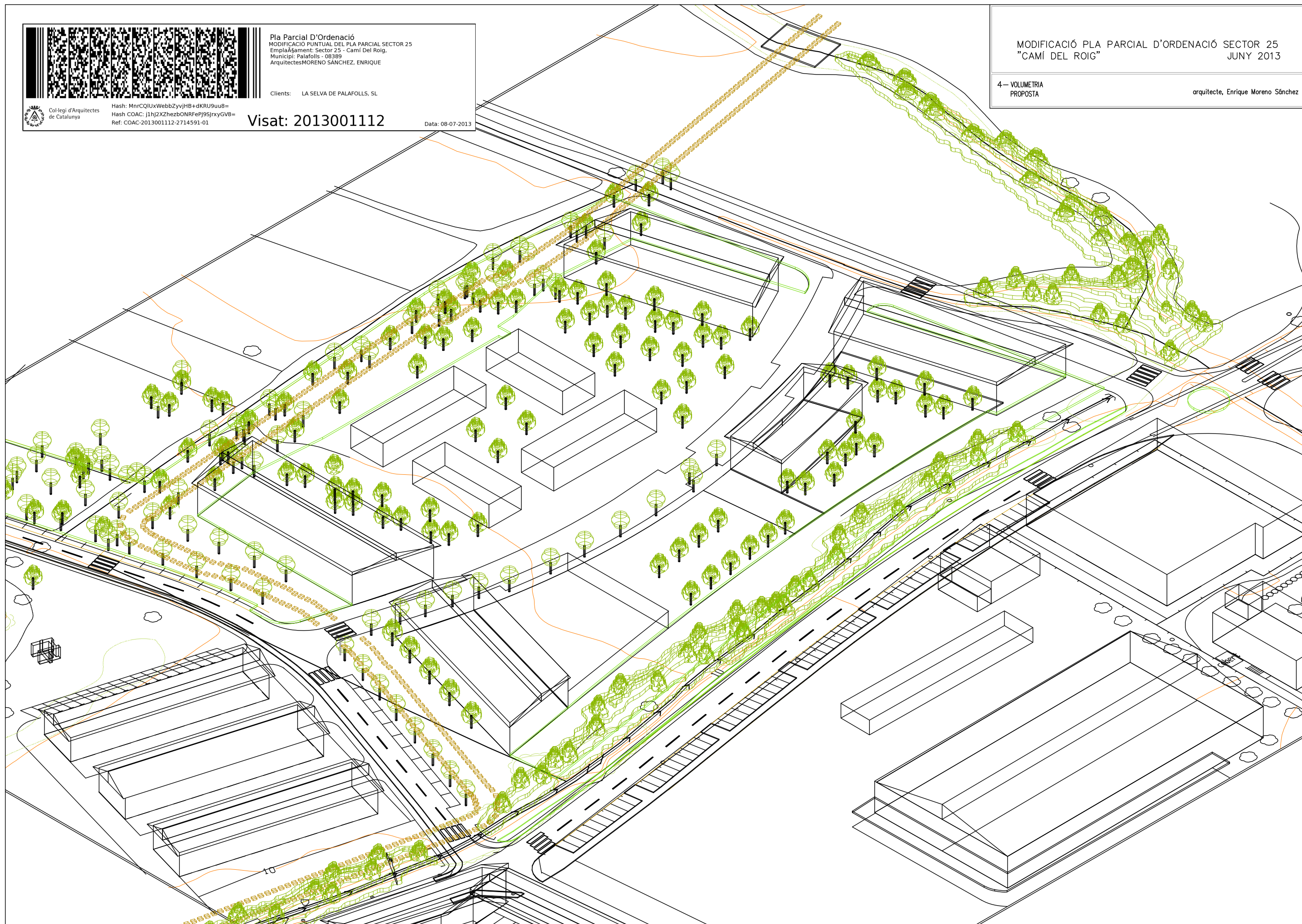
Visat: 2013001112

Data: 08-07-2013

MODIFICACIÓ PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ SECTOR 25
"CAMÍ DEL ROIG"
JUNY 2013

4- VOLUMETRIA
PROPOSTA

arquitecte, Enrique Moreno Sánchez





MODIFICACIÓ PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ SECTOR 25
"CAMÍ DEL ROIG"
JUNY 2013

5- APARCAMNET CENTRE COMERCIAL
I ZONA CÀRREGA I DESCÀRREGA
e 1/500
arquitecte, Enrique Moreno Sánchez



Pla Parcial D'Ordenació
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SECTOR 25
Emplaçament: Sector 25 - Camí Del Roig,
Municipi: Palafrúls - 08389
Arquitectes MORENO SÁNCHEZ, ENRIQUE

Clients: LA SELVA DE PALAFOLLS, SL



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

Hash: MnrCQlUxWebbZyvJHB+dKRU9uu8=
Hash COAC: j1hj2XZhezONRFePJ9SjrxYGV8=
Ref: COAC-2013001112-2714591-01

Visat: 2013001112

Data: 08-07-2013

Límit del sector 25: Camí del

ZONA DE CÀRREGA
I DESCÀRREGA
HORARI DE 8:00 A 9:00 H

CENTRE COMERCIAL

riera burgada

ribera de la burgada



MODIFICACIÓ PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ SECTOR 25
"CAMÍ DEL ROIG"
JUNY 2013

6—ITINERARI CAMIONS

e 1/2000

0 20 40
metres

arquitecte, Enrique Moreno Sánchez



Pla Parcial D'Ordenació
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SECTOR 25
Emplaçament: Sector 25 - Camí Del Roig,
Municipi: Palafolls - 08389
Arquitectes MORENO SÁNCHEZ, ENRIQUE

Clients: LA SELVA DE PALAFOLLS, SL

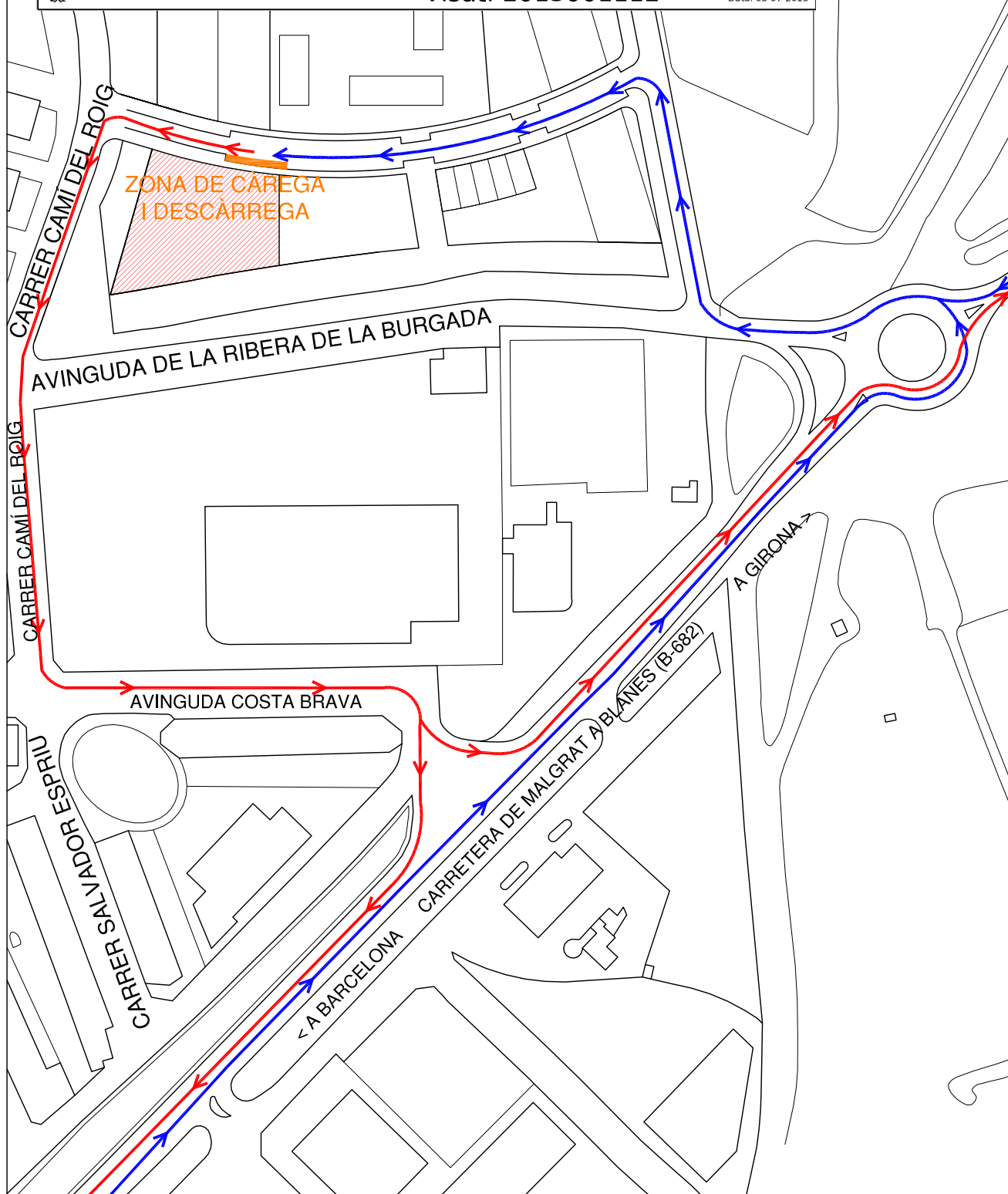


Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

Hash: MnrCQlUxWebbZyvJHB+dKRU9uu8=
Hash COAC: j1hj2XZhezboNRFePJ95JrxyGV8=
Ref: COAC-2013001112-2714591-01

Visat: 2013001112

Data: 08-07-2013





MODIFICACIÓ PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ SECTOR 25
"CAMÍ DEL ROIG"
JUNY 2013

7— OBRES A REALITZAR

e 1/1000

0 10 20
unitats

arquitecte, Enrique Moreno Sánchez



Pla Parcial D'Ordenació
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SECTOR 25
Emplaçament: Sector 25 - Camí Del Roig,
Municipi: Palafolls - 08389
Arquitectes MORENO SÁNCHEZ, ENRIQUE

Clients: LA SELVA DE PALAFOLLS, SL



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

Hash: MnrCQlUxWebbZyvJHB+dKRU9uu8=
Hash COAC: j1hj2XZhezboNRFePJ95JrxyGV8=
Ref: COAC:2013001112-2714591-01

Visat: 2013001112

Data: 08-07-2013

