



CPISR-1 C Joan
Ignasi Carles
Ledesma
Aprovat inicialment
pel Ple de 15/03/19
El Secretari
2019.03.21 12:03:50
+01'00'



AJUNTAMENT
DE PALAFOLLS

Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector 29
“Vall de la Riera Burgada”
Palafolls (Barcelona)

Promotor: Ajuntament de Palafolls
Arquitecte: Llorenç Serra Ruhí

Febrer de 2019

ÍNDEX

1. MEMÒRIA.....	3
1.1. PRELIMINARS.....	4
1.1.1. Promotor i autor de la Modificació Puntual del Pla Parcial.....	4
1.1.2. Antecedents.....	4
1.1.3. Marc normatiu.....	4
1.2. OBJECTIUS, JUSTIFICACIÓ I DETALL DE LES MODIFICACIONS PROPOSADES.....	6
1.2.1. Objectius de la Modificació.....	6
1.2.2. Justificació de la Modificació Puntual.....	6
1.2.3. Propostes concretes de modificació.....	7
1.2.4. Quadre comparatiu del Pla Parcial aprovat i la Modificació Puntual de Pla Parcial.....	20
1.3. ALTRE DOCUMENTACIÓ.....	21
1.3.1. Informe de la mobilitat sostenible.....	22
1.3.2. Informe sostenibilitat econòmica.....	36
1.3.3. Informe viabilitat econòmica i financera.....	41
1.4. DETERMINACIONS.....	44
1.4.1. Quadre de Zonificació i Sistemes.....	45
1.4.2. Quadre Normatiu de l'Edificabilitat del Sector.....	46
1.4.3. Ordenances Reguladores.....	47
2. PLÀNOLS	
1. Situació (Plànols 7 i 9 del PGOU).....	1/5000
2. Ortofoto aèria.....	1/5000
3. Pla General d'Ordenació Urbana.....	1/2000
4. Pla Parcial aprovat (Ordenació del sòl).....	1/2000
5. Pla Parcial aprovat (Imatge).....	1/2000
6. Topogràfic (Damunt cartografia de l'ICGC).....	1/2000
7. Topogràfic (1/4).....	1/1000
8. Topogràfic (2/4).....	1/1000
9. Topogràfic (3/4).....	1/1000
10. Topogràfic (4/4).....	1/1000
11. Estudi d'Inundabilitat (T-500 anys).....	1/2000
12. Anàlisi Pla Parcial aprovat.....	1/1000
13. Ordenació del sòl.....	1/2000
14. Ordenació del sòl (1/4).....	1/1000
15. Ordenació del sòl (2/4).....	1/1000
16. Ordenació del sòl (3/4).....	1/1000
17. Ordenació del sòl (4/4).....	1/1000
18. Edificabilitat.....	1/2000
19. Edificabilitat (1/4).....	1/1000
20. Edificabilitat (2/4).....	1/1000
21. Edificabilitat (3/4).....	1/1000
22. Edificabilitat (4/4).....	1/1000
23. Sistema Viari.....	1/2000
24. Perfils longitudinals (1/2).....	1/1000
25. Perfils longitudinals (2/2).....	1/1000
26. Pla d'Etapes.....	1/2000
27. Superposició d'àmbits del PGOU, PP aprovat i Mod. Puntual de PP.....	1/2000
28. Identificació àmbits Modificació.....	1/2000
29. Aprofitament sotacoberta.....	1/50
30. Mobilitat generada.....	1/2000

1.1. PRELIMINARS

1.1.1. PROMOTOR I AUTOR DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL

La present Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector 29, “Vall de la Riera Burgada”, és una operació d’iniciativa pública, tramitada per l'Ajuntament de Palafolls, amb domicili a la Plaça Major, 11, de Palafolls (Barcelona), CP. 08389, d'acord amb el Text Refós 1/2010, de 3 d'agost, de la Llei d'Urbanisme i el seu Reglament.

A instància dels propietaris majoritaris, que representen més d'un 90% del Sector 29, la seva redacció a anat a càrrec d'En Llorenç Serra i Ruhí, Arquitecte, col·legiat núm. 16.784/3 del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb estudi professional al C/ Sta. Bàrbara, 68, Esc. B, Àtic 1, de Blanes (Girona), amb Tel núm. 607877902 i e-mail serraruhi@coac.net.

1.1.2. ANTECEDENTS

En data 27 d'abril de 2006, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, va aprovar definitivament el Text Refós del Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana de Palafolls, publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya el 19 de setembre de 2006.

El Text Refós del Pla Parcial del Sector 29, “Vall de la Riera Burgada” de Palafolls, va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, el 24 d'abril de 2014, i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 6671, el 24 de juliol de 2014.

A l'iniciar el desenvolupament del planejament amb la redacció del Projecte d'Urbanització i del Projecte de Reparcel·lació, s'han posat de manifest certes dificultats per ajustar-se a algunes determinacions del Pla Parcial vigent, corroborades amb el fet de disposar d'un plànol topogràfic molt més acurat, encarregat per a l'estudi i execució dels treballs d'urbanització, i d'un estudi d'inundabilitat actualitzat d'acord amb la nova normativa d'aplicació.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 8 de novembre de 2018, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord de corregir l'errada material detectada en l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 24 d'abril de 2015 d'aprovació definitiva del Pla Parcial Urbanístic del Sector número 29, Vall de la Riera Burgada, del municipi de Palafolls, substituint el nombre 432 de la prescripció 1.1 per 462, publicar-ho a efecte de la seva executivitat immediata i comunicar-ho a l'Ajuntament. Aquest nombre de 462 es refereix al nombre màxim d'habitatges del Sector.

1.1.3. MARC NORMATIU

La legislació urbanística aplicable a la present modificació del planejament derivat es troba recollida bàsicament en:

- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la llei municipal i de règim local de Catalunya.
- Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

1.2. OBJECTIUS, JUSTIFICACIÓ I DETALL DE LES MODIFICACIONS PROPOSADES

1.2.1. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ

El present document té com a finalitat donar resposta, per via de modificació puntual del planejament derivat vigent, a qüestions que s'han posat de manifest a l'iniciar el desenvolupament del planejament amb la redacció del Projecte d'Urbanització i del Projecte de Reparcel·lació, un cop comprovada la dificultat de posar damunt al terreny les previsions del planejament aprovat anteriorment.

Les modificacions proposades són les següents:

- 1) Modificacions varies del traçat viari a resultes de disposar d'un nou topogràfic més acurat i d'un estudi d'inundabilitat que l'afecta, sobretot en l'àmbit situat al Sud-Est. També es resolen alguns punts de connectivitat amb l'entorn rural.
- 2) Agrupament dels sòls destinats a habitatge protegit dins una primera fase d'execució i a tocar de l'actual casc urbà, per facilitar la seva disposició a curt termini.
- 3) Canvi del tipus d'equipament de la parcel·la situada a continuació de l'aparcament de l'Institut, passant d'equipament del lleure o esportiu a equipament de la salut, a causa de noves necessitats municipals.
- 4) Anul·lació de la zona de Creixement en Ciutat-Jardí (V2esp), tornant a recuperar les previsions del Pla General en aquest àmbit.
- 5) Redefinició d'alguns paràmetres urbanístics regulats per les ordenances reguladores per assegurar la posterior assignació, mitjançant el Projecte de Reparcel·lació, de l'aprofitament previst tant a l'Ajuntament com als particulars i clarificar la seva aplicació.
- 6) Adequació del Pla d'Etapes.
- 7) Correcció d'un error material detectat en la documentació i tramitació del Text Refós del Pla Parcial.

1.2.2. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

L'article 97.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i la oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents dins de l'àmbit d'actuació previst.

Les noves dades aportades pel topogràfic i l'estudi d'inundabilitat provoca que algunes propostes del Pla Parcial aprovat en quant a vialitat i en algun punt concret no són del tot satisfactòries. L'interès general de la proposta es justifica així, amb la necessitat de donar una resposta segura als ciutadans a l'hora de circular amb els seus vehicles per les vies urbanes del Sector, atenent sobretot a la proximitat amb el centre escolar "Institut Font de Ferro", al nou equipament de salut, a la conveniència de no comprometre la seguretat i

estabilitat del conjunt edificat de Can Puig i corregir les rasants de vialitat en els àmbits inundables.

Des de l'aprovació del Pla Parcial fins ara han aparegut noves necessitats municipals que es volen satisfer mitjançant aquesta Modificació Puntual, com és la requalificació d'una part dels actuals sòls d'equipaments, actualment qualificada com a equipaments del lleure o esportiu, i que l'Ajuntament proposa canviar a equipament de la Salut per donar cabuda al nou CAP del municipi. També es vol disposar, a curt termini, dels sòls on està previst l'habitatge protegit, fet que recomana la seva agrupació en una primera fase d'execució dels treballs d'urbanització, permetent un desenvolupament gradual en fases successives de la resta del Sector.

Aquesta Modificació Puntual de Pla Parcial, tot i afectar a diferents qüestions, es proposa mantenir l'ordenació actual, conservar la mateixa estructura i paràmetres essencials amb que va ser aprovada, i en tot cas, minimitzar les intervencions per donar resposta a les problemàtiques detectades. El resultat és el manteniment sense canvis de la superfície total del Sector i dels percentatges de cessió i aprofitament privat, així com l'índex d'edificabilitat neta assignat al Pla Parcial aprovat.

La tramitació d'aquesta Modificació Puntual de Pla Parcial en aquests moments es justifica per la voluntat de deixar preparats ràpidament els sòls destinats al nou CAP i al futur mercat municipal, regularitzar la cessió anticipada dels sòls on s'ha construït l'Institut Font del Ferro, i, també, perquè s'executi, en breu termini, tots els sòls destinats a habitatges protegits.

Finalment, s'aprofita aquesta tramitació per corregir una errada material en les prescripcions de l'aprovació definitiva del Pla Parcial i referent al sostre màxim permès, en ometre's d'incloure l'aprofitament del sòl discontinu, qualificat com a Sistema General, en el càlcul efectuat.

Tot i mantenir la mateixa superfície total del Sector del Pla Parcial aprovat, 100.540 m², s'han ajustat mínimament els límits perimetrals per adaptar-se al nou topogràfic disposat i als petits canvis de traçat de la ronda de vora, d'acord amb els plànols que s'acompanyen.

Les modificacions proposades en el present document afecten positivament als espais lliures qualificats així en el planejament vigent, incrementant-se lleugerament la superfície global d'aquesta qualificació en 835 m², passant dels 21.662 m² en l'actual Pla Parcial a 22.497 m² en la Modificació Puntual proposada. També la superfície total d'Equipaments ha estat lleugerament augmentada, en 175 m², passant dels 22.480 m² actuals als 22.655 m² proposats. Per contra, les superfícies que han minvat són les de vialitat i protecció de sistemes generals, concretament en 497 m² la primera i en 513 m² la segona. (Veure l'Annex 2).

1.2.3. PROPOSTES CONCRETES DE MODIFICACIÓ

Els plànols i els quadres de dades inclosos al final de la Memòria fan evident que les modificacions que es proposen, tot i ser varies, són veritablement puntuals i no representen cap alteració substancial de les previsions del planejament vigent.

La present Modificació Puntual de Pla Parcial afecta les següents qüestions:

1.2.3.1. MODIFICACIONS DEL TRAÇAT VIARI

L'inici dels treballs de redacció dels Projectes d'Urbanització i de Reparcel·lació, amb les noves dades topogràfiques i l'estudi d'inundabilitat, ha determinat la necessitat d'elevat cotes de rasants, sobretot en l'àmbit Sud-Est, i introduir modificacions en algunes cruïlles. Amb l'objectiu d'augmentar la seguretat viària, minimitzar l'impacte en el territori més proper, i satisfer les conclusions de l'estudi d'inundabilitat, es proposa redissenyar i racionalitzar la vialitat en tres punts concrets, respectant la resta, llevat de la mínima i lògica adaptació al nou topogràfic disposat, i sense alterar l'estructura bàsica del Sector. Aquests tres punts a retocar són la substitució del fals túnel per un vial a cel obert, la introducció d'una rotonda en la cantonada Sud-Oest del Sector i el redisseny de l'anomenada plaça de l'Institut.

- a) El Pla Parcial actual contempla la construcció d'un pas soterrat en l'extrem Oest del Sector, molt proper a Can Puig, que anomena "fals túnel" pel sistema constructiu a emprar consistent en obrir a cel obert primerament i posteriorment cobrir-ho amb terres i vegetació. El fet d'ubicar-ho molt proper al conjunt edificat de Can Puig suposa un rebaix important, i amb risc d'afectar negativament l'estructura vella de les edificacions, i una rasant amb un forta pendent, augmentant la perillositat en cas d'accident. Un túnel sempre és més perillós que un vial obert per les possibles retencions o bloqueig de la circulació i la posterior evacuació de persones i vehicles en cas d'accident. A més, suposa un increment important de les despeses de manteniment pel municipi a partir de la recepció de l'obra d'urbanització.

Considerem més convenient separar-se una mica més de Can Puig per aconseguir més metres longitudinals i salvar el mateix desnivell, suavitzant la pendent resultant, i al mateix temps assegurar l'estabilitat del conjunt edificat de Can Puig, podent-se resoldre per una excavació a cel obert, de menys envergadura que la inicialment prevista, quasi coincident amb el traçat del camí rural existent que enllaça amb els sòls rústics propers. El resultat de la modificació proposada és una connexió entre els Sectors 29 i 30 molt més amable, natural i senzilla, i de menys impacte ambiental.

- b) El Pla Parcial, en la cantonada Sud-Oest, no resol la necessària connectivitat de la nova xarxa viària de la ronda de vora amb els sòls rústic adjacents ni la prolongació del Carrer de la Font del Ferro. Es proposa ubicar-hi una rotonda, prèvia a l'enllaç cap al Sector 30 i descrit en el punt a) anterior. La nova rotonda ordena tots els fluxos de circulació en aquest punt, permetent una bona relació entre el flux principal de la ronda de vora, la circulació cap als àmbits rurals adjacents i l'accés a la trama urbana existent i de nova creació.
- c) Les noves dades topogràfiques posen de manifest uns desnivells importants en l'anomenada Plaça de l'Institut, que suposen unes pendents superiors al 8%. També el propi disseny actual prima, per damunt de la resta, la circulació de la ronda de vora quan el propi Pla parcial, considera que el tram Nord d'aquesta ronda de vora no està previst ni es considera necessari executar-lo en una primera fase, considerant que el volum de circulació previst el pot absorbir perfectament l'actual Carrer Girona, fins que es pugui disposar de l'enllaç amb el veí Sector 30, "Turons de Can Pol", pendent d'executar.

Es proposa un nou disseny més entenedor, més fàcil d'ús, i que permeti una transició de les circulacions internes del Sector cap a la ronda de vora més clares, tot acostant la parada de bus a l'actual entrada principal de l'Institut i al futur nou CAP a ubicar en l'àmbit d'equipament de la Salut a continuació de l'aparcament existent. La nova proposta vol ser útil tant a curt com a llarg termini, i al tenir un traçat més longitudinal, augmentant el recorregut, aconsegueix reduir les pendents resultants de les rasants.

1.2.3.2. AGRUPAMENT DE L'HABITATGE PROTEGIT DINS UNA PRIMERA FASE DE LA ETAPA 1 DEL PLA D'ETAPES

El Pla Parcial determina un 30% del sòl destinat a ús residencial amb algun règim de protecció pública, ja sigui general o especial, i els ubica de manera dispersa, quasi aleatòria, en tot l'àmbit del Sector. Aquest fet obliga a executar la totalitat de l'obra viària del Sector per poder obtenir aquest sòl destinat a habitatge protegit, la qual cosa es fa molt difícil en la conjuntura actual i complica l'executivitat del planejament. Fa 4 anys des de l'aprovació del Pla Parcial i no hi ha prou demanda d'habitatge.

Es proposa agrupar i ordenar aquesta reserva de sòl d'habitatge protegit a tocar de l'actual casc urbà del poble i com a continuació del mateix, en l'entorn proper al futur mercat municipal previst, dins d'una primera fase d'execució, Fase 1 del Pla d'Etapes. Aquest fet permet disposar a curt termini de tot el sòl per a habitatge protegit, i que es pugui executar en un termini breu quan sigui convenient.

Considerem, que tot i l'agrupament, no es formalitza cap concentració negativa atesa la petita proporció que representa respecte a tot el teixit urbà existent i la manca de marginació al ser l'àmbit més proper a la trama urbana existent i de més interès urbanitzador per la proximitat al centre de la població i per les noves implantacions d'equipaments previstes.

1.2.3.3. CANVI DE TIPUS D'EQUIPAMENT, DEL LLEURE O ESPORTIU A EQUIPAMENT DE LA SALUT

Les noves necessitats de l'Ajuntament propicien el canvi de qualificació de l'equipament del lleure o esportiu de l'actual Pla Parcial vigent, i ubicat a continuació de l'aparcament de l'Institut, en equipament de la salut amb l'objectiu d'ubicar-hi el nou CAP (Centre d'Atenció Primària), un cop descartades les possibilitats d'ampliació de l'actual CAP de Palafolls. Aquest nou centre compartirà amb l'Institut, tant l'aparcament com la parada de bus ubicada en el nou traçat de la plaça de l'Institut.

1.2.3.4. ANUL·LACIÓ DE LA ZONA DE CREIXEMENT EN CIUTAT-JARDÍ ESPECIAL

El Pla Parcial vigent va incrementar l'àmbit, respecte al Pla General, amb una petita peça que permetia l'acabament del front Nord del Camí de la Ciutadella, amb l'ampliació viària i la inclusió de dues parcel·les per a edificacions unifamiliars aïllades que completaven les del Sector Camí del Castell, concretament, l'Illa 11, qualificada com a Zona de Creixement en Ciutat-Jardí especial (Clau V2). Aquesta inclusió, de dues noves edificacions molt properes a la masia de Can Colldeforns, desvirtua i desmereix l'estat actual, impeding la visió de la citada masia, i perjudicant a la mateixa finca pairal al treure-l'hi visibilitat, intimitat i atapeint excessivament d'edificabilitat la finca on està situada.

Es proposa excloure aquesta finca del Sector, recuperant les previsions del PGOU del 2006, tot i mantenint afectada, per coherència i necessitats de la xarxa viària, una part de la finca, destinada tota ella a vialitat, dins el Sector.

Els dos habitatges, abans en Zona de Creixement en Ciutat-Jardí, i ara, amb la modificació, en Zones de Creixement Dens, no suposen cap increment d'aprofitament, sinó al contrari, donat que el valor de repercussió del sòl disminueix tal com podem veure en l'estudi de repercussions que s'ha efectuat.

Habitatge de renda lliure (Habitatge Unifamiliar)

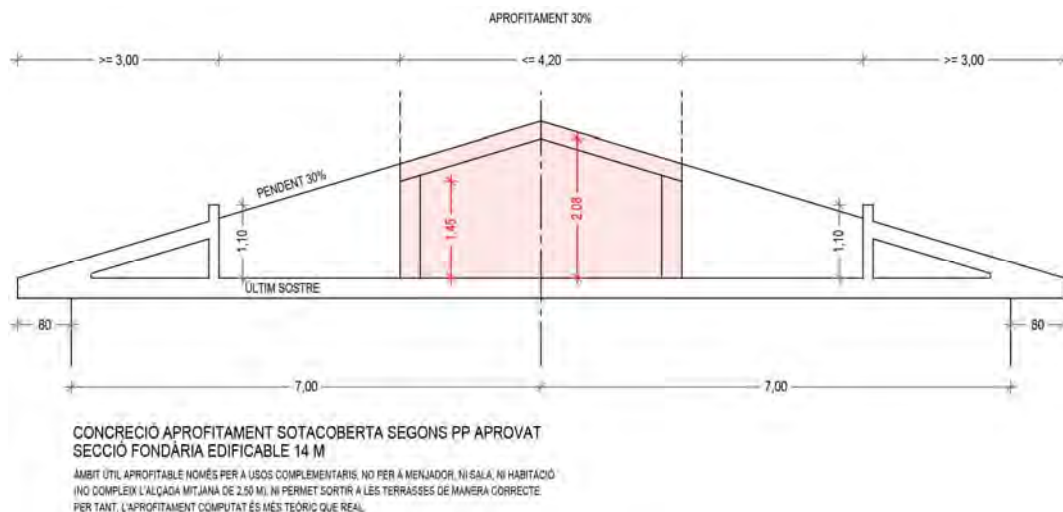
Situació	Sup. Const.	Anys	Preu	Preu Unitari €/m2 const.	Coef. d'Hom.	Valor Homogeneïtzat
St. Genís	220 m2	Segona mà	270.000 €	1.227	1,90	2.332 €/m2
Mas Carbó	200 m2	Segona mà	295.000 €	1.475	1,40	2.065 €/m2
St. Genís	250 m2	Segona mà	260.000 €	1.040	1,90	1.976 €/m2
Mas Reixach	350 m2	Segona mà	425.000 €	1.214	1,50	1.821 €/m2
Mas Reixach	394 m2	Segona mà	425.000 €	1.079	1,50	1.618 €/m2
Palafolls	135 m2	Segona mà	225.000 €	1.667	1,20	2.000 €/m2
Preu venda màxim (A)				1.284		1.969 €/m2 construït
Cost de construcció (B)	492 €/m2 construït	x	0,95 x	1,20 x	1,60 x	1,30 = 1.167 €/m2 construït
Coef. de realització (D)						1,30
Valor de Repercussió ((A/D)-B)						348 €/m2 construït

Habitatge de renda lliure (Blocs pisos)

Situació	Sup. Const.	Anys	Preu	Preu Unitari €/m2 const.	Coef. d'Hom.	Valor Homogeneïtzat
C/ Mas Pinell	110 m2	Segona mà	190.000 €	1.727	1,05	1.814 €/m2
Av. Mar	100 m2	Segona mà	125.000 €	1.250	1,20	1.500 €/m2
C/ Ramón Turró	53 m2	Segona mà	155.000 €	2.925	0,85	2.486 €/m2
C/ Montagut	63 m2	Segona mà	80.000 €	1.270	1,10	1.397 €/m2
C/ Salvador Espriu	70 m2	Segona mà	110.000 €	1.571	1,05	1.650 €/m2
C/ Dr. Fleming	100 m2	Segona mà	126.000 €	1.260	1,20	1.512 €/m2
Preu venda màxim (A)				1.667		1.726 €/m2 construït
Cost de construcció (B)	492 €/m2 construït	x	0,95 x	1,10 x	1,50 x	1,30 = 1.003 €/m2 construït
Coef. de realització (D)						1,30
Valor de Repercussió ((A/D)-B)						325 €/m2 construït

1.2.3.5. REDEFINICIÓ DE PARÀMETRES URBANÍSTICS (ORDENANCES REGULADORES)

El Pla Parcial aprovat, i dins el càlcul del sostre o aprofitament urbanístic, considera una edificabilitat a l'espai de sotacoberta del 30% de la superfície en planta. La concreció en secció d'aquest paràmetre permet observar la seva incorrecció, tant a nivell d'aprofitament de l'espai resultant com a l'hora de sortir a la possible terrassa admesa per la normativa, amb unes alçades útils interiors molt baixes (Veure la secció adjunta).



Aquest fet i la constatació, amb l'inici dels treballs de redacció del Projecte de Reparcel·lació i amb el nou topogràfic, de la impossibilitat real d'implantació del sostre permès i conseqüentment d'assignar els diferents aprofitaments previstos, comporta la necessitat de precisar l'aprofitament de l'espai de sotacoberta i de la implantació dels edificis dins les

zones de qualificació V1 i V1HP, conjuntament amb les petites adaptacions de la vialitat ja esmentades.

Es proposa redefinir, de manera més precisa, i amb criteris similars a la resta del sòl urbà del municipi, l'aprofitament de les golfes o espai de sotacoberta, assegurant-se de la implantació real de l'aprofitament urbanístic previst i permetent el seu correcte repartiment i assignació en el Projecte de Reparcel·lació. En els plànols normatius es visualitza la disposició detallada de cada edificació i les seves característiques dimensionals, amb total respecte als criteris d'ordenament general del Pla Parcial aprovat i la precisió de l'aprofitament de sotacoberta, recollit també en les modificacions de les ordenances. (Veure el plànol 29).

Al mateix temps d'aquest punt concret s'ha revisat el redactat de les ordenances reguladores per tal d'aconseguir una millor concreció, de cara a facilitar la seva aplicació, i coherència amb les diferents modificacions proposades en aquesta Modificació Puntual.

A continuació es fa un repàs a totes i cadascuna de les ordenances reguladores del Pla Parcial aprovat, establint-se la necessitat o no de modificar-se, prèvia justificació raonada. Per tal de fer-ho comprensible, s'adjunta quadre comparatiu amb tres columnes, la de l'esquerra correspon al text del Pla Parcial aprovat, la columna central correspon al text modificat proposat i la columna de la dreta conté la justificació del canvi, en cas de produir-se.

Text Pla Parcial aprovat	Modificació puntual proposada	Justificació
Art. 1. Preliminar.	Art. 1. Preliminar	
Són d'aplicació les disposicions normatives del Pla General d'Ordenació en el no especificat en la present ordenança	Són d'aplicació les disposicions normatives del Pla General d'Ordenació en el no especificat en les presents ordenances	
Art. 2. Qualificació del sòl.	Art. 2. Qualificació del sòl	
D'acord al plànol normatiu es qualifica el sòl en els sistemes de viari, de vianants i d'estacionament (clau gràfica S1), de protecció de sistemes generals (clau gràfica S3), protecció de torrents i fondalades (clau gràfica S4), parc urbà (clau gràfica S6), d'equipaments cultural-docents (clau gràfica S8), d'equipaments de la salut (clau gràfica S9), d'equipaments del lleure (clau gràfica S10), d'equipaments tècnics (clau gràfica S11), i en les zones de Creixement Dens (clau gràfica V1), de Creixement Dens per a Habitatge de Protecció (clau gràfica V1HP) i de Creixement en Ciutat-Jardí especial (clau gràfica V2 esp).	D'acord al plànol normatiu es qualifica el sòl en els sistemes de viari, de vianants i d'estacionament (clau gràfica S1), de protecció de sistemes generals (clau gràfica S3), protecció de torrents i fondalades (clau gràfica S4), parc urbà (clau gràfica S6), d'equipaments cultural-docents (clau gràfica S8), d'equipaments de la salut (clau gràfica S9), d'equipaments del lleure (clau gràfica S10), d'equipaments tècnics (clau gràfica S11), i en les zones de Creixement Dens (clau gràfica V1), de Creixement Dens per a Habitatge de Protecció (clau gràfica V1HP).	En aquesta Modificació Puntual s'elimina la zona de Creixement en Ciutat-Jardí especial (clau gràfica V2 esp)
Art. 3. Sistemes de l'ordenació.	Art. 3. Sistemes de l'ordenació	
En els sòls qualificats de sistemes de protecció de sistemes generals, de parc urbà i d'equipaments del lleure no s'hi admet cap edificació,	En els sòls qualificats de sistemes de protecció de sistemes generals, de parc urbà i d'equipaments del lleure no s'hi admet cap edificació,	

sinó únicament les mínimes instal·lacions de serveis.

sinó únicament les mínimes instal·lacions de serveis.

Art. 4. Zones de Creixement Dens (claus gràfiques V1 i V1HP).

Art. 4. Zones de Creixement Dens (Claus gràfiques V1 i V1HP)

a) és d'aplicació el tipus d'ordenació de les edificacions per condicions flexibles en illa oberta, amb l'edificabilitat donada per l'envolvent i el quadre normatiu màxim de cada edifici o bloc, computant-se les golfes com a sostre edificat a partir d'1.5 m interiors lliures.

a) És d'aplicació el tipus d'ordenació de les edificacions per condicions flexibles en illa oberta, amb l'edificabilitat donada per l'envolvent i el quadre normatiu màxim de cada edifici o bloc, computant-se les golfes com a sostre edificat a partir d'1,50 m d'alçada interior lliure.

b) la planta golfes ha de ser de sotacoberta inclinada i no com a àtic, tal i com es defineix en els esquemes del plànol no. 31 de tipologies: si es resol amb terrassa s'hi aplica l'art. 6.2 i l'espai habitable es retirarà 4.5 m del pla de façana.

b) La planta golfes ha de ser de sotacoberta inclinada i no com a àtic, tal i com es defineix en el plànol d'aprofitament de la planta sotacoberta (Plànol 29). Les terrasses i els espais habitables es regulen pels valors màxims del mateix plànol.

Atès que l'aprofitament real de les plantes golfes (veure la secció adjunta anterior) no es correspon al teòric comptabilitzat com a sostre edificable (30% de l'ocupació del bloc), es proposa una secció que permeti realment l'aprofitament teòric aprovat.

S'admet que la coberta arrenqui 40 cm com a màxim per damunt de l'últim sostre sense sobrepassar, en cap cas, l'alçada reguladora fixada en el punt e) d'aquest article.

c) s'admet una parcel·la de façana mínima de 12 m a cada front de vial; no es pot parcel·lar amb front a altres sistemes.

c) s'admet una parcel·la de façana mínima de 12 m a cada front de vial; no es pot parcel·lar amb front a altres sistemes.

d) l'ordenació dels edificis és normativa; les façanes a espais públics són obligades; s'admeten únicament en les llicències d'obres els ajustaments sense increments de sostre ni dels habitatges o de l'ocupació del sòl.

d) L'ordenació dels edificis és normativa; les façanes a espais públics són obligades; s'admeten únicament en les llicències d'obres petits ajustaments sense increments de sostre ni dels habitatges o de l'ocupació del sòl.

e) els edificis són com a màxim de planta baixa més dues plantes pis i 10.0 m, més golfes del 30 % d'ocupació de les plantes inferiors, d'un màxim del 30 % de pendent de teulada i carener de 3.2 m d'alçada màxima, o coberta plana amb elements d'instal·lació admesos; s'exceptua l'edifici o bloc 2 de l'illa nombre 2, de baixos més tres plantes pis, en 12.8 m d'alçada màxima, sense que s'hi admetin golfes.

e) Els edificis són com a màxim de planta baixa més dues plantes pis i 10,00 m d'ARM, més golfes del 30 % d'ocupació de les plantes inferiors, resultants de la coberta inclinada amb una pendent màxima del 30 % i carener a 3,20 m d'alçada màxima respecte l'últim sostre, o coberta plana amb els elements d'instal·lació admesos; s'exceptua l'edifici o bloc 2 de l'illa 2, de baixos més tres plantes pis, amb 12,80 m d'alçada reguladora màxima, sense que s'hi admetin golfes en aquest cas.

- | | | |
|---|--|---|
| f) no s'admeten els cossos tancats en voladís. | f) No s'admeten els cossos tancats en voladís. | |
| g) la cota de referència de la planta baixa serà fins a 0.9 m pel damunt de la rasant del carrer d'accés. | g) La cota de referència de la planta baixa serà fins a 0,90 m pel damunt de la rasant del carrer d'accés. | |
| h) en la zona de Creixement Dens (clau gràfica V1) el nombre màxim d'habitatges admès en un edifici o bloc complet és el del quadre normatiu d'aquest Pla, i quan es projecti parcialment resultarà de dividir el sostre total per 115.5 per defecte, exceptuat l'edifici o bloc 2 de l'illa nombre 2, en el qual es comptabilitza en la part del volum de baixos més tres plantes sense golfes de l'ordenació un sostre de 1.200 m2 amb un nombre màxim d'habitatges de 12 (100/hge), que assignarà el Projecte de Reparcel·lació per a compensar la peça de sòl aportada discontinua del sector, situada al nord del camp de futbol de Santa Maria. | h) El nombre màxim d'habitatges admès en un edifici o bloc complet és el del quadre normatiu d'aquesta Modificació Puntual de Pla Parcial, i quan es projecti parcialment resultarà del repartiment proporcional a la superfície d'ús residencial (Habitatge) a edificar respecte al total admès al bloc o illa. | Es simplifica el redactat, fixant el nombre màxim d'habitatges independentment del sostre que es destini a altres usos (locals comercials, garatges, ...).

Per altra banda, l'aprofitament de 1.200 m2 i 12 hab. relatius a la peça de sòl discontinua del Sector s'ha afegit a la resta i el Projecte de Reparcel·lació s'encarregarà del seu repartiment, sense fer distincions entre propietaris, de manera que tots ells tinguin l'aprofitament proporcional a la seva superfície d'aportació. |
| i) en la zona de Creixement Dens per a Habitatge de Protecció (clau gràfica V1HP) s'hi poden edificar habitatges d'algun dels règims de protecció pública i els usos compatibles, d'acord a l'art. 9.3. | i) En la zona de Creixement Dens per a Habitatge de Protecció (clau gràfica V1HP) s'hi poden edificar habitatges d'algun dels règims de protecció pública i els usos compatibles, d'acord a l'art. 9.c. | |
| j) en la zona de Creixement Dens per a Habitatge de Protecció (clau gràfica V1HP) s'hi apliquen els paràmetres del quadre normatiu de sostre i habitatges, tenint-se de destinar en tot cas el sostre edificat en les plantes baixes als usos no d'habitatge admesos pel Pla General, a assenyalar en cada projecte arquitectònic. | j) En la zona de Creixement Dens per a Habitatge de Protecció (clau gràfica V1HP) s'hi apliquen els paràmetres del quadre normatiu de sostre i habitatges, tenint-se que ubicar el sostre d'altres usos (no habitatge) en les plantes baixes i a assenyalar en cada projecte arquitectònic. | Es preten clarificar el redactat |
| k) és obligada la dotació d'una plaça de pàrquing per cada habitatge dintre del sostre privat, en baixos o soterrani, a més de la dotació aplicable per raó d'altres usos. | k) És obligada la dotació d'una plaça de pàrquing per cada habitatge dintre del sostre privat, en baixos o soterrani, a més de la dotació aplicable per raó d'altres usos. | |
| | l) El sostre mínim destinat a altres usos en un edifici o bloc complet és el del quadre normatiu d'aquesta Modificació Puntual de Pla Parcial. Tot i això, s'admetrà modificar la | S'afegit aquest punt per permetre decidir l'ubicació del sòl destinat a altres usos fins el moment de la reparcel·lació de finques |

ubicació prevista, mitjançant el Projecte de Reparcel·lació, sense que suposi disminució del mateix. En aquest supòsit caldrà fer un Text Refós del Pla Parcial.

Art. 5. Zona de Creixement en Ciutat-Jardí especial (clau gràfica V2esp).

- a) és d'aplicació el tipus d'ordenació és en edificacions aïllades segons la parcel·lació;
- b) l'edificabilitat neta admesa és de 0.47 m²/m², computant-se les golfes com a sostre edificat a partir d'1.5 m interiors lliures;
- c) s'admet una parcel·la de façana mínima de 12 m a cada front de vial;
- d) els edificis són com a màxim de planta baixa més una planta pis i 6.0 m., més golfes si hi ha teulada d'un màxim del 30% de pendent i carener de 3.2 m d'alçada màxima;
- e) només s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar;
- f) és obligada la dotació d'una plaça de pàrquing per cada habitatge dintre del sostre privat;
- g) els edificis es separen 3 m a límits de qualificació i 2 m a laterals amb altres parcel·les.

Art. 6. Arquitectura.

- a) Els edificis s'enrasaran amb els veïns, de la mateixa illa, essent obligat en cas del mateix nombre de plantes. Únicament s'admet un tipus concret de coberta per a un edifici complet de l'ordenació.
- b) Quan la coberta sigui inclinada s'admetrà una terrassa separada almenys 3 m de l'alineació de totes les façanes per coberta també inclinada.

Art. 5. Zona de Creixement en Ciutat-Jardí especial (Clau gràfica V2esp)

Aquest article resta sense efecte al desaparèixer aquesta qualificació en la Modificació Puntual de Pla Parcial proposada.

Art. 6. Arquitectura

- a) Les cobertes dels edificis seran, bàsicament, inclinades, però, per a blocs sencers, s'admeten cobertes planes.
- b) Quan la coberta sigui inclinada s'admeten terrasses planes separades almenys 3,00 m de l'alineació de la volada, essent aquesta d'un màxim de 80 cm respecte al pla de façana, d'acord amb el plànol 29.

Atesa la façana mínima permesa de 12,00 m, i tot i que les pendents dels vials no són exagerades, es considera convenient no obligar a enrasar les plantes dels diferents edificis per no forçar a solucions complicades, en funció de si l'edifici en concret està en un extrem o a l'altre. També s'evitarà el resultat visual d'edificis molt potents, fóra d'escala a Palafolls.

Atesa la possibilitat d'arrancar la coberta inclinada 40 cm per damunt de l'últim sostre, es precisa millor la configuració de la terrassa per assegurar una tramada mínima de 3,00 m amb teula a façanes.

- | | | |
|---|---|---|
| c) S'aplica l'art. 22 del Pla General respecte dels sobresortits de l'alçada reguladora i definició d'aquesta. | c) S'aplica l'art. 21 del Pla General respecte dels sobresortits de l'alçada reguladora i definició d'aquesta. | Correcció d'error. |
| d) Són unitats mínimes d'ordenació les illes (o espais edificables limitats per al sistema), que comporten el sostre i nombre d'habitatges màxim de l'illa donats pel present document (art. 4 punt f, i plànol normatiu). | d) S'anul·la aquest apartat. | D'acord amb les justificacions de l'apartat a) d'aquest article. |
| e) Són unitats mínimes de construcció cada bloc, que comporten projectes unitaris, en els quals l'ocupació és un màxim i les alineacions per directrius comunes o línia de vial o espai verd són inalterables. | e) Són unitats mínimes de construcció els edificis en la parcel·la mínima permesa (façana a vial de 12,00 m), d'acord amb l'ordenació i amb les alineacions fixades en els plànols normatius. | D'acord amb les justificacions de l'apartat a) d'aquest article. |
| f) No s'admet l'increment de sostre de cap illa. | f) No s'admet l'increment de sostre de cap illa. | |
| g) En aplicació del Pla General, no s'admeten accessos exclusius als usos admesos des de les zones verdes, ni en cap cas accessos de vehicles. Per això, aquests accessos es produiran des del front de la parcel·la a vial, podent-se ocupar pel soterrani admès l'espai privat entre blocs. | g) En aplicació del Pla General, no s'admeten accessos exclusius als usos admesos des de les zones verdes, ni en cap cas accessos de vehicles. Per això, aquests accessos es produiran des del front de la parcel·la a vial, podent-se ocupar pel soterrani admès l'espai privat entre blocs. | |
| h) Únicament s'admeten com a tanques un sòcol massís de 0.20 m. com a màxim i 1.8 m transparent. | h) Únicament s'admeten com a tanques un sòcol massís d'1,00 m. com a màxim, més 1.00 m de tanca calada. | Es modifica per aconseguir una mica de privacitat en els espais privats no edificats. |
| i) Les xemeneies i instal·lacions han de ser comunes, i les de captació solar adossades a l'arquitectura. No s'admeten els aparells de clima fixes vistos ni amb expulsió a espai públic. | i) Les xemeneies i instal·lacions en general han de ser comunes, i les de captació solar s'integraran a l'arquitectura. No s'admeten els aparells de clima vistos en les façanes ni amb expulsió a espai públic. | Es clarifica el contingut de l'apartat. |

Art. 7. Itinerari de potencialment territorial.

S'urbanitzarà l'itinerari assenyalat en els plànols, d'uns 4 m d'amplada, únicament per a vianants i bicicletes, compactant terres, amb mobiliari mínim. La franja de circulació de bicicletes podrà ser pavimentada, d'almenys 2 m d'amplada i il·luminada

Art. 7. Itinerari de potenciament territorial.

S'urbanitzarà l'itinerari assenyalat en els plànols, d'uns 4,00 m d'amplada, únicament per a vianants i bicicletes, compactant terres, amb mobiliari mínim. La franja de circulació de bicicletes podrà ser pavimentada, d'almenys 2,00 m d'amplada i il·luminada.

Art. 8. Urbanització i mesures correctores.

En aplicació de l'art. 65 de la Llei 2/2002, i d'acord amb l'art. 3.d), el Projecte d'Urbanització Complementari ha de tenir en compte:

- a) Per tal de protegir els terrenys dels efectes de la inundabilitat de la riera Burgada es tindrà en compte el què resulti dels estudis hidrològics.
- b) Caldrà incorporar les condicions establertes en l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua del 21 d'abril del 2009.
- c) 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.
- d) El perímetre de les zones i els vials tindrà una protecció complementària tipus terraplens amb geomalles 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, evitant solucions dures.
- e) S'inclou el tram de vial que transcorre en fals túnel per l'extrem de ponent de Can Puig de la via de vora urbana.
- f) La façana sud dels blocs immediats al parc urbà del marge esquerra de la riera es resoldrà d'acord al punt anterior i amb una vorera de vianants.

Art. 9. Usos.

- a) És d'aplicació la Llei 18/2005, d'equipaments comercials, el PTSEC i els Decrets que la despleguen, que limiten els usos comercials a Palafolls.
- b) És també d'aplicació, a més del Pla General, l'art. 4.i) de la present Ordenança i, si s'escau, la Disposició Addicional 2ª del PTSEC.
- c) En la zona de Creixement Dens per a Habitatge Públic (clau gràfica V1HP) únicament s'hi admet l'habitatge de protecció i

Art. 8. Urbanització i mesures correctores.

En aplicació de l'art. 65 de la Llei 2/2002, i d'acord amb l'art. 3.d), el Projecte d'Urbanització Complementari ha de tenir en compte:

- a) Per tal de protegir els terrenys dels efectes de la inundabilitat de la riera Burgada es tindrà en compte el què resulti dels estudis hidrològics.
- b) Caldrà incorporar les condicions establertes en l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua del 21 d'abril del 2009.
- c) Les obres de drenatge de les rieres tindran 2,00 m de diàmetre mínim, o 2,00 m x 2,00 m, per fer-les practicables, encara que el solament resti per dessota del nivell de la llera.

- d) S'anul·la aquest punt

S'anul·la aquest punt per innecessari, atès que la Mod. Puntual del PP ja ha tingut present la totalitat del contingut de l'estudi d'inundabilitat adjuntat en el disseny de la vialitat, tant en planta com en secció.

- e) S'anul·la aquest punt.

En el nou traçat viari, s'ha substituït el fals túnel per un vial en superfície més separat de les construccions de Can Puig.

- f) S'anul·la aquest punt.

S'anul·la aquest punt per innecessari

Art. 9. Usos.

- a) És d'aplicació la Llei 18/2005, d'equipaments comercials, el PTSEC i els Decrets que la despleguen, que limiten els usos comercials a Palafolls.
- b) És també d'aplicació, a més del Pla General, l'art. 4.i) de la present Ordenança i, si s'escau, la Disposició Addicional 2ª del PTSEC.
- c) En la zona de Creixement Dens per a Habitatge Públic (clau gràfica V1HP) únicament s'hi admet l'habitatge de protecció i

els de l'art. 4.j) compatibles. L'habitatge de protecció en els projectes es determinarà amb la proporció mínima de 2/3 per a règim general i/o especial i la resta de preu concertat.

els de l'art. 4.j) compatibles. L'habitatge de protecció en els projectes es determinarà amb la proporció mínima de 2/3 per a règim general i/o especial i la resta de preu concertat.

Art. 10. Dotació d'estacionaments.

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

Art. 10. Dotació d'estacionaments.

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

Art. 11. Sistema d'equipaments tècnics (clau gràfica S11).

a) En aquest sòl s'hi admeten els usos ordenats de tal manera que no superin la planta baixa més una planta superior, amb un volum de quatre façanes que es relacionin amb els fluxes de vianants i l'ús intensiu de l'entorn de l'edifici.

b) L'equipament es separarà almenys 10 metres dels edificis d'habitatges.

c) S'admet un pàrquing soterrani en tota la peça de sòl.

Art. 11. Sistema d'equipaments tècnics (clau gràfica S11).

a) En aquest sòl s'hi admeten els usos ordenats de tal manera que no superin la planta baixa més una planta superior, amb un volum de quatre façanes que es relacionin amb els fluxes de vianants i l'ús intensiu de l'entorn de l'edifici.

b) L'equipament es separarà almenys 10 metres dels edificis d'habitatges.

c) S'admet un pàrquing soterrani en tota la peça de sòl.

Aquesta justificació de les modificacions introduïdes en les Ordenances Reguladores no treu que l'apartat normatiu d'aquesta Modificació Puntual de Pla parcial contindrà les ordenances definitives proposades, reordenant la numeració de l'articulat o apartats en funció dels articles o apartats suprimits o de nova creació.

1.2.3.6. ADEQUACIÓ DEL PLA D'ETAPES

El Pla Parcial estableix dues etapes en l'execució del planejament, fixant una segona etapa per a l'execució material del tram Nord de la ronda de vora, al considerar-la temporalment innecessària fins a una consolidació substancial de les previsions de creixement urbà que possibilita el Sector i fins a poder fer la connexió amb el Sector 30 "Turons de Can Pol", i determinant tota la resta en una primera etapa.

Tal com s'ha esmentat anteriorment, la voluntat de disposar del sòl apte per a habitatge protegit a curt termini i al mateix temps fer compatibles i accessibles les possibilitats reals de fer front als costos d'urbanització i inversió que suposa la implementació damunt el territori de les previsions del Sector, aconsella i fa raonable establir una graduació temporal en el desenvolupament urbanístic. Aquesta Modificació Puntual de Pla Parcial subdivideix l'Etapa 1 en dues fases temporals de realització, a desenvolupar successivament en l'ordre presentat.

Etapla 1

Fase 1. Contempla tot l'àmbit més proper al casc actual urbà, fins al primer vial en sentit Nord-Sud i paral·lel al Passeig Pau Casals, enllaçant el C/ Pi i Margall amb el C/ Josep Vicenç Foix, i en ella, com ja s'ha esmentat anteriorment hi situem tot el sostre destinat a habitatge protegit.

Fase 2. Ubicada físicament a continuació de la Fase 1, contempla la resta del Sector llevat del tram de ronda de vora que partint de la plaça de l'Institut continua en direcció Nord per donar continuïtat a la mateixa ronda fins al tram ja existent a tocar del Camí del Castell, en el Sector 21 "Can Batlle", i a l'espera de la continuïtat en la cantonada Sud-Oest amb el Sector 30 "Turons de Can Pol". També s'exclou la peça de sòl edificable corresponent al 50% del Bloc 2 de l'Illa 9 a on s'ubica l'aprofitament corresponent a l'Etapla 2.

Etapla 2

Correspon, exclusivament, al tram de la ronda de vora en direcció Nord des de la plaça de l'Institut. Aquest tram de ronda de vora, i com diu el propi Pla Parcial vigent, no és precis d'obrir fins a omplir en una certa mesura la capacitat edificatòria del Sector i poder efectuar la connexió amb el Sector 30 "Turons de Can Pol", ja que el trànsit actual i generat pot funcionar prou bé per l'actual carrer Girona. La seva execució s'associa a la peça de sòl edificable corresponent al 50% del Bloc 2 de l'Illa 9.

A continuació es concreta, d'acord amb el plànol 26, l'àmbit de cadascuna de les Fases de l'Etapla 1, assegurant-nos que els valors de les finques edificables incloses en cada una d'elles garanteix l'execució dels costos d'urbanització amb la inscripció registral de les càrregues urbanístiques que els hi correspongui. La Fase 1 de l'Etapla 1 contempla la possibilitat, un cop acabada o garantida l'urbanització corresponent, d'edificar les illes 1, 2, 3 i 4. La Fase 2 de l'Etapla 1 permetrà edificar les illes 5, 6, 7, 8, 10 i parcialment l'illa 9, amb el bloc 1 sencer i el 50% del bloc 2. L'altre 50% del bloc 2 de l'illa 9 garanteix l'urbanització de l'Etapla 2. Podem veure, en el quadre adjunt, com el valor de les finques resultants és superior als costos d'urbanització en cada fase o etapa.

	Etapla 1				Etapla 2			
	Fase 1		Fase 2					
Costos d'Urbanització								
Sistema Hidràulic (SH)	480 m2	33 €/m2 15.840 €	2.188 m2	33 €/m2 72.204 €	0 m2	33 €/m2 0 €		
Sistema Vari (S1)	4.260 m2	126 €/m2 536.760 €	11.454 m2	126 €/m2 1.443.205 €	3.079 m2	126 €/m2 387.954 €		
Sistema Vari (S1) Vianants	3.996 m2	65 €/m2 259.740 €	2.970 m2	65 €/m2 193.050 €	0 m2	65 €/m2 0 €		
Sistema Protecció Sistemes Generals (S3)	0 m2	42 €/m2 0 €	952 m2	42 €/m2 39.984 €	0 m2	42 €/m2 0 €		
Sistema Parc Urbà (S6)	1.748 m2	33 €/m2 57.684 €	20.749 m2	33 €/m2 684.717 €	0 m2	33 €/m2 0 €		
Vialitat fora Sector	606 m2	126 €/m2 76.356 €	0 m2	126 €/m2 0 €	0 m2	126 €/m2 0 €		
Connexions infraestructures		180.000 €		0 €		0 €		
Passeres lleugeres damunt riera Burgada		0 €		36.000 €		0 €		
Eixamplament pont riera Burgada		90.000 €		0 €		0 €		
Total PEM		1.216.380 €		2.469.160 €		387.954 €		
Benefici industrial, despeses generals	20%	243.276 €	20%	493.832 €	20%	77.591 €		
Conveni ACA		830.346 €		0 €		0 €		
Honoraris Tècnics i altres despeses de gestió	4%	48.655 €	4%	98.766 €	4%	15.518 €		
Total despeses		2.338.657 €		3.061.758 €		481.063 €		
Valor finques resultants								
Habitatges VPO	16.867 m2	151 €/m2 2.546.905 €	25.427 m2	325 €/m2 8.263.679 €	1.690 m2	325 €/m2 549.227 €		
Habitatges Renda Lliure	6.618 m2	325 €/m2 2.150.825 €	2.144 m2	150 €/m2 321.655 €				
Locals comercials	1.855 m2	150 €/m2 278.273 €						
Total Brut		4.976.003 €		8.585.333 €		549.227 €		
10% d'AM a cedir a l'Ajuntament		-497.600 €		-858.533 €		-54.923 €		
Total Net		4.478.403 €		7.726.800 €		494.304 €		

Pel càlcul del valor de les finques resultants s'han utilitzat valors unitaris de repercussió inclosos en el Projecte de Reparcel·lació que s'està redactant simultàniament

Aquesta assignació de sòl edificable a les etapes o fases establertes, i sobretot la ubicació de l'aprofitament que garanteix l'executivitat de l'Etapa 2, vol ser orientativa, i per tant, s'haurà de concretar de forma definitiva, amb aquests mateixos termes o justificant qualsevol canvi, en el Projecte de Reparcel·lació a tramitar.

1.2.3.7. CORRECCIÓ D'UN ERROR MATERIAL DETECTAT

Fa referència a l'aprofitament total de l'àmbit, en superfície màxima de sostre edificable, definit a la pàgina 12 del Text Refós del Pla Parcial aprovat, on s'indica que l'àmbit discontinu de 5.000 m², i d'acord amb la fitxa normativa del Pla General, genera un aprofitament de 1.200 m² de sostre i 12 habitatges com a màxim, havent-se d'aplicar a la resta de sòl, un cop descomptada la superfície de domini públic hidràulic, 2.668 m², l'aprofitament fixat pel coeficient d'edificabilitat bruta de 0,575 m²/m². Al tercer paràgraf d'aquest punt de la pàgina 12, inclou, per error, els 1.200 m² de sostre esmentats dins el sostre resultant d'aplicar el coeficient d'edificabilitat a la resta del Sector, en lloc de afegir-los.

El càlcul correcte del sostre edificable i d'acord amb la fitxa normativa del Pla General és el següent:

Superfície de sòl de l'àmbit discontinu exterior: 5.000 m²

Sostre màxim permès: 1.200 m²

Superfície de sòl, amb aprofitament urbanístic, de la resta de l'àmbit del Sector:

$100.540 \text{ m}^2 - 5.000 \text{ m}^2 - 2.668 \text{ m}^2 = 92.872 \text{ m}^2$

Coef. d'edificabilitat bruta: 0,575 m²/m²

Sostre màxim permès: $92.872 \text{ m}^2 \times 0,575 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 53.401 \text{ m}^2$

Sostre màxim permès total: $1.200 \text{ m}^2 + 53.401 \text{ m}^2 = 54.601 \text{ m}^2$

Atès que la superfície del Sector no s'ha vist alterada amb aquesta modificació puntual de Pla Parcial, s'adopten els 54.601 m² de sostre com a sostre màxim permès i com a aprofitament urbanístic del Sector.

1.2.4. QUADRE COMPARATIU DEL PLA PARCIAL APROVAT I LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA PARCIAL

Quadre Comparatiu

	Pla Parcial aprovat			Modificació Puntual PP		
	m2	%	%	m2	%	%
Sistema Hidràulic (SH)	2.668	3,58%		2.668	3,58%	
Sistema Viari (S1)	26.256	35,23%		18.793	25,22%	
Sistema Viari (S1) Vianants				6.966	9,35%	
Sistema Protecció Sistemes Generals (S3)	1.465	1,97%		952	1,28%	
Sistema Parc Urbà (S6)	21.662	29,06%		22.497	30,18%	
Sistema d'Equipaments Cultural-Docents (S8)	10.000	13,42%		10.000	13,42%	
Sistema d'Equipaments de la Salut (S9)	1.724	2,31%		2.400	3,22%	
Sistema d'Equipaments Tècnics (S11)	5.756	7,72%		5.255	7,05%	
Sistema d'Equipaments de la Salut (S9) (Sòl extern)	5.000	6,71%		5.000	6,71%	
Total Sistemes	74.531	100,00%	74,13%	74.531	100,00%	74,13%
Zona Creixement dens (V1)	16.521			16.770	64,48%	
Zona Creixement dens / Hab. de Protecció (V1HP)	8.617			9.239	35,52%	
Zona Creixement Ciutat-jardí (V2esp)	871			0	0,00%	
Total Zones	26.009		25,87%	26.009	100,00%	25,87%
Sector Riera Burgada	100.540	100,00%		100.540		100,00%

1.3. ALTRE DOCUMENTACIÓ

L'abast, molt limitat, de les modificacions puntuals proposades justifica que la present Memòria, amb els quadres de dades, els plànols, i els annexes que s'adjunten, com el Document Ambiental Estratègic (DAE), l'Estudi d'Inundabilitat i el Document Comprensiu d'aquesta Modificació Puntual, siguin suficients per comprendre tots els detalls de les variacions que es volen introduir al Pla Parcial vigent.

Tot i així, fem esment dels motius pels quals es consideren innecessaris, o no, determinats documents:

a) Informe d'avaluació de mobilitat sostenible

Tot i estar present en el Pla Parcial aprovat (Veure pàgines 17-19), i no haver-hi en aquesta modificació puntual variacions substancials, s'actualitza la seva formulació i s'adjunta en aquest apartat.

b) Informe sostenibilitat econòmica

Tal com estableix l'art. 59.3d) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, cal ponderar l'impacte de les actuacions previstes en les finances de les Administracions responsables per la implantació i el manteniment de les infraestructures i serveis necessaris. Tot i que el present document no comporta cap cost o despesa econòmica més enllà de la seva pròpia redacció, que ha estat íntegrament assumida pels propietaris majoritaris del Sector, i que les obres d'urbanització del Sector no sofreixen cap increment significatiu, respecte a les que figuren en el Pla Parcial aprovat, atès que es tracta de variacions de la configuració viària que no impliquen increment de costos, s'adjunta en aquest apartat.

c) Certificació del Registre de la Propietat

Al no haver-hi increment d'aprofitament en la proposta de la present Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector 29 "Vall de la riera Burgada", no cal incloure cap certificació per part del Registre de la Propietat i referent als titulars de les finques dels 5 anys anteriors a l'inici del procediment de modificació.

d) Estudi de viabilitat econòmica i financera

Donat el temps transcorregut des de la redacció i aprovació del Pla Parcial (Novembre 2013) fins ara, i ateses les variables econòmiques d'aquests anys es creu oportú completar i actualitzar l'estudi de viabilitat econòmica i financera del Pla Parcial i s'adjunta en aquest apartat.

1.3.1. INFORME DE LA MOBILITAT SOSTENIBLE

1.3.1.1. INTRODUCCIÓ

Objecte

L'objecte del present informe és de donar compliment als requisits legals establerts a l'article 66.1.h) del Decret Llei 1/2010, de 3 d'agost, d'aprovació del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU10), en el qual s'indica la necessitat d'incorporar l'informe sobre la mobilitat sostenible dels sectors en desenvolupament i adjuntar-lo a la documentació corresponent al planejament derivat. També pretén donar compliment al que es disposa el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

Els objectius d'aquest estudi són avaluar i justificar les propostes del Pla Parcial relatives al model de mobilitat proposat, per tal de promoure d'acord amb la Llei 9/2003, de la mobilitat, els valors de seguretat, sostenibilitat i integració social, lligant el desenvolupament urbanístic amb la mobilitat necessària per a fer-hi front. Aquest estudi s'estructura en tres apartats:

- Estudi preliminar del Sector, amb diagnosi de la situació actual per tal de conèixer les seves mancances i les tendències de la mobilitat actual. Inclou indicadors de gènere per valorar les diferències de mobilitat entre homes i dones.
- Planejament, on s'analitzen les xarxes d'itineraris proposades i les seves característiques.
- Increment de la mobilitat generada, que ens permet avaluar la mobilitat que generarà el Sector.

Les principals fonts estadístiques utilitzades han estat l'Enquesta de Mobilitat Obligada (EMO) de l'any 2011 (IDESCAT) que ens aporta dades d'àmbit municipal referents a desplaçaments motivats per causa de feina o estudis.

Tot l'entramat de xarxa viària es pot apreciar perfectament al plànol 30.

Àmbit d'estudi

L'àmbit d'estudi es correspon, doncs, al sector 29 "Vall de la Riera Burgada", delimitat per la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Palafolls aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 27 d'abril de 2006 i publicada al DOGC del 19/09/2006, i desenvolupat pel Text Refós del Pla Parcial aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 24/04/2014 i publicat al DOGC núm. 6671 del 24/07/2014.

Segons aquest planejament vigent el Sector d'estudi té una superfície total de 100.540 m², amb un aprofitament de 54.601 m² de sostre edificable i 462 unitats d'habitatge. (Veure plànols 13 i 18).

Documents que integren l'estudi

Aquest estudi compleix els requisits documentals descrits a l'article 13 del Decret 344/2006, respecte a la documentació que han de contenir els estudis d'avaluació de la mobilitat generada, que en aquest cas són:

- Estudi preliminar del Sector.
- Planejament.
- Increment de la mobilitat generada.
- Millores a la mobilitat.

- Documentació gràfica amb la següent informació:
- Proposta de la xarxa d'itineraris per a vianants.
- Estat actual de la xarxa d'itineraris per a transport col·lectiu i proposta d'implantació de noves línies o perllongament de les existents si és el cas.
- Proposta de xarxa de bicicletes i determinació de les reserves d'aparcament de bicicletes.
- Proposta de la xarxa bàsica de vehicles.
- Representació gràfica de les reserves d'espai per a càrrega i descàrrega de mercaderies, si s'escau.
- Representació gràfica de la reserva d'espais per als vehicles destinats al transport col·lectiu i taxi, si s'escau.

1.3.1.2. ESTUDI PRELIMINAR DEL SECTOR

Antecedents

El sector 29 “Vall de la Riera Burgada” es caracteritza per la seva situació geogràfica, ubicat entre el nucli històric de Palafolls Les Ferreries i el nucli del barri de Santa Maria. Es troba situat a la banda de ponent del conjunt d'aquets dos nuclis, per damunt el Passeig Pau Casals (antic camí ral), omplint un buit existent. De fet, donarà continuïtat a la trama urbana de tots dos nuclis i passarà a ser-ne un element central amb equipaments molt potents, com l'IES Font del Ferro, ja construït, i els futurs CAP i Mercat Municipal, segons les actuals previsions municipals, i un gran espai lliure seguint el curs de la riera, amb l'itinerari paisatgístic que s'obre cap al Castell de Palafolls, direcció Nord-Oest.

Donada la seva condició de sòl urbanitzable delimitat, i d'acord amb la normativa vigent en matèria urbanística, aquest nou Sector de desenvolupament compta amb un Pla Parcial aprovat, el Text Refós del Pla Parcial del Sector 29, “Vall de la Riera Burgada” de Palafolls, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, el 24 d'abril de 2014, i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 6671, el 24 de juliol de 2014.

La Modificació puntual que ara es tramita, entre d'altres qüestions, pretén resoldre alguns aspectes de la viabilitat que s'ha considerat necessari millorar al detectar-se certes problemàtiques durant els treballs de redacció del Projecte d'Urbanització.

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, establí l'obligatorietat d'incorporar els estudis a totes les figures de planejament urbanístic derivat que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats. Atès que el sector 29 “Vall de la Riera Burgada” pretén incorporar un nombre significatiu de noves residències, cal que es dugui a terme aquest estudi de mobilitat, que s'estableixi els criteris d'intervenció i d'estratègies, per a que el desenvolupament d'aquesta nova zona d'implantació urbana residencial esdevingui des del punt de vista de mobilitat, el màxim de sostenible.

Algunes dades importants a conèixer prèviament en relació a la mobilitat a Palafolls són les següents:

- Pertany a l'Autoritat del transport metropolità (ATM)
- Pertany a l'Associació de Municipis per la Mobilitat i el Transport Urbà (AMTU)
- No disposa d'entitat municipal de transport.

Per altra banda, Palafolls forma part de la Xarxa Mobal promoguda per la Gerència de Serveis d'Infraestructures Viàries i Mobilitat de l'Àrea de Territori i Sostenibilitat de la Diputació de

Barcelona. Aquesta xarxa està destinada a la gestió de la mobilitat i la seguretat viària i ofereix servei als tècnics municipals de les àrees de mobilitat i seguretat viària.

Per tal d'avaluar la situació actual a Palafolls pel que fa a la mobilitat i avaluar l'impacte que tindrà, tant en relació amb la xarxa, com en relació a l'increment de mobilitat generada el desenvolupament del Pla Parcial del sector 29, s'han analitzat cinc aspectes fonamentals:

- La xarxa viària actual
- La xarxa de bicicletes i vianants
- El transport públic existent
- Les característiques de la mobilitat actual vinculades al gènere
- Les característiques de la mobilitat vinculades al mode de transport

Xarxa viària

Palafolls se situa a l'eix de la Tordera, a l'Alt Maresme i compta amb tres xarxes d'infraestructura principals, cadascuna d'elles amb una dimensió territorial específica.

- La N-II. Palafolls se situa en el punt en què la N-II abandona la costa i s'endinsa cap a Girona. Ha estat l'eix de connexió principal del municipi, però la construcció de la C-32 ha permès reduir la seva càrrega de trànsit.
- C-32. Permet la connexió des de l'àrea metropolitana fins a Blanes. Actualment la C-32 finalitza a Blanes, amb el seu enllaç amb la Gi-600. A Palafolls se situa l'important enllaç entre la C-32 i la N-II. El Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB) preveu l'enllaç entre la C-32 i la A-2 Palafolls - Maçanet de la Selva, a partir de l'enllaç de la C-32 amb la Gi-600.
- GI-682. Aquesta carretera és la prolongació de la N-II que permet l'accés a Blanes i a Lloret de Mar. Discorre al límit del casc urbà de Palafolls, separant el nucli principal del nucli de Sant Lluís.

El sector 29 "Vall de la Riera Burgada" es caracteritza per la seva situació geogràfica, ubicat entre el nucli històric de Palafolls Les Ferreries i el nucli del barri de Santa Maria. Es troba situat a la banda de ponent del conjunt d'aquells dos nuclis, per damunt el Passeig Pau Casals (antic camí ral), omplint un buit existent. El nou entorn haurà de garantir la connexió amb la trama urbana més propera.

Xarxa de vianants i bicicletes

Actualment el municipi no disposa d'una sèrie de corriols bici d'ús específic, ni tampoc no disposa de servei de bicicleta pública. Tot i això, donat l'entorn rural on està ubicat, si que tota la xarxa de camins rurals s'utilitza com a xarxa per a vianants i bicicletes, i llevat del Barri St. Lluís separat dels altres nuclis per la GI-682, la resta de nuclis s'aprofiten d'aquesta xarxa de camins rurals.

Pel que fa a les xarxes de vianants, la bona disposició d'espais lliures i places i la proximitat entre elles, sobretot en el nucli històric, facilita els traçats per a vianants, facilitant-se l'accés a peu cap als llocs d'interès com la plaça Major on hi ha l'Ajuntament, el carrer Major, la plaça de les Valls d'Ax, la plaça Poppi, i els accessos a escoles i instituts.

Si ens fixem en l'entorn de l'àmbit del Pla Parcial que ens ocupa, es tracta d'un àmbit urbà que vol omplir un buit entre el nucli històric i el nucli de Sta. Maria, i per tant facilitarà la connexió, donades les petites distàncies entre ells, per a vianants i bicicletes.

Xarxa de transport públic

El sector 29 "Vall de la Riera Burgada" es troba entre dos dels nuclis urbans de Palafolls, el centre històric i el barri de Sta. Maria, comunicats mitjançant la línia L5 (Urbà de Palafolls) gestionada per l'empresa Transports Pujol i Pujol, el recorregut de la qual circula pel Passeig Pau Casals i té parada precisament a l'encreuament amb la riera de la Burgada, prolongació del Carrer B.

A Palafolls, el transport escolar es resol mitjançant un acord entre l'Ajuntament i el Consell Comarcal del Maresme (CCM). El transport té horaris adaptats a les entrades i sortides del alumnes dels centres del segon cicle d'infantil i primària. Aquest transport escolar, gestionat pel CCM, complementa el servei ja existent de la L5 de transport urbà. Actualment, l'Institut de la Font del Ferro ja té parada i la present Modificació del Pla parcial proposa una millora substancial d'aquest punt per incidir en la seguretat i en la facilitat de maniobra dels vehicles.

A més del transport urbà intern, altres línies de transport comuniquen Palafolls amb altres municipis o punts estratègics de comunicació. Són la línia de Bus Palafolls-Malgrat de Mar-Santa Susanna (Línia 1.361), Bus Aeroport de Barcelona-Palafolls, i el Bus Palafolls-Hospital de Blanes / Palafolls-Hospital de Calella (Línies 625 i 622). Tots aquests serveis estan gestionats per la mateixa empresa Transports Pujol i Pujol.

Palafolls també compta amb un servei de taxis.

Per altra banda, la línia ferroviària de la costa gira cap a l'interior a l'altura de Palafolls i discorre allunyada del nucli urbà. Actualment, tot i que la via fèrria i el servei de rodalies discorren pel municipi no hi ha estació de ferrocarril habilitada. L'estació de ferrocarril més propera, la de Blanes, es troba a poca distància, a uns 2,3 Km, i permet anar-hi amb facilitat a peu (uns 28 minuts), taxi, o bus (sortint del centre de la població, Parc Joaquim Ruyra situat a 210 m del punt de connexió del Sector amb el Passeig Pau Casals), a més de poder utilitzar el vehicle propi ja que l'estació de tren de Blanes disposa d'una àmplia zona d'aparcament gratuït.

Indicadors de gènere

En aquest punt s'incorporen dades respecte de la mobilitat que es dona a Palafolls per motius obligats (feina i estudi) en funció del gènere.

Aquestes dades s'han extret de l'Institut d'Estadística de Catalunya. Les dades més actualitzades que disposa són de l'any 2001, ja que tot i la realització del cens de l'any 2011 les dades actualment disponibles a l'Idescat en relació a la mobilitat no han estat actualitzades. Únicament s'incorporen les dades relatives al nombre de desplaçaments ja que les dades referides a les seves característiques i, en concret, al tipus de transport utilitzat no es troben desagregades per sexes.

Per tal de valorar les dades relatives a la mobilitat és necessari conèixer la distribució de la població per sexe en el moment de l'elaboració de l'enquesta, els anys 2001 i 2011:

	Homes		Dones		Total
Població any 2011	4.550	50%	4.582	50%	9.132
Població any 2001	2.843	50%	2.795	50%	5.638

Font: Idescat

- Mobilitat obligada residència / treball

El quadre de desplaçaments generats a nivell laboral, el 2001 era el següent:

	Homes		Dones		Total
	núm	%	núm	%	
Residents ocupats a dins	508	58%	371	42%	879
No residents ocupats a dins	794	70%	346	30%	1.140
Residents ocupats a fora	951	61%	604	39%	1.555
Residents ocupats en diversos municipis	233	87%	35	13%	268
Llocs de treball localitzats (1)	1.302	64%	717	36%	2.019
Població ocupada resident (2)	1.692	63%	1.010	37%	2.702
Diferència localitzats - residents	-390	57%	-293	43%	-683
(1) residents i no residents ocupats al municipi					
(2) residents ocupats a dins i a fora					

Font: Idescat

A partir d'aquestes dades es pot apreciar com l'ocupació entre homes és molt superior a les dones, ja que, amb una població pràcticament igual entre sexes, l'ocupació masculina representa un 63% del total. Aquesta diferència és especialment significativa entre la població fora del municipi, ja que els homes representen un 61% del total. Per altra banda, tot i que representen un volum de població menor cal destacar la població ocupada a diversos municipis, entre la qual, els homes representen un 87% del total.

En canvi si tenim en compte únicament la població que treballa al municipi la diferència entre homes i dones és lleugerament inferior amb un 58% corresponent als homes i un 42% a les dones.

És significativa la dada relativa a residents fora del municipi que treballen al municipi, ja que el percentatge de dones baixa de manera molt significativa, fins representar únicament un 30% del total.

Les dades de llocs de treball localitzats en relació als residents ocupats a dins i fora ens permet avaluar la capacitat d'autocontenció del mercat laboral de Palafolls i la seva relació en quant al sexe. En aquest sentit podem veure com Palafolls genera menys llocs de treball dels que la seva població necessita, amb un dèficit de 683 entre la població ocupada del municipi i els llocs de treball existents al municipi. Per equilibrar la situació caldria augmentar en un 34% els llocs de treball existents al municipi. Com hem assenyalat la marxa del municipi per treballar afecta especialment als homes. No obstant cal tenir en compte que aquest fet pot donar-se per la dificultat de les dones en abandonar el municipi per trobar feina, ja sigui pel tipus de feines ofertes o per la necessitat de desenvolupar tasques familiars que no permeten aquest esforç.

- Mobilitat obligada residència / estudis

El quadre de desplaçaments generats a nivell d'estudis (que inclouen únicament els estudis obligatoris, fins a 16 anys) el 2001 era el següent:

	Homes		Dones		Total
	núm	%	núm	%	
Residents que estudien a dins	18	35%	33	65%	51
No residents que estudien a dins	6	67%	3	33%	9
Residents que estudien a fora	86	43%	114	57%	200
Residents que estudien en diversos municipis	1	20%	4	80%	5
Llocs d'estudi localitzats (1)	24	40%	36	60%	60
Població que estudia resident (2)	105	41%	151	59%	256
Diferència localitzats - residents	-81	41%	-115	59%	-196
(1) residents i no residents ocupats al municipi					
(2) residents ocupats a dins i a fora					

Font: Idescat

En els cas dels estudis la situació de desequilibri entre homes i dones es manté, però en aquest cas amb un molt major percentatge de població femenina que estudia que no pas de masculina. Del total de població resident, major de 16 anys que estudia, un 59% són dones.

Pel que fa a la possibilitat d'estudiar al municipi és superior el percentatge de dones que estudia al municipi, tot i que amb una diferència poc significativa.

Finalment, cal assenyalar que en el cas dels estudis obligatoris Palafolls genera menys places d'estudi, que la població total del municipi que estudia, amb un dèficit de 196 places.

Indicadors modals

A continuació introduïm una anàlisi en relació al mode de transport utilitzat. Aquesta ens permetrà avaluar l'impacte de la proposta elaborada pel Pla Parcial sobre el conjunt de la xarxa viària, i si aquesta proposta ajudarà a millorar la distribució modal actual.

- Tipus de transport per desplaçaments de treball. Enquesta mobilitat obligada (EMO)

Avalua el mode de transport utilitzat en els desplaçaments obligats per treball. Les darreres dades disponibles són de l'any 2001.

	Privat		Públic		No motoritzat		No es desplaça		No aplicable		Total
	núm	%	núm	%	núm	%	núm	%	núm	%	
Residents ocupats a dins	504	57%	29	3%	238	27%	107	12%	1	0%	879
No residents ocupats a dins	1.095	96%	24	2%	13	1%	0		8	1%	1140
Residents ocupats a fora	1.428	92%	98	6%	5	0%	0		24	2%	1555
Residents ocupats div. municipis	0	0%	0	0%	0	0%	0		268	100%	268
Total	3.027	79%	151	4%	256	7%	107	3%	301	8%	3.842

Les dades ens permeten veure com els desplaçaments en vehicle privat arriben al 79% del total. Aquests desplaçaments en vehicle privat van en detriment tant d'aquells efectuats amb transport públic com a peu o en bicicleta

- Tipus de transport per desplaçaments d'estudi. Enquesta mobilitat obligada (EMO)

Avaluació del mode de transport utilitzat en els desplaçaments obligats per estudi. Les darreres dades disponibles són de l'any 2001.

	Privat		Públic		No motoritzat		No es desplaça		No aplicable		Total
	núm	%	núm	%	núm	%	núm	%	núm	%	
Residents ocupats a dins	12	24%	6	12%	29	57%	3	6%	1	2%	51
No residents ocupats a dins	6	67%	0	0%	0	0%	0		3	33%	9
Residents ocupats a fora	104	52%	61	31%	1	1%	0		34	17%	200
Residents ocupats div. municipis	0	0%	0	0%	0	0%	0		5	100%	5
Total	122	46%	67	25%	30	11%	3	1%	43	16%	265

- Tipus de transport pel total de desplaçaments obligats. Enquesta mobilitat obligada (EMO)

Avaluació del mode de transport utilitzat en el total de desplaçaments obligats, es parteix de dades de l'any 2001.

	Privat		Públic		No motoritzat		No es desplaça		No aplicable		Total
	núm	%	núm	%	núm	%	núm	%	núm	%	
Desplaçaments obligats treball	3.027	79%	151	4%	256	7%	107	3%	301	8%	3.842
Desplaçaments obligats estudi	122	46%	67	25%	30	11%	3	1%	43	16%	265
Total desplaçaments obligats	3.149	77%	218	5%	286	7%	110	3%	344	8%	4.107

1.3.1.3. PLANEJAMENT

Planejament vigent

El planejament vigent estableix els següents paràmetres bàsics:

	Modificació Puntual PP		
	m2	%	%
Sistema Hidràulic (SH)	2.668	3,58%	
Sistema Viari (S1)	18.793	25,22%	
Sistema Viari (S1) Vianants	6.966	9,35%	
Sistema Protecció Sistemes Generals (S3)	952	1,28%	
Sistema Parc Urbà (S6)	22.497	30,18%	
Sistema d'Equipaments Cultural-Docents (S8)	10.000	13,42%	
Sistema d'Equipaments de la Salut (S9)	2.400	3,22%	
Sistema d'Equipaments Tècnics (S11)	5.255	7,05%	
Sistema d'Equipaments de la Salut (S9) (Sòl extern)	5.000	6,71%	
Total Sistemes	74.531	100,00%	74,13%
Zona Creixement dens (V1)	16.770	64,48%	
Zona Creixement dens / Hab. de Protecció (V1HP)	9.239	35,52%	
Zona Creixement Ciutat-jardí (V2esp)	0	0,00%	
Total Zones	26.009	100,00%	25,87%
Sector Riera Burgada	100.540		100,00%

El sostre màxim permès és de 54.601 m², destinant-se un mínim de 4.000 m² a usos comercials i la resta a residencial habitatge. El nombre màxim d'habitatges és de 462 unitats. Els usos admesos són, principalment, el residencial d'habitatge, admetent-se altres de complementaris com el comercial, educatiu, assistencial i tots els que el Planejament General estableix com a compatibles amb el residencial.

Amb aquestes premisses d'ordenació, s'ha encaixat l'estructuració del sector, i on el sistema viari esdevé un dels sistemes fonamentals de l'estructura del mateix. Val a dir però, que el grau de consolidació dels equipaments preexistents del Sector, on recordem, ja hi funciona l'institut (IES Font del Ferro), ha fet que totes les propostes viàries passessin per la consolidació de la xarxa existent. Així es pot apreciar que la proposta respecta els paràmetres bàsics establerts al Pla Parcial vigent, tot garantint les prescripcions relatives a la mobilitat sostenible que es justifiquen en aquest informe.

Zona 30

El Pla Parcial ha previst una xarxa de vialitat per a vehicles subordinada a una xarxa bàsica municipal general en el seu perímetre, constituïda per vials bàsics interns i vials complementaris de caràcter mixta (vehicles i vianants). Per la seva banda, la mobilitat dels vianants i bicicletes es distribuirà entre aquesta vialitat i els recorreguts tous previstos en els espais lliures. Així doncs, atès el caràcter residencial majoritari, es preveu la necessitat d'establir com a Zona 30 la totalitat dels nous vials qualificats com a complementaris.

La Zona 30 indica la zona de circulació urbana on la velocitat màxima dels vehicles està fixada en 30 quilòmetres per hora i els vianants tenen prioritat. Està especialment pensada per promoure la convivència de tots els usuaris de la vialitat i està destinada en primer lloc als vianants. La filosofia darrere d'aquestes zones és que els carrers en la zona són espai públic, i busquen aconseguir un equilibri entre les realitats d'una zona urbana amb activitat de vianant i la funció circulatòria dels carrers. Aquestes zones són considerades com un espai per persones que hi viuen, treballen, juguen i estudien en la zona, no per persones que travessen la zona per anar d'un lloc a un altre lloc. La teoria és per reduir l'ús d'aquestes zones com a dreceres, al temps que es millora la seguretat i qualitat de vida en l'àrea.

Infraestructures viàries

El sector 29 "Vall de la Riera Burgada" disposa d'una part de la xarxa viària ja executada, concretament els accessos rodats a l'Institut, els aparcaments habilitats dins el Sector, en terrenys que varen ser objecte de cessions anticipades, i els itineraris per a vianants que s'han situat a ambdós costats de la riera. Per tant, el sector disposa d'una connectivitat viària incipient, que es completarà amb l'execució de les infraestructures previstes al planejament derivat, fins a formar una trama urbana complexa i ben travada, que es connectarà sense dificultats per diversos punts del seu perímetre amb la resta de l'existent als nuclis urbans immediats, quedant integrada en el conjunt del municipi.

No està prevista la construcció de cap estació d'autobusos al Sector, ni tampoc s'ha previst cap mena de reserva d'espais per a estacions i noves parades de transport públic i taxis, funcionant perfectament les existents, amb les millores introduïdes en la vialitat.

Els usos previstos al sector són majoritàriament residencials. La resta d'usos admissibles són clarament minoritaris i molt limitats quan a la seva superfície i impacte. Per aquest motiu, no cal fer cap mena de reserva d'espais de càrrega i descàrrega a la via pública. Tampoc és necessari introduir a la normativa cap requeriment normatiu, addicional a la pròpia normativa del Pla General, relatiu a les reserves d'espais als establiments comercials. Tampoc existeix cap implantació singular al Sector.

Les infraestructures de comunicació, previstes en el planejament, que envolten i/o travessen el Sector són les següents:

- Xarxa bàsica municipal general

El Sector, pel seu límit Oest, aporta un tram de la ronda de vora urbana que ha de permetre que una part important de la circulació no hagi de passar necessàriament pel centre de la localitat, aportant seguretat i fluïdesa a la xarxa viària municipal. La seva amplada, de 15,00 m, permet incloure-hi carrils de doble sentit, franges d'aparcament i vorera prou ample per disposar de carril bici. I, prop del límit oriental, seguint l'antic traçat del Camí Ral, es troba el Passeig Pau Cassals, continuació del Carrer Major, que és el principal eix longitudinal (Nord-Sud) del sòl urbà de la localitat. Aquests dos eixos es comuniquen transversalment (Est-Oest) mitjançant diferents carrers, tant a dins com a fóra del Sector, en l'àmbit més proper.

- Xarxa viària bàsica interna del Sector

Està formada pel conjunt de nous carrers o trams viaris que disposa el planejament per a completar la interrelació de la xarxa i donar serveis urbanístics a totes les parcel·les i finques resultants de l'àmbit. Una part d'aquesta xarxa es troba ja executada, i gairebé el 98% de la mateixa està asfaltada i disposa d'urbanització i serveis bàsics, d'acord amb els preceptes del Decret legislatiu 1/2010, de 8 d'agost, d'aprovació del Text Refós de la Llei d'urbanisme.

El Sector 29 “Vall de la Riera Burgada” es connecta amb la resta del municipi i a la xarxa bàsica municipal general mitjançant varis carrers.

Sensiblement paral·lel al Passeig Pau Casals i en direcció Nord-Sud hi trobem el Carrer A, de 10,00 m d'amplada i un sol sentit de circulació, prolongació del Carrer Pi i Maragall del centre històric en el costat Sud, en l'àmbit del futur Mercat Municipal, i del Carrer Josep Vicenç Foix pel costat Nord.

En sentit transversal (Est-Oest) hi ha un carrer principal i un de secundari, en funció de la connectivitat o no amb la resta de la xarxa urbana. El principal és el Carrer B, de 8,00 m d'amplada i un sol sentit de circulació, que neix, per l'Est, al Passeig Pau Casals i és prolongació de l'Avinguda de la Riera Burgada existent al nucli urbà i enllaça, a l'Oest, amb la ronda de vora, esmentada anteriorment, mitjançant una rotonda que permet, també, connectar mitjançant el Carrer de la Font del Ferro existent amb la zona Nord de l'actual trama urbana del centre històric. El secundari és el Carrer C, de 8,00 m d'amplada i un sol sentit de circulació, el qual neix, pel costat Est, en el Carrer A i finalitza enllaçant amb la ronda de vora, pel costat Oest, mitjançant una rotonda/plaça, ja anomenada de l'Institut que serveix per donar accés al mateix i permetre la ubicació d'una parada d'autobús, que donarà servei tant a l'Institut com al futur CAP.

- Xarxa viària complementària interna del Sector

Està formada pel conjunt de nous carrers o trams viaris, tots ells de circulació reduïda i mixta, vianants i vehicles, amb amplades variables que arriben a formar petites places, i que donaran accés als diferents portals dels edificis a construir-hi, i esdevenen carrers de convivència. Són quatre en sentit Nord-Sud i tres en sentit Est-Oest.

El Carrer D parteix del Carrer B, en el costat Nord, i enllaça amb un carrer sense nom preexistent que el connecta amb el Carrer de Baix de la xarxa urbana del centre històric. És col·lidant amb la finca on s'hi ha d'ubicar el Mercat Municipal. Els carrers E i F, també parteixen del Carrer B, pel costat Nord, i enllaçant, pel costat Sud, amb un carrer de nova obertura, Carrer J, lligant amb els patis posteriors de les finques urbanes amb façana Nord al Carrer de Baix del centre històric. El Carrer G, partint del Carrer B pel costat Nord, enllaça, pel Sud, amb un tram de carrer preexistent, sense nom, que neix al Carrer de la Font del Ferro.

Els carrers H i I, de sentit Est-Oest, són prolongació de trams de carrer, sense nom, que neixen fora del Sector en el Passeig Pau Casals, i enllacen, per l'Oest amb el Carrer A. El Carrer J neix al Carrer A pel costat Est i arriba, passant arran dels patis posteriors de les finques de la façana Nord del Carrer de Baix, fins al Carrer G de nova obertura en l'extrem Oest.

- Eixos de vianants i bicicletes

Donada la topografia del Sector, que no és molt pronunciada, la utilització de la bicicleta es potencia com a mitjà de transport alternatiu eficient. El Sector incorpora una xarxa viària de bicicletes que es connecta amb els sectors propers i amb els nuclis urbans del municipi.

A més de la vialitat mixta i de trànsit reduït i de la xarxa de vianants vinculada a la xarxa viària descrita en el punt anterior, amb voreres d'amplada mínima de 2,00 m, el planejament derivat preveu vies locals específiques destinades exclusivament a vianants i bicicletes, principalment als dos costats de la riera Burgada, en direcció Est-Oest i integrats dins l'àmbit d'espais lliures o parc urbà. Aquests vials tots tindran una amplada de 4,00 m apte per a vianants i bicicletes.

No només enllacen els eixos de vialitat principals amb els equipaments existents o a implantar-hi, sinó que lliguen el teixit urbà amb l'entorn rural més proper. Recordem que el Sector

s'implanta en una zona llandant a l'entorn rural, i, conseqüentment, existeixen diversos camins agrícoles i forestals que interessa connectar amb els vials del sector, principalment els eixos de vianants i bicicletes. Actualment, aquesta xarxa de camins rurals i forestals és emprada pels veïns, ja sigui per accedir als habitatges rurals de la zona, com per practicar esports i activitats saludables com caminar, córrer, fer sortides en bicicleta de muntanya, i excursions a diversos indrets d'interès popular com el Castell de Palafolls.

- Itineraris de potenciament territorial

Dins l'àmbit del Pla Parcial hi discorre un itinerari de potenciament territorial definit al Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana. El Pla els defineix com a vies toves per a bicicletes (cicloturisme) i vianants, i compatibles amb el pas d'altres vehicles necessaris i de serveis. Aquest itinerari, partint de la intersecció del Passeig Pau Casals amb la Riera Burgada, discorre per l'espai lliure que envolta el traçat de la Riera Burgada, connecta amb l'Institut de la Font del Ferro i enllaça finalment amb el camí rural d'accés a Can Moner i altres camins.

- Pendants dels carrers

En els plànols 24 i 25 de perfils longitudinals de la vialitat es poden observar les pendants dels carrers, i on en cap cas es supera el 8%. La pendent mitjana dels vials del Sector és del 2,89%. No s'ha previst la construcció d'escales en cap tram del Sector. Tots els itineraris de la xarxa viària seran adaptats a les prescripcions del Codi d'accessibilitat.

- Previsió de places d'aparcament fóra de la via pública

D'acord amb els Annexos 2 i 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, les reserves per a aparcament de bicicletes, turismes i motocicletes, fóra de la via pública, en funció dels usos del sòl, són els següents:

Ús	Nombre	Superfície	Bicicletes	Turismes	Motocicletes
Residencial	462 Hab.		2/Hab	924	1/Hab
Comercial		4.000 m2/sostre	1/100m2	40	462
Equipaments Institut		4.650 m2/sostre	1/100m2	47	0,5/Hab
CAP		1.200	1/100m2	12	231
Mercat Municipal		800	1/100m2	8	
Parc urbà		22.497 m2/sòl	1/100m2	225	
TOTAL				1.255	462
					231

Aquestes reserves, en el cas dels turismes, són inferiors a les que estableix el propi Pla General d'Ordenació i per tant es consideraran els requisits descrits a les NNUU del PGO i no pas les del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

- Previsió de places d'aparcament a la via pública

La Revisió de Pla General d'Ordenació va establir que els sectors de creixement han de fer reserves de places d'aparcament a la via pública, a part de les que cal fer a les parcel·les i edificacions i que s'han descrit en punts anteriors.

Aquestes places d'aparcament es disposaran principalment al voltant de la ronda de vora i del carrer A, i al costat dels equipaments. La seva localització final serà concretada al projecte d'urbanització del sector. Atesa la proximitat de l'actual Institut i el futur CAP es dissenya un aparcament de superfície important al mig dels dos equipaments i a tocar del parc urbà que

segueix la Riera Burgada. També es preveu mantenir l'actual aparcament ubicat en la finca que haurà d'acollir el futur Mercat Municipal mentre aquest no s'edifiqui, i un cop es projecti s'haurà de considerar la conveniència o no de construir-hi un aparcament soterrat.

En els punts de contacte de la vialitat per a bicicletes amb els equipaments, sobretot de l'itinerari de potenciament territorial, i també en la part central del parc urbà longitudinal al llarg de la llera de la Riera Burgada, s'hi ubicaran aparcaments per a bicicletes en nombre suficient.

El Projecte d'Urbanització concretarà aquestes reserves de places d'acord amb els valors de mobilitat d'aquest informe.

Tot aquest entramat de xarxa viària es pot apreciar perfectament al plànol 30.

1.3.1.4. INCREMENT DE LA MOBILITAT GENERADA

Mobilitat generada

L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada consisteix en realitzar una estimació del nombre de desplaçaments que generen els diferents àmbits del Pla en funció de les seves superfícies, dels usos que s'hi contemplen i de l'índex d'edificabilitat que s'hi ha assignat a cadascun d'ells.

Prèviament, caldria fer un comentari al respecte dels criteris de quantificació establerts pel Decret. El contingut del mateix no distingeix entre la gran disparitat de tipologies urbanes que hi ha, i aplica els mateixos paràmetres a zones altament densificades que a zones amb densitats molt reduïdes. És sabut que els desplaçaments motivats en una i una altra són ben dispars. Els nuclis urbans densos tenen unes dinàmiques ben diferenciades, que creiem que no són d'aplicació a sectors de baixa densitat d'habitatges aïllats, on, per exemple, l'ús de les zones verdes és mínim. No obstant això, és l'únic decret que hi ha al respecte i ha de ser aplicat íntegrament.

El Sector 29 "Vall de la Riera Burgada" es un Sector destinat de manera gairebé exclusiva a usos residencials, ja que els usos complementaris previstos tenen un dimensionat molt minoritari. Conseqüentment, considerarem que el sector disposa d'una única zona d'estudi, la qual inclourà els usos residencials, l'equipament i les zones verdes, d'acord amb l'Annex 1 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. Així obtenim el següent quadre:

Ús	Nombre	Superfície	Estàndard	Viatges
Residencial	462 Hab.		7 viatges/Hab.	3.234
Comercial		4.000 m2/sostre	50 viatges/100 m2	2.000
Equipaments Institut		4.650 m2/sostre	20 viatges/100 m2	930
CAP		1.200	20 viatges/100 m2	240
Mercat Municipal		800	20 viatges/100 m2	160
Parc urbà		22.497 m2/sòl	5 viatges/100 m2	1.125
TOTAL				7.689

Els viatges potencialment generats pel sector, d'acord amb els criteris del Decret 344/2006, són 7.689, dels quals uns 1.493 són ja existents i es correspondrien als generats per l'equipament d'ensenyament i el gaudi de la zona verda que hi ha dins en el sector (50%).

La tipologia dels desplaçaments es concreta en els apartats següents:

- Viatges generats per l'ús de zona verda.

Ateses les especials característiques del Sector, molt cèntric respecte als dos nuclis urbans de l'entorn municipal, i que s'inserirà en l'estructura urbana compacta, s'ha considerat que els viatges generats per la zona verda seran des de molts punts del municipi i, en cap cas, exclusius dels veïns que hi visquin en el sector. Aquests viatges seran principalment a peu, ateses aquesta centralitat i les reduïdes distàncies a la majoria de la trama urbana del municipi, i, en menor mesura, en bicicleta. Es considera que no es generaran per a aquest ús viatges interns susceptibles de requerir de cap mena de transport públic. També s'ha considerat que un bon nombre d'aquests desplaçaments pot tenir una clara orientació de gènere femení, i un període de concentració a les tardes.

No es preveuen desplaçaments significatius de persones d'altres municipis que vinguin a gaudir d'aquests espais de nova creació, atès que els pobles veïns disposen d'una bona xarxa de zones verdes pròpies per satisfer les seves necessitats.

- Viatges generats per l'ús dels equipaments.

Ateses les especials característiques del Sector, molt cèntric respecte als nuclis urbans del municipi, i que s'inserirà en l'estructura urbana compacta, s'ha considerat que els viatges generats per la zona verda seran des de molts punts del municipi i, en cap cas, exclusius dels veïns que hi visquin en el sector. Aquests viatges seran tant a peu, ateses aquesta centralitat i les reduïdes distàncies a la majoria de la trama urbana del municipi, com amb vehicles, i, en menor mesura, en bicicleta. Es considera que part d'aquests viatges interns seran susceptibles de requerir de transport públic, per altra banda existent i amb parades al perímetre del Sector, en llocs adjacents als diferents equipaments existents i previstos.

No es preveuen desplaçaments significatius de persones d'altres municipis que vinguin a gaudir d'aquests equipaments de nova creació, atès que els pobles veïns disposen d'una bona xarxa d'equipaments pròpies per satisfer les seves necessitats.

- Viatges generats per l'ús d'habitatge.

Una part moderada dels viatges corresponents als habitatges seran duts a terme en vehicle privat, ateses les condicions de treball de la majoria de les ocupacions previsibles en els polígons industrials i/o comercials que es troben allunyats del centre de la localitat i el reduït servei de transport públic per anar-hi. Aquests desplaçaments seran necessaris per la poca entitat del sostre per activitats econòmiques al Sector que generin llocs de treball, més enllà dels equipaments públics (Institut, CAP i Mercat Municipal).

Així, el Sector 29 "Vall de la Riera Burgada" pot ser considerat com una zona mixta, amb bons serveis públics i oferta comercial, dins i al voltant més proper del seu àmbit, fàcilment accessibles a peu o en bicicleta, però que per raons d'ubicació dels centres de treball, una part dels seus habitants en edat de treballar hauran de desplaçar-se a altres indrets del municipi o municipis de l'entorn per dur a terme les seves activitats econòmiques.

La proximitat d'estacions de transport públic pot facilitar el canvi de modalitat de transport, inicialment, amb vehicle privat i posteriorment en transport públic.

Mode de transport

El repartiment modal de la mobilitat obligada a Palafolls l'any 2001, darrer any del qual es disposa de dades, era la següent:

	Privat	Públic	No motoritzat
Total desplaçaments obligats	86%	6%	8%

Ateses les últimes tendències a créixer la conscienciació ciutadana a favor dels viatges no motoritzats, aplicarem un 10 % a aquests i un 84% als desplaçaments amb transport motoritzat privat. A més, els equipaments d'ensenyament i salut, i el mercat municipal previstos dins el sector, a més dels 4.000 m² de sostre que poden destinar-se a usos comercials, comporta que els residents puguin abastir-se de tot allò necessari per a la subsistència familiar i dur a terme moltes de les activitats vitals sense sortir de l'àmbit, la qual cosa evita en gran mesura la utilització dels vehicles privats i públics quotidianament com a mitjà de transport familiar.

Si tenim en compte els desplaçaments que generarà el Sector 29, i a la tipologia dels mateixos en funció del seu ús amb aplicació d'un coeficient de ponderació que tinguin en compte les particularitats de l'àmbit descrites en el punt anterior i al fet que l'Institut ja està en funcionament, podem elaborar la següent taula de desplaçaments en funció del tipus de transport utilitzat.

		Tipus de transport					
		Privat		Públic		No motoritzat	
		Coef.	84%	Coef.	6%	10%	
Desplaçaments generats	Residencial	3.234	0,90	2.445	0,50	97	692
	Comercial	2.000	0,20	336	0,10	12	1.652
	Institut	930	0,20	156	0,00	0	774
	CAP	240		202		14	24
	Mercat Municipal	160	0,50	67		10	83
	Parc urbà	1.125	0,20	189	0,10	7	929
Total		7.689		3.395		140	4.154

Dèficit d'exploració del transport públic de superfície

Com anteriorment hem esmentat, el Sector disposa de mitjans de transport públic alternatius al vehicle particular que recorren pel seu perímetre, atesa la seva situació central i ben comunicada, i no caldrà cap nova parada de bus públic atès que la distància més llunyana del nou Sector a l'actual parada és de 365 m, molt inferior a la màxima de 750 m fixada en el Decret 344/2006. Per aquest motiu, i pel fet que no caldrà augmentar el nombre de circulacions diàries, atès que actualment ja és de 11 circulacions, xifra superior a les 6 circulacions mínimes a partir de les quals s'hauria de calcular l'augment de quilometratge del recorregut diari, i atesos els viatges generats (140 unitats), que representen una repercussió de només 12 unitats per circulació, no s'ha quantificat el possible dèficit d'exploració que pugui tenir el servei arran del desenvolupament d'aquest Sector per considerar suficient l'actual sistema.

1.3.1.5. MILLORES A LA MOBILITAT

Per tal de què el Sector 29 "Vall de la Riera Burgada" esdevingui un àmbit de sòl urbà que disposi d'alternatives eficients i més sostenibles i al mateix temps es millori la mobilitat pròpia i de les zones més properes dels nuclis adjacents es proposen les següents mesures:

- Tots els carrers qualificats com a complementaris han de ser de plataforma única, atenent la seva condició de vies de convivència i zones 30, i aquesta característica s'estendrà a les connexions necessàries d'aquests vials amb la xarxa existent fóra del Sector.
- Mentre no es dugui a terme la construcció prevista del Mercat Municipal, es proposa mantenir la zona d'aparcament públic actual, i en el moment d'estudiar el Projecte d'aquest equipament,

analitzar la conveniència o no d'un aparcament soterrat. Aquesta mesura beneficia sobretot al nucli històric adjacent.

- Les zones d'aparcament enfront de les zones lliures i equipaments del Sector, estan pensades per a gaudi dels propis veïns com d'altres usuaris del municipi.
- Tota la vialitat, amb els espais de reserva de places d'aparcament inclosos, s'executaran d'acord amb la normativa vigent de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques i urbanístiques.
- Les places d'aparcament de bicicletes es disposaran de manera homogènia per les zones verdes, equipaments i en menor mesura per la xarxa viària.

1.3.2. INFORME SOTENIBILITAT ECONÒMICA

1.3.2.1. MARC LEGISLATIU

La Llei 8/2007 de sòl, va disposar al seu article 15.4 que “la documentació dels instruments d’ordenació de les actuacions urbanístiques han d’incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el que es ponderarà en particular l’impacte de l’actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures o la posta en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius”.

Les previsions contingudes en l’article esmentat han estat traslladades a l’ordenament urbanístic català i, adaptades al mateix, per mitjà del Decret 1/2007, de mesures urgents en matèria urbanística, de 16 d’octubre. Concretament, l’article 12è es dedica a la sostenibilitat econòmica i ambiental i pren de base el precepte transcrit de la Llei estatal, preveu la modificació de l’apartat 1.d de l’article 66 del Text refós de la Llei d’Urbanisme, i li dóna la redacció següent: d) L’avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l’estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l’impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

1.3.2.2. OBJECTE

L’objecte del present informe és de donar compliment als requisits legals establerts a la normativa aplicable anteriorment descrita, en la qual s’indica la necessitat de redactar l’informe d’avaluació econòmica i financera que reculli la seva viabilitat i la seva sostenibilitat econòmica.

El present informe pretén justificar la sostenibilitat econòmica del desenvolupament del Pla Parcial Urbanístic del Sector 29 Riera de la Burgada, de Palafolls, mitjançant l’estimació de les repercussions del desenvolupament sobre les finances públiques implicades.

1.3.2.3. CRITERI D’AVALUACIÓ

Pel que fa a l’avaluació econòmica i financera de les actuacions que repercuteixen en les finances públiques, s’estableixen dos grans conjunts d’actuacions, per una banda, aquelles que estan sotmeses a algun règim o tipus de gestió que ja garanteixen en el seu interior el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues; per l’altra, la que corresponen a actuacions pròpies dels sistemes, ja sigui actuacions d’adquisició de sòl o urbanització de terrenys i/o construcció d’equipaments.

En aquest sentit, bàsicament, dels sistemes de gestió i urbanització dels sectors objecte de planejament derivat, se’n derivaran per l’Ajuntament de Palafolls (hisenda pública afectada), per una banda cessions, que es composaran de vials, espais lliures, equipaments i el 10% de l’aprofitament de l’àmbit i, per l’altra, la recepció de la urbanització comportarà l’obligació de fer-se’n càrrec del seu manteniment i conservació.

Com a tota intervenció de desenvolupament de sectors urbanístics, el desenvolupament del Pla Parcial Urbanístic del Sector 29 Riera de la Burgada, generarà l’aparició de determinats drets i

obligacions per l'Ajuntament de Palafolls, que es traduiran per a la hisenda municipal en ingressos i despeses.

Aquest document determinarà si l'execució del Sector de planejament derivat Pla Parcial Urbanístic del Sector 29 Riera de la Burgada és econòmicament sostenible si el balanç entre les despeses i ingressos que es generin sobre la hisenda pública municipal resulti positiu, (Ingressos superiors a les despeses).

1.3.2.4. CONSIDERACIONS PRÈVIES

Per tal d'efectuar aquest balanç econòmic, caldrà:

- Identificar i estimar els ingressos i despeses que comportarà el desenvolupament d'aquest sector vers les finances municipals.
- Considerar l'impacte causat per la implantació i manteniment de noves infraestructures viàries i espais lliures, així com també els costos associats a la prestació de serveis que comportarà la implantació dels nous usos previstos.
- Comptabilitzar els guanys provinents de l'aprofitament urbanístic atribuïble a l'Ajuntament de Palafolls per l'obtenció i construcció dels equipaments i altres sistemes.
- Considerar la recaptació econòmica en concepte d'impostos de béns immobles, (IBI), impostos d'activitats econòmiques. No es consideren els altres impostos i taxes de construcció i llicències d'obres.

1.3.2.5. ESTIMACIÓ DE DESPESES MUNICIPALS GENERADES

En aquest capítol pretenem determinar quines seran les despeses municipals generades per raó del desenvolupament del sector del Pla Parcial Urbanístic del Sector 29 Riera de la Burgada.

Les infraestructures que es projecten en aquest Pla Parcial Urbanístic han estat dissenyades d'acord amb les prescripcions de les empreses subministradores i d'acord amb les prescripcions de racionalitat de la despesa imposada per l'Ajuntament de Palafolls, en tractar-se d'un sector parcialment desenvolupat i amb unes possibilitats de modificació dels traçats molt limitades.

Les despeses de manteniment associades a les noves infraestructures i serveis, s'apliquen a les superfícies definides per la Mod. Puntual PPU corresponent als sistemes següents:

SISTEMES	PLA PARCIAL	
	%	Superfície
Espais Lliures	30,18	22.497
Sistema Viari i aparcament	34,57	25.759

Manteniment de zones verdes i espais lliures

El cost anual del manteniment de les zones verdes, dependrà en gran mesura de les condicions prèvies a la urbanització, així com el mode com s'urbanitza. En el cas que ens ocupa, les zones verdes s'han emplaçat en espais que disposen d'una bona cobertura arbòria, d'espècies autòctones, amb un bon estat de salut. Això comporta una reducció significativa de les despeses que generarà aquest sector. La urbanització prevista al PPU és senzilla, bàsicament, procurarà consolidar la xarxa de camins que ja existeix en el sector, la dotació de les instal·lacions de reg i

enllumenat públic que garanteixin la seguretat i la pervivència de les espècies vegetals i la dotació del mobiliari urbà i de zones de joc que contribueixin a garantir el gaudi que per llei se'ls ha d'atorgar.

S'estima que el cost de manteniment d'aquestes zones verdes frega els 0,50 – 2,80 €/m² de sòl, per any. Així doncs, aplicant a la superfície d'espais lliures el mòdul bàsic de manteniment de 1,50 €/m²/any sòl abans expressat, resulten unes despeses per aquest concepte de:

$$1,50 \text{ €/m}^2/\text{any} \times 22.497 \text{ m}^2 = 33.746 \text{ € anuals}$$

Manteniment del sistema viari

El cost anual de manteniment de la xarxa viària del sector del PPU núm. 29 Riera de la Burgada, s'ha estimat entre els 4,50 i 5,75 €/m² de sòl. Aquest manteniment inclou la part proporcional de la neteja, el control, i la conservació ordinària del sistema i d'aquells instal·lacions públiques que són incloses dins aquest sistema, és a dir, la xarxa de clavegueram i la xarxa d'enllumenat públic.

Així doncs, aplicant a la superfície del sistema viari i a les xarxes de clavegueram i enllumenat públic, el mòdul bàsic de manteniment de 5,10 €/m²/any sòl abans expressat, resulten unes despeses per aquest concepte de:

$$5,10 \text{ €/m}^2/\text{any} \times 25.759 \text{ m}^2 = 131.371 \text{ € anuals}$$

Serveis de recollida d'escombraries

El sector del PPU núm. 29 Riera de la Burgada està parcialment desenvolupat, sobretot els equipaments, tal i com figura a la memòria justificativa d'aquest pla. Per tant, el servei de recollida d'escombraries ja està implantat al sector i les despeses motivades per aquest concepte ja són assumides plenament pel Consistori.

L'ampliació del nombre d'habitatges del sector no ha de suposar cap mena d'increment en el tarifari corresponent al quilometratge, ja que aquest sector per les seves característiques disperses es cobreix en la seva totalitat, i només es preveu un lleuger increment en les quanties dels residus a gestionar, que es veuran compensades pels ingressos derivats de les taxes d'escombraries que hauran de liquidar-se, d'acord amb l'ordenança fiscal específica.

Consegüentment, en ser un servei que ja es presta, no considerem que hi hagi una càrrega econòmica sobreposada.

Despeses totals

Les despeses totals de manteniment dels sistemes esmentats pugen a un total de 165.117 € anuals.

1.3.2.6. ESTIMACIÓ DELS INGRESSOS MUNICIPALS GENERATS

Els ingressos municipals que es generaran amb motiu de la transformació del sector del PPU núm. 29 Riera de la Burgada provindran principalment dels Impostos sobre Béns i Immobles i els impostos derivats de la recollida d'escombraries i els impostos dels vehicles de tracció mecànica que pugui haver al sector.

No es tenen en compte els ingressos derivats de la construcció, que es consideren impostos extraordinaris, que no es repeteixen en el temps ni les plusvàlues que puguin generar-s'hi per la transmissió de béns immobles.

Ingressos per l'IBI

Obtinguts a partir de les dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya i en funció del nombre d'habitatges i la proporció del sostre d'ús residencial i el d'ús no residencial. Total 145.063 €.

Dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya

Any	Quota íntegra IBI	Bens immobles	Habitatges	IBI / Habitatge
2011	1.453.284 €	6.519	4.238 65,01%	145 €/Hab
2017	2.926.628 €	6.497		291 €/Hab
Coef. variació	2,014	0,997		

Càlcul de l'IBI previst en el Sector 29

Habitatges	462 x	291 €/Hab	=	134.442 €
Increment per altres entitats d'ús no residencial (7,90%)				145.063 €

Ingressos per activitats econòmiques

Ateses les condicions d'ús residencial majoritari del Sector no se n'esperen o seran de poca envergadura.

Ingressos per vehicles de tracció mecànica

El nombre de vehicles per habitatge a Palafolls supera l'estàndard d'un vehicle per habitatge. Això és així per les especials condicions del municipi, per l'origen de la majoria dels seus habitants i perquè gran part dels seus habitants treballen i desenvolupen les seves ocupacions fora del terme municipal. S'estima que al Sector hi haurà un mínim de 462 vehicles (1 veh/Hab), entre gamma mitja i alta. D'acord amb les ordenances fiscals vigents, núm. 3 "Impost sobre vehicles de tracció mecànica" i la núm. 19 "Taxa per utilització privativa o aprofitament especial de la via pública amb entrades de vehicles a través de les voreres o de qualsevol altre espai de domini públic local i les reserves de via pública per a aparcament, càrrega i descàrrega de mercaderies de qualsevol mena", s'estimen uns ingressos per aquest concepte de 51.382 € anuals.

Impost de circulació	Taxes	Vehicles	Import total
Taxa per a vehicles des de 8 fins a 11,99 cavalls fiscals	66,80 €		
Taxa per a vehicles des de 12 fins a 15,99 cavalls fiscals	141,00 €		
Taxa promig	103,90 €	462	48.002 €
Taxa per a guals d'accés	Taxes	Vehicles	Import total
Garatges fins a 3 vehicles	42,50 €	14,17 €/veh	
Garatges de 3 a 15 vehicles	95,00 €	6,33 €/veh	
Garatges de 16 a 25 vehicles	188,70 €	7,55 €/veh	
Garatges de 26 a 50 vehicles	227,00 €	4,54 €/veh	
Garatges de 51 a 75 vehicles	299,80 €	4,00 €/veh	
Taxa promig per vehicle		7,32	462
			3.380 €
TOTAL			51.382 €

Valoració del 10 % d'aprofitament urbanístic

Atès el destí residencial d'aquest sector, aquest valor passarà a formar part del patrimoni municipal pel foment i creació d'habitatge públic i assequible, i per tant, tot i l'increment patrimonial que generarà no es té en consideració.

Ingressos totals

Els ingressos anuals que motivarà el desenvolupament del sector del PPU núm. 29 Riera de la Burgada, i d'acord amb els valors previs estudiats, s'han estimat en 196.445 €.

1.3.2.7. BALANÇ ECONÒMIC I CONCLUSIONS

Com es pot observar el balanç dels ingressos i les despeses anuals que motivarà el desenvolupament del sector del PPU núm. 29 Riera de la Burgada és positiu, ja que s'estimen despeses per valor de 165.117 € i uns ingressos de 196.445 €, cosa que dóna un balanç de 31.328 € anuals a favor del Consistori.

Consegüentment, es pot concloure que el desenvolupament del Sector del Pla Parcial Urbanístic núm. 29 Riera de la Burgada, és econòmicament sostenible i assumible pel Consistori.

1.3.3. INFORME VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

L'execució del planejament urbanístic és un procés d'assumpció de càrregues i beneficis del planejament que dóna lloc a un flux de despesa, un flux d'ingrés i un calendari (Pla d'etapes) en el que es produeixen els moviments econòmics i/o financers. L'aprovació del Decret Legislatiu 1/2005 i del Decret 305/2006 determinen les càrregues i beneficis derivades del procés de transformació urbanística, en concret:

- Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals i generals previstos en el Sector.
- Costejar i executar la urbanització de l'àmbit del Pla Parcial Urbanístic i la seva connexió amb les xarxes de l'entorn. Aquí queden recollides, entre d'altres i de manera especial, la totalitat de les obres d'urbanització del sistema viari i de zones verdes, els costos d'implantació de les infraestructures, les possibles indemnitzacions de les activitats, béns i drets incompatibles amb el planejament a executar, el cost dels avantprojectes i projectes tècnics necessaris per la transformació del Sector, i totes les despeses de gestió de la transformació.
- Cedir a l'administració actuant, de manera gratuïta, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

L'Aprovació del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística modifica l'article 46 del DL 1/2005 i incorpora l'obligació dels propietaris de cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector ja urbanitzat. És a dir, l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment d'aquest deure de cessió.

Resum de despeses d'urbanització i gestió

	Superfície m2	Preu unitari €/m2	Cost (PEM) €
Sistema Hidràulic (SH)	2.668	33	88.044
Sistema Viari (S1)	18.793	126	2.367.918
Sistema Viari (S1) Vianants	6.966	65	452.790
Sistema Protecció Sistemes Generals (S3)	952	42	39.984
Sistema Parc Urbà (S6)	22.497	33	742.401
Vialitat fora Sector	606	126	76.356
Connexions infraestructures			235.000
2 passeres lleugeres damunt riera Burgada	2	18.000	36.000
Eixamplament pont riera Burgada	1	90.000	90.000
TOTAL PEM			4.128.493
Benefici industrial, despeses generals		20%	825.699
Conveni ACA			830.346
Honoraris Tècnics i altres despeses de gestió		4%	165.140
TOTAL PRESSUPOST			5.949.678

El pressupost de les despeses d'urbanització pel desenvolupament del present Pla Parcial del Sector 29 "Vall de la Riera Burgada", d'acord amb allò establert a l'article 120 del Text Refós Decret legislatiu 1/2010 i Llei 3/2012, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme,

ascendeix a la quantitat total de CINC MILIONS, NOU CENTS QUARANTA-NOU MIL, SIS CENTS SETANTA-VUIT EUROS.

Atès el sostre edificable de 54.601 m², el valor de repercussió promig de la urbanització és, en conseqüència, de 108,97 €/m² sostre de nova construcció.

Valor del sòl urbanitzat no edificat (€)

Primerament trobem els diferents valors de repercussió en funció del tipus de sòl, utilitzant mostres d'Internet d'Idealista.com.

Habitatge protegit de Règim General (HPO RG)			Palafolls, Zona B		
Preu venda màxim (A)	1.576,64 €/m ² útil	x	0,80	=	1.261 €/m ² construït
Cost de construcció (B)	492 €/m ² construït	x	0,95 x 1,10 x 1,40 x 1,25	=	900 €/m ² construït
Coef. de realització (D)					1,20
Valor de Repercussió	((A/D)-B)				151 €/m ² construït

Habitatge de renda lliure (Blocs pisos)						
Situació	Sup. Const.	Anys	Preu	Preu Unitari €/m ² const.	Coef. d'Hom.	Valor Homogeneïtzat
C/ Mas Pinell	110 m ²	Segona mà	190.000 €	1.727	1,05	1.814 €/m ²
Av. Mar	100 m ²	Segona mà	125.000 €	1.250	1,20	1.500 €/m ²
C/ Ramón Turró	53 m ²	Segona mà	155.000 €	2.925	0,85	2.486 €/m ²
C/ Montagut	63 m ²	Segona mà	80.000 €	1.270	1,10	1.397 €/m ²
C/ Salvador Espriu	70 m ²	Segona mà	110.000 €	1.571	1,05	1.650 €/m ²
C/ Dr. Fleming	100 m ²	Segona mà	126.000 €	1.260	1,20	1.512 €/m ²
Preu venda màxim (A)				1.667		1.726 €/m ² construït
Cost de construcció (B)	492 €/m ² construït	x	0,95 x 1,10 x 1,50 x 1,30	=		1.003 €/m ² construït
Coef. de realització (D)						1,30
Valor de Repercussió	((A/D)-B)					325 €/m ² construït

Ús Comercial						
Situació	Sup. Const.	Anys	Preu	Preu Unitari €/m ² const.	Coef. d'Hom.	Valor Homogeneïtzat
Pça. Càceres	157 m ²	Segona mà	109.000 €	694	1,25	868 €/m ²
C/ Puríssima	149 m ²	Obra nova	140.700 €	944	1,10	1.039 €/m ²
C/ Roig i Gelpí	158 m ²	Segona mà	144.000 €	911	0,90	820 €/m ²
Av. Mar	65 m ²	Segona mà	41.500 €	638	1,25	798 €/m ²
Camí St. Genís	71 m ²	Segona mà	70.000 €	986	1,25	1.232 €/m ²
Av. Pau Casals	88 m ²	Segona mà	159.075 €	1.808	0,90	1.627 €/m ²
Preu venda màxim (A)				997		1.064 €/m ² construït
Cost de construcció (B)	492 €/m ² construït	x	0,95 x 1,10 x 1,00 x 1,30	=		668 €/m ² construït
Coef. de realització (D)						1,30
Valor de Repercussió	((A/D)-B)					150 €/m ² construït

Amb aquests valors de repercussió podem trobar el valor total del sòl urbanitzat no edificat

VS: valor del sòl urbanitzat no edificat	V1 HPO RG	15.571 m ²	x	151 €/m ² construït	=	2.351.221
	V1	35.030 m ²	x	325 €/m ² construït	=	11.384.750
	Ús comercial	4.000 m ²	x	150 €/m ² construït	=	600.000
		54.601				14.335.971
		10% AM a cedir a l'Ajuntament				-1.433.597
						12.902.374

El valor del sòl urbanitzat no edificat total és de DOTZE MILIONS, NOU CENTS DOS MIL, TRES CENTS SETANTA-QUATRE EUROS.

Atès el sostre edificable de 54.601 m², el valor de repercussió promig del valor del sòl urbanitzat no edificat és de 236,30 €/m² sostre de nova construcció.

Mètode Residual Estàtic

Aquest mètode contempla tots els valors econòmics, tant de despeses com de venda del sòl urbanitzat com a valors actuals. La diferència entre valor de venda del sòl urbanitzat i els costos d'urbanització equival al valor del sòl més el benefici del promotor i els costos financers de la transformació urbanística.

Considerant aquests últims com la suma de la prima lliure de risc i la ponderació de la taxa de risc en funció dels usos permesos, residencial habitatge i comercial, tenim una taxa total del 10,785%.

Considerarem un marge de benefici pel promotor del 15%.

Amb aquests paràmetres podem calcular el valor del sòl brut, abans d'urbanitzar, obtenint el següent resultat:

Valor de Repercussió sòl brut		VSo = VS – G·(1+TLR+TR)				
(Art. 22.3 del Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl)						
VS: valor del sòl urbanitzat no edificat	V1 HPO RG	15.571 m2	x	151 €/m2 construït	=	2.351.221 €
	V1	35.030 m2	x	325 €/m2 construït	=	11.384.750 €
	Ús comercial	4.000 m2	x	150 €/m2 construït	=	600.000 €
		54.601				14.335.971 €
	10% AMa cedir a l'Ajuntament					-1.433.597 €
						12.902.374 €
G: despeses d'urbanització i altres deures pendents	Segons Mod. PP (PEM)					4.073.493 €
	Benefici industrial, despeses generals			20%		814.699 €
	Conveni ACA					830.346 €
	Honoraris Tècnics i altres despeses de gestió			4%		162.940
						5.881.478 €
TLR: taxa lliure de risc						0,565%
TR: taxa de risc	Ús residencial	50.601 m2	x			10%
	Ús comercial	4.000 m2	x			13%
		54.601 m2	x			10,785%
Benefici promotor						15%
VSo: valor del sòl inicial (descomptats els deures i càrregues pendents)						5.504.370 €
Valor unitari del sòl inicial		95.532 m2 sòl privat				57,62 €/m2
Relació Costos d'Urbanització / Valor del sòl urbanitzat						0,517

El valor total del sòl inicial és de 5.504.370 € (CINC MILIONS, CINC CENTS QUATRE MIL, TRES CENTS SETANTA EUROS), i la repercussió per m2 de sòl privat és de 57,62 €/m2.

Tots aquests valors trobats, ens confirmen la viabilitat econòmica del procés d'urbanització del Sector 29 "Vall de la Riera Burgada".

1.4. DETERMINATIONS

1.4.1. QUADRE DE ZONIFICACIÓ I SISTEMES

	Modificació Puntual PP		
	m2	%	%
Sistema Hidràulic (SH)	2.668	3,58%	
Sistema Viari (S1)	18.793	25,22%	
Sistema Viari (S1) Vianants	6.966	9,35%	
Sistema Protecció Sistemes Generals (S3)	952	1,28%	
Sistema Parc Urbà (S6)	22.497	30,18%	
Sistema d'Equipaments Cultural-Docents (S8)	10.000	13,42%	
Sistema d'Equipaments de la Salut (S9)	2.400	3,22%	
Sistema d'Equipaments Tècnics (S11)	5.255	7,05%	
Sistema d'Equipaments de la Salut (S9) (Sòl extern)	5.000	6,71%	
Total Sistemes	74.531	100,00%	74,13%
Zona Creixement dens (V1)	16.770	64,48%	
Zona Creixement dens / Hab. de Protecció (V1HP)	9.239	35,52%	
Zona Creixement Ciutat-jardí (V2esp)	0	0,00%	
Total Zones	26.009	100,00%	25,87%
Sector Riera Burgada	100.540		100,00%

1.4.2. QUADRE NORMATIU DE L'EDIFICABILITAT DEL SECTOR

					HPO (110 m2/Hab)		HAB. LLIURE (110 m2/Hab)		Altres usos
Sup. M2 Plantes Total Sostre M2					Sostre M2	Hab. U.	Sostre M2	Hab. U.	Sostre M2
ILLA 1	Bloc 1 PB+2P+G	672	3,30	2.217	2.055	19			162
	Bloc 2 PB+2P+G	1.024	3,30	3.378	3.131	27			247
				5.595	5.186	46			409
ILLA 2	Bloc 1 PB+2P+G	460	3,30	1.517	1.406	13			111
	Bloc 2 PB+3P	595	4,00	2.380	2.206	19			174
				3.897	3.612	32			285
ILLA 3	Bloc 1 PB+2P+G	625	3,30	2.063	1.890	17			173
	Bloc 2 PB+2P+G	860	3,30	2.837	2.607	23			230
	Bloc 3 PB+2P+G	884	3,30	2.916	2.681	23			235
	Bloc 4 PB+1P	196	2,00	393	393	4			
	Bloc 5 PB+1P	249	2,00	498	498	5			
				8.707	8.069	72			638
ILLA 4	Bloc 1 PB+2P+G	986	3,30	3.255			2.994	27	261
	Bloc 2 PB+2P+G	991	3,30	3.270			3.008	28	262
	Bloc 3 PB+1P	308	2,00	616			616	6	
				7.141			6.618	61	523
ILLA 5	Bloc 1 PB+2P+G	1.046	3,30	3.452			3.199	30	253
	Bloc 2 PB+2P+G	810	3,30	2.673			2.477	23	196
				6.125			5.676	53	449
ILLA 6	Bloc 1 PB+2P+G	590	3,30	1.947			1.799	16	148
	Bloc 2 PB+2P+G	760	3,30	2.508			2.319	22	189
	Bloc 3 PB+2P+G	674	3,30	2.224			2.056	20	168
	Bloc 4 PB	112	1,00	112			112	1	
	Bloc 5 PB	112	1,00	112			112	1	
				6.903			6.398	60	505
ILLA 7	Bloc 1 PB+2P+G	744	3,30	2.455			2.257	21	198
	Bloc 2 PB	248	1,00	248			248	2	
				2.703			2.505	23	198
ILLA 8	Bloc 1 PB+2P+G	329	3,30	1.086			1.001	9	85
	Bloc 2 PB+2P+G	790	3,30	2.607			2.411	22	196
	Bloc 3 PB+2P+G	493	3,30	1.627			1.502	14	125
	Bloc 4 PB	112	1,00	112			112	1	
	Bloc 5 PB	114	1,00	114			114	1	
				5.546			5.140	47	406
ILLA 9	Bloc 1 PB+2P+G	954	3,30	3.149			2.918	27	231
	Bloc 2 PB+2P+G	1.105	3,30	3.647			3.380	31	267
				6.796			6.298	58	498
ILLA 10	Bloc 1 PB+2P+G	360	3,30	1.188			1.099	10	89
				1.188			1.099	10	89
					54.601	150	33.734	312	4.000
					30,89%	32,45%	61,78%	67,55%	7,32%
					33,33%				
					(*)				
TOTAL SOSTRE									54.601
TOTAL HABITATGES									462

(*) Percentatge respecte al sostre d'ús residencial

D'acord amb el Pla Parcial aprovat (pàg. 13 de la Memòria), dins el concepte d'Altres Usos s'inclouen els compatibles amb el residencial habitatge, com comercial, oficines, pàrquing, equipaments privats,

1.4.3.ORDENANCES REGULADORES

Art. 1. Preliminar

Són d'aplicació les disposicions normatives del Pla General d'Ordenació en el no especificat en les presents ordenances.

Art. 2. Qualificació del sòl

D'acord al plànols normatius es qualifica el sòl en els sistemes de viari, de vianants i d'estacionament (clau gràfica S1), de protecció de sistemes generals (clau gràfica S3), protecció de torrents i fondalades (clau gràfica S4), parc urbà (clau gràfica S6), d'equipaments cultural-docents (clau gràfica S8), d'equipaments de la salut (clau gràfica S9), d'equipaments del lleure (clau gràfica S10), d'equipaments tècnics (clau gràfica S11), i en les zones de Creixement Dens (clau gràfica V1), de Creixement Dens per a Habitatge de Protecció (clau gràfica V1HP).

Art. 3. Sistemes de l'ordenació

En els sòls qualificats de sistemes de protecció de sistemes generals, de parc urbà i d'equipaments del lleure no s'hi admet cap edificació, sinó únicament les mínimes instal·lacions de serveis.

Art. 4. Zones de Creixement Dens (Claus gràfiques V1 i V1HP)

- a) És d'aplicació el tipus d'ordenació de les edificacions per condicions flexibles en illa oberta, amb l'edificabilitat donada per l'envolvent i el quadre normatiu màxim de cada edifici o bloc, computant-se les golfes com a sostre edificat a partir d'1,50 m d'alçada interior lliure.
- b) La planta golfes ha de ser de sotacoberta inclinada i no com a àtic, tal i com es defineix en el plànol d'aprofitament de la planta sotacoberta (Plànol 29). Les terrasses i els espais habitables es regulen pels valors màxims del mateix plànol.

S'admet que la coberta arrenqui 40 cm com a màxim per damunt de l'últim sostre sense sobrepassar, en cap cas, l'alçada reguladora fixada en el punt e) d'aquest article.

- c) S'admet una parcel·la de façana mínima de 12 m a cada front de vial; no es pot parcel·lar amb front a altres sistemes.
- d) L'ordenació dels edificis és normativa; les façanes a espais públics són obligades; s'admeten únicament en les llicències d'obres petits ajustaments sense increments de sostre ni dels habitatges o de l'ocupació del sòl.
- e) Els edificis són com a màxim de planta baixa més dues plantes pis i 10,00 m d'ARM, més golfes del 30 % d'ocupació de les plantes inferiors, resultants de la coberta inclinada amb una pendent màxima del 30 % i carener a 3,20 m d'alçada màxima respecte l'últim sostre, o coberta plana amb els elements d'instal·lació admesos; s'exceptua l'edifici o bloc 2 de l'illa 2, de baixos més tres plantes pis, amb 12,80 m d'alçada reguladora màxima, sense que s'hi admetin golfes en aquest cas.
- f) No s'admeten els cossos tancats en voladís.

- g) La cota de referència de la planta baixa serà fins a 0,90 m pel damunt de la rasant del carrer d'accés.
- h) El nombre màxim d'habitatges admès en un edifici o bloc complet és el del quadre normatiu d'aquesta Modificació Puntual de Pla Parcial, i quan es projecti parcialment resultarà del repartiment proporcional a la superfície d'ús residencial (Habitatge) a edificar respecte al total admès al bloc o illa.
- i) En la zona de Creixement Dens per a Habitatge de Protecció (clau gràfica V1HP) s'hi poden edificar habitatges d'algún dels règims de protecció pública i els usos compatibles, d'acord a l'art. 8.c.
- j) En la zona de Creixement Dens per a Habitatge de Protecció (clau gràfica V1HP) s'hi apliquen els paràmetres del quadre normatiu de sostre i habitatges, tenint-se que ubicar el sostre d'altres usos (no habitatge) en les plantes baixes i a assenyalar en cada projecte arquitectònic.
- k) És obligada la dotació d'una plaça de pàrking per cada habitatge dintre del sostre privat, en baixos o soterrani, a més de la dotació aplicable per raó d'altres usos.
- l) El sostre mínim destinat a altres usos en un edifici o bloc complet és el del quadre normatiu d'aquesta Modificació Puntual de Pla Parcial. Tot i això, s'admetrà modificar la ubicació prevista, mitjançant el Projecte de Reparcel·lació, sense que suposi disminució del mateix. En aquest supòsit caldrà fer un Text Refós del Pla Parcial.

Art. 5. Arquitectura

- a) Les cobertes dels edificis seran, bàsicament, inclinades, però, per a blocs sencers, s'admeten cobertes planes.
- b) Quan la coberta sigui inclinada s'admeten terrasses planes separades almenys 3,00 m de l'alineació de la volada, essent aquesta d'un màxim de 80 cm respecte al pla de façana, d'acord amb el plànol 29.
- c) S'aplica l'art. 21 del Pla General respecte dels sobresortits de l'alçada reguladora i definició d'aquesta.
- d) Són unitats mínimes de construcció els edificis en la parcel·la mínima permesa (façana a vial de 12,00 m), d'acord amb l'ordenació i amb les alineacions fixades en els plànols normatius.
- e) No s'admet l'increment de sostre de cap illa.
- f) En aplicació del Pla General, no s'admeten accessos exclusius als usos admesos des de les zones verdes, ni en cap cas accessos de vehicles. Per això, aquests accessos es produiran des del front de la parcel·la a vial, podent-se ocupar pel soterrani admès l'espai privat entre blocs.
- g) Únicament s'admeten com a tanques un sòcol massís d'1,00 m. com a màxim, més 1.00 m de tanca calada.
- h) Les xemeneies i instal·lacions en general han de ser comunes, i les de captació solar s'integraran a l'arquitectura. No s'admeten els aparells de clima vistos en les façanes ni amb expulsió a espai públic.

Art. 6. Itinerari de potenciament territorial.

S'urbanitzarà l'itinerari assenyalat en els plànols, d'uns 4,00 m d'amplada, únicament per a vianants i bicicletes, compactant terres, amb mobiliari mínim. La franja de circulació de bicicletes podrà ser pavimentada, d'almenys 2,00 m d'amplada i il·luminada.

Art. 7. Urbanització i mesures correctores.

En aplicació de l'art. 65 de la Llei 2/2002, i d'acord amb l'art. 3.d), el Projecte d'Urbanització Complementari ha de tenir en compte:

- a) Per tal de protegir els terrenys dels efectes de la inundabilitat de la riera Burgada es tindrà en compte el què resulti dels estudis hidrològics.
- b) Caldrà incorporar les condicions establertes en l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua del 21 d'abril del 2009.
- c) Les obres de drenatge de les rieres tindran 2,00 m de diàmetre mínim, o 2,00 m x 2,00 m, per fer-les practicables, encara que el solament resti per dessota del nivell de la llera.

Art. 8. Usos.

- a) És d'aplicació la Llei 18/2005, d'equipaments comercials, el PTSEC i els Decrets que la despleguen, que limiten els usos comercials a Palafolls.
- b) És també d'aplicació, a més del Pla General, l'art. 4.i) de la present Ordenança i, si s'escau, la Disposició Addicional 2ª del PTSEC.
- c) En la zona de Creixement Dens per a Habitatge Públic (clau gràfica V1HP) únicament s'hi admet l'habitatge de protecció i els de l'art. 4.j) compatibles. L'habitatge de protecció en els projectes es determinarà amb la proporció mínima de 2/3 per a règim general i/o especial i la resta de preu concertat.

Art. 9. Dotació d'estacionaments.

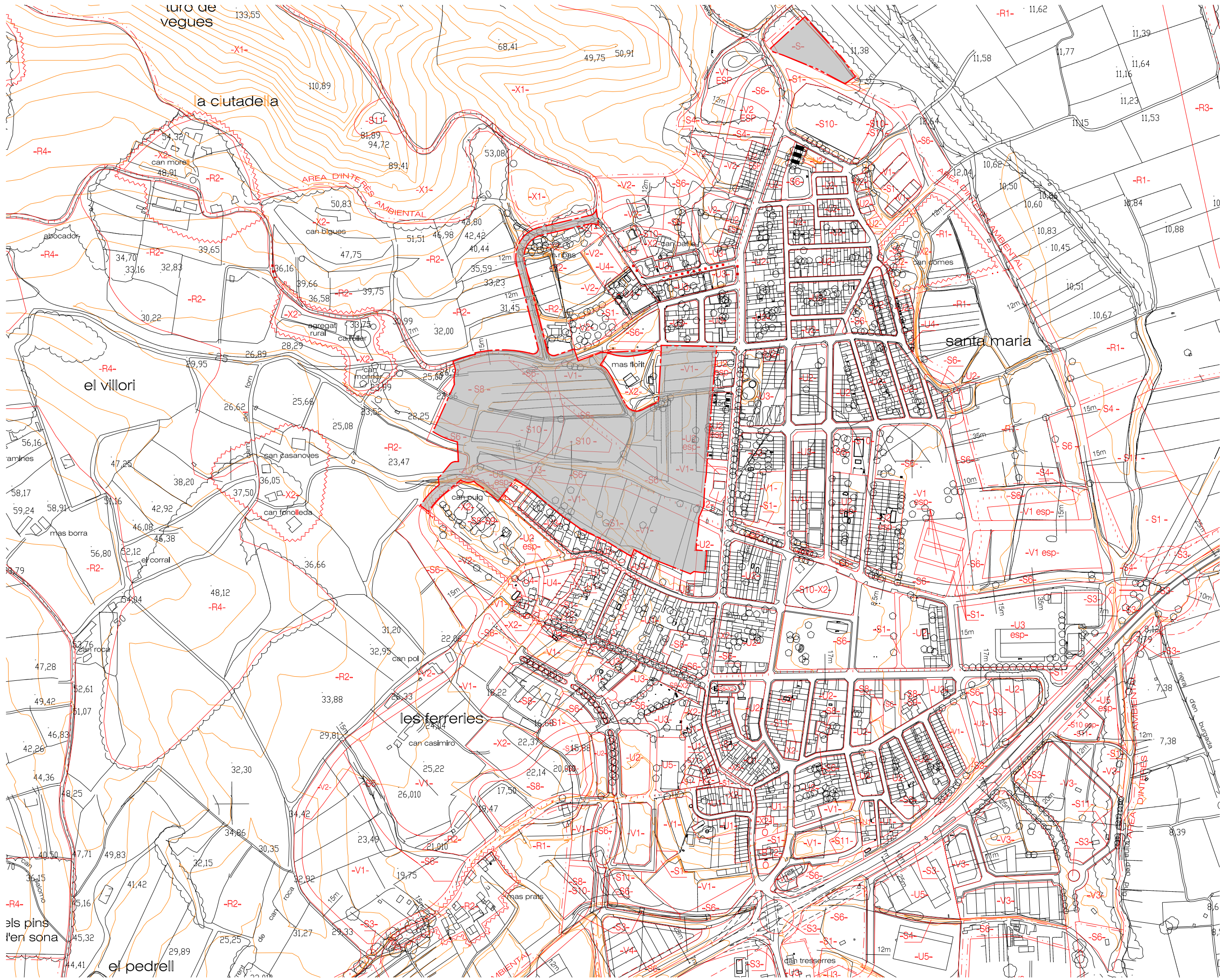
S'aplicarà la dotació de 2 places per cada 100 m2 edificats i 1,2 per cada 100 m2 de sòl en quant als usos comercials, i 1 plaça per habitatge, com a mínim.

Art. 10. Sistema d'equipaments tècnics (clau gràfica S11).

- a) En aquest sòl s'hi admeten els usos ordenats de tal manera que no superin la planta baixa més una planta superior, amb un volum de quatre façanes que es relacionin amb els fluxes de vianants i l'ús intensiu de l'entorn de l'edifici.
- b) L'equipament es separarà almenys 10 metres dels edificis d'habitatges.
- c) S'admet un pàrquing soterrani en tota la peça de sòl.

Palafolls, febrer de 2019

Llorenç Serra i Ruhí, Arquitecte



MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL

SECTOR 29
VALL DE LA RIERA BURGADA

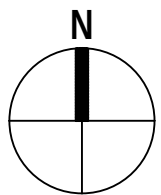
SITUACIÓ:
PALAFOLLS (BARCELONA)

EXPEDIENT	PLÀNOL
16.15	1

DATA FEBRER 2019

SITUACIÓ
(PLÀNOLS 7 I 9 DEL PGOU)

1/5000



PROMOTOR:
AJUNTAMENT DE PALAFOLLS

ARQUITECTE:
LLORENÇ SERRA I RUHÍ



MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL

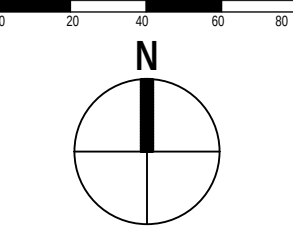
SECTOR 29
VALL DE LA RIERA BURGADA

SITUACIÓ:
PALAFOLLS (BARCELONA)

EXPEDIENT	PLÀNOL
16.15	2

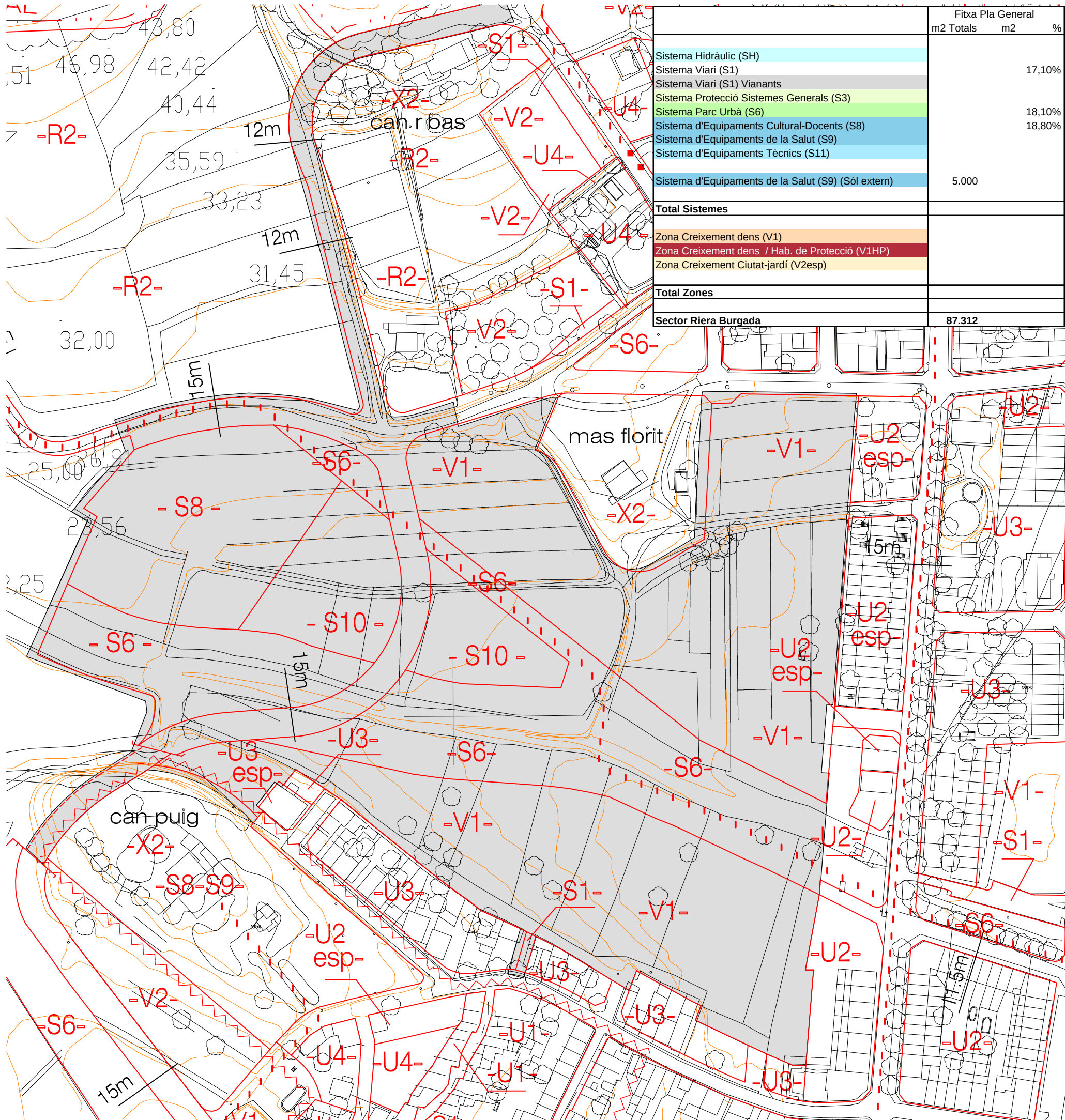
DATA FEBRER 2019

ORTOFOTO AÈRIA 1/2000

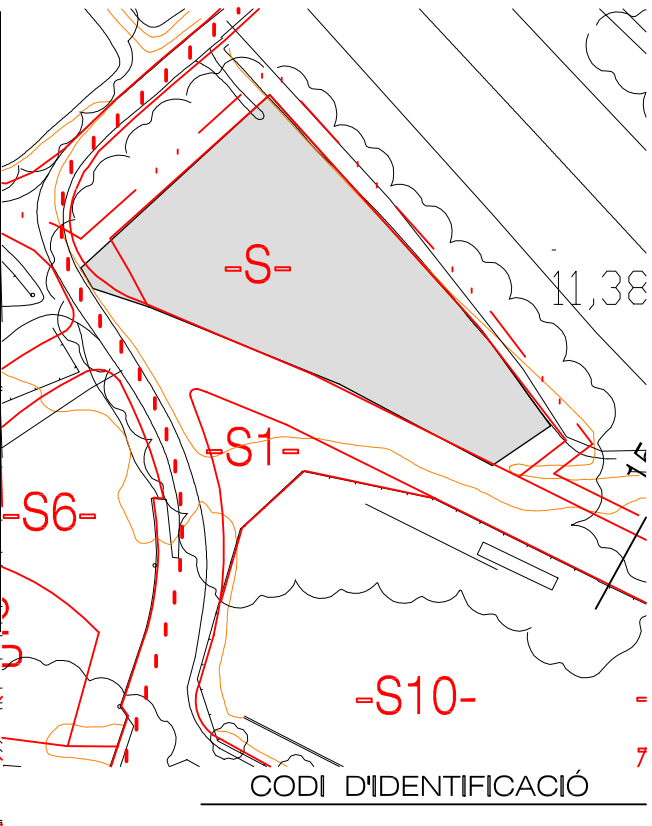


PROMOTOR:
AJUNTAMENT DE PALAFOLLS

ARQUITECTE:
LLORENÇ SERRA I RUHÍ



	Fitxa Pla General		
	m2 Totals	m2	%
Sistema Hidràulic (SH)			
Sistema Viari (S1)			17,10%
Sistema Viari (S1) Vianants			
Sistema Protecció Sistemes Generals (S3)			18,10%
Sistema Parc Urbà (S6)			18,80%
Sistema d'Equipaments Cultural-Docents (S8)			
Sistema d'Equipaments de la Salut (S9)			
Sistema d'Equipaments Tècnics (S11)			
Sistema d'Equipaments de la Salut (S9) (Sòl extern)	5.000		
Total Sistemes			
Zona Creixement dens (V1)			
Zona Creixement dens / Hab. de Protecció (V1HP)			
Zona Creixement Ciutat-jardí (V2esp)			
Total Zones			
Sector Riera Burgada	87.312		



CODI D'IDENTIFICACIÓ

- SISTEMES**
- S1. viari
 - S2. ferroviari
 - S3. protecció de sistemes generals
 - S4. protecció de torrents i fondalades
 - S5. parc forestal
 - S6. parc urbà
 - S7. equipaments socials d'activitats
 - S8. equipaments culturals-docents
 - S9. equipaments de la salut
 - S10. equipaments de lleure
 - S11. equipaments tècnics

- SÒL URBÀ**
- U1. vila històrica
 - U2. suburbana en fronts continus
 - U3. suburbana en ocupacions flexibles
 - U4. ciutat-jardí
 - U5. industrial
- perímetre d'unitat d'actuació UA
o de pla especial PERI o de sector
- límit de fondària edificable
o perímetre d'edificació o entorn de carreteres

- SÒL URBANITZABLE**
- V1. creixement dens
 - V2. creixement en ciutat-jardí
 - V3. creixement industrial i d'activitats
 - V4. creixement de petites activitats

- SÒL NO URBANITZABLE**
- R1. agrícola
 - R2. agrícola complementari
 - R3. agrícola d'entorn fluvial
 - R4. forestal

- ELEMENTS COMPLEMENTARIS DE LA QUALIFICACIÓ DEL SÒL**
- X1. indrets i paratges d'interès natural
 - X2. edificis i conjunts d'interès arquitectònic i urbà
 - X3. activitats especials en sòl no urbanitzable
- itinerari de potenciament territorial
- límit d'àrea d'interès ambiental
- límit d'àrea d'interès patrimonial

MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL

SECTOR 29
VALL DE LA RIERA BURGADA

SITUACIÓ:
PALAFOLLS (BARCELONA)

EXPEDIENT
16.15

PLÀNOL
3

DATA
FEBRER 2019

PLA GENERAL
D'ORDENACIÓ URBANA

1/2000

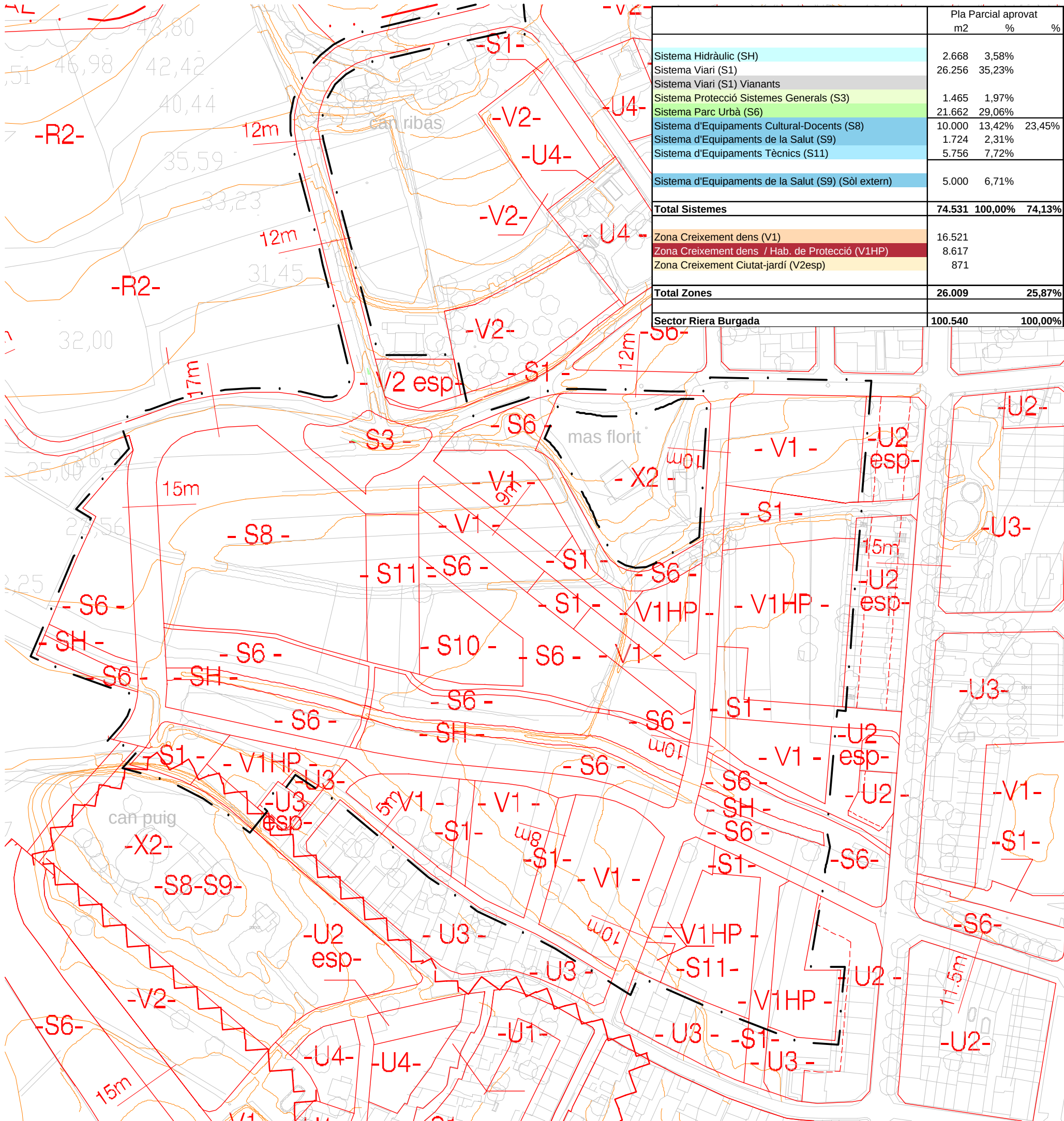
0 20 40 60 80

N

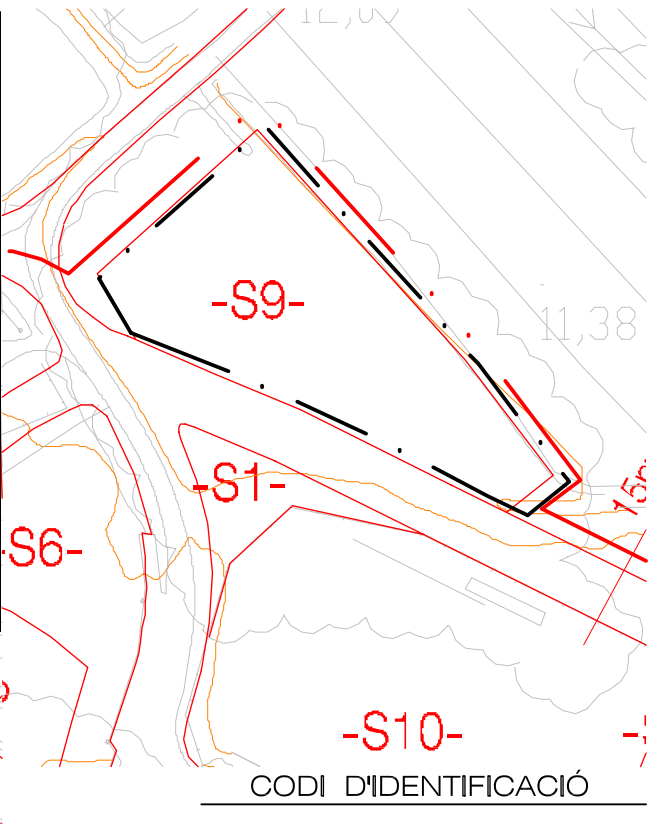
PROMOTOR:
AJUNTAMENT DE PALAFOLLS

ARQUITECTE:
LLORENÇ SERRA I RUHÍ

C/ STA. BÀRBARA, 68, ESC. B, ÀTIC 1, 17300 BLANES
972332919 / 607877902 serraruhi@coac.net



	Pla Parcial aprovat		
	m2	%	%
Sistema Hidràulic (SH)	2.668	3,58%	
Sistema Viari (S1)	26.256	35,23%	
Sistema Viari (S1) Vianants			
Sistema Protecció Sistemes Generals (S3)	1.465	1,97%	
Sistema Parc Urbà (S6)	21.662	29,06%	
Sistema d'Equipaments Cultural-Docents (S8)	10.000	13,42%	23,45%
Sistema d'Equipaments de la Salut (S9)	1.724	2,31%	
Sistema d'Equipaments Tècnics (S11)	5.756	7,72%	
Sistema d'Equipaments de la Salut (S9) (Sòl extern)	5.000	6,71%	
Total Sistemes	74.531	100,00%	74,13%
Zona Creixement dens (V1)	16.521		
Zona Creixement dens / Hab. de Protecció (V1HP)	8.617		
Zona Creixement Ciutat-jardí (V2esp)	871		
Total Zones	26.009		25,87%
Sector Riera Burgada	100.540		100,00%



- SISTEMES**
- S1. viari
 - S2. ferroviari
 - S3. protecció de sistemes generals
 - S4. protecció de torrents i fondalades
 - S5. parc forestal
 - S6. parc urbà
 - S7. equipaments socials d'activitats
 - S8. equipaments culturals-docents
 - S9. equipaments de la salut
 - S10. equipaments de lleure
 - S11. equipaments tècnics

- SÒL URBÀ**
- U1. vila històrica
 - U2. suburbana en fronts continus
 - U3. suburbana en ocupacions flexibles
 - U4. ciutat-jardí
 - U5. industrial
- perímetre d'unitat d'actuació UA
o de pla especial PERI o de sector
- límit de fondària edificable
o perímetre d'edificació o entorn de carreteres

- SÒL URBANITZABLE**
- V1. creixement dens
 - V2. creixement en ciutat-jardí
 - V3. creixement industrial i d'activitats
 - V4. creixement de petites activitats

- SÒL NO URBANITZABLE**
- R1. agrícola
 - R2. agrícola complementari
 - R3. agrícola d'entorn fluvial
 - R4. forestal

- ELEMENTS COMPLEMENTARIS DE LA QUALIFICACIÓ DEL SÒL**
- X1. indrets i paratges d'interès natural
 - X2. edificis i conjunts d'interès arquitectònic i urbà
 - X3. activitats especials en sòl no urbanitzable
- itinerari de potenciament territorial
- límit d'àrea d'interès ambiental
- límit d'àrea d'interès patrimonial

MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL

SECTOR 29
VALL DE LA RIERA BURGADA

SITUACIÓ:
PALAFOLLS (BARCELONA)

EXPEDIENT
16.15

PLÀNOL
4

DATA
FEBRER 2019

PLA PARCIAL APROVAT
(ORDENACIÓ DEL SÒL)

1/2000

0 20 40 60 80

N

PROMOTOR:
AJUNTAMENT DE PALAFOLLS

ARQUITECTE:
LLORENÇ SERRA I RUHÍ

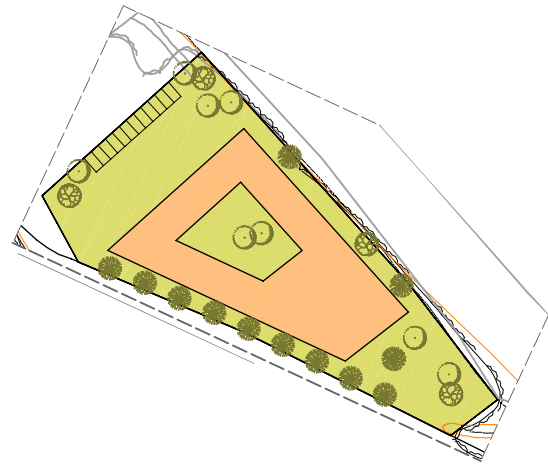
C/ STA. BÀRBARA, 68, ESC. B, ÀTIC 1, 17300 BLANES
972332919 / 607877902 serraruhi@coac.net



 ajuntament de palafolls

pla parcial urbanístic
sector 29, vall de la riera burgada

imatge de l'ordenació



MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL

SECTOR 29
VALL DE LA RIERA BURGADA

SITUACIÓ:
PALAFOLLS (BARCELONA)

EXPEDIENT

16.15

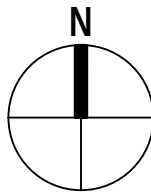
PLÀNOL

5

DATA FEBRER 2019

PLA PARCIAL APROVAT
(IMATGE) 1/2000

0 20 40 60 80



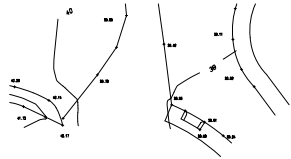
PROMOTOR:
AJUNTAMENT DE PALAFOLLS

ARQUITECTE:
LLORENÇ SERRA I RUHÍ

C/ STA. BÀRBARA, 68, ESC. B, ÀTIC 1, 17300 BLANES
972332919 / 607877902 serraruhi@coac.net

C/ STA. BÀRBARA, 68, ESC. B, ÀTIC 1, 17300 BLANES
972332919 / 607877902 serraruhi@coac.net





MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL

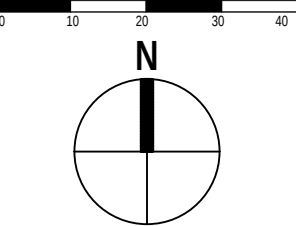
SECTOR 29
VALL DE LA RIERA BURGADA

SITUACIÓ:
PALAFOLLS (BARCELONA)

EXPEDIENT	PLÀNOL
16.15	8

DATA FEBRER 2019

TOPOGRÀFIC (2/4)
(DAMUNT CARTOGRAFIA ICGC) 1/1000



PROMOTOR:
AJUNTAMENT DE PALAFOLLS

ARQUITECTE:
LLORENÇ SERRA I RUHÍ

C/ STA. BÀRBARA, 68, ESC. B, ÀTIC 1, 17300 BLANES
972332919 / 607877902 serraruhi@coac.net



MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL

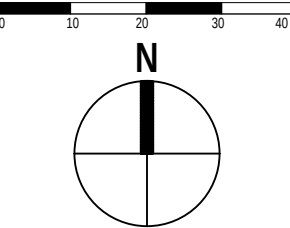
SECTOR 29
VALL DE LA RIERA BURGADA

SITUACIÓ:
PALAFOLLS (BARCELONA)

EXPEDIENT	PLÀNOL
16.15	9

DATA FEBRER 2019

TOPOGRÀFIC (3/4) 1/1000
(DAMUNT CARTOGRAFIA ICGC)



PROMOTOR:
AJUNTAMENT DE PALAFOLLS

ARQUITECTE:
LLORENÇ SERRA I RUHÍ



MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL

SECTOR 29
VALL DE LA RIERA BURGADA

SITUACIÓ:
PALAFOLLS (BARCELONA)

EXPEDIENT

16.15

PLÀNOL

10

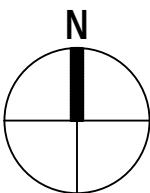
DATA

FEBRER 2019

TOPOGRÀFIC (4/4)
(DAMUNT CARTOGRAFIA ICGC)

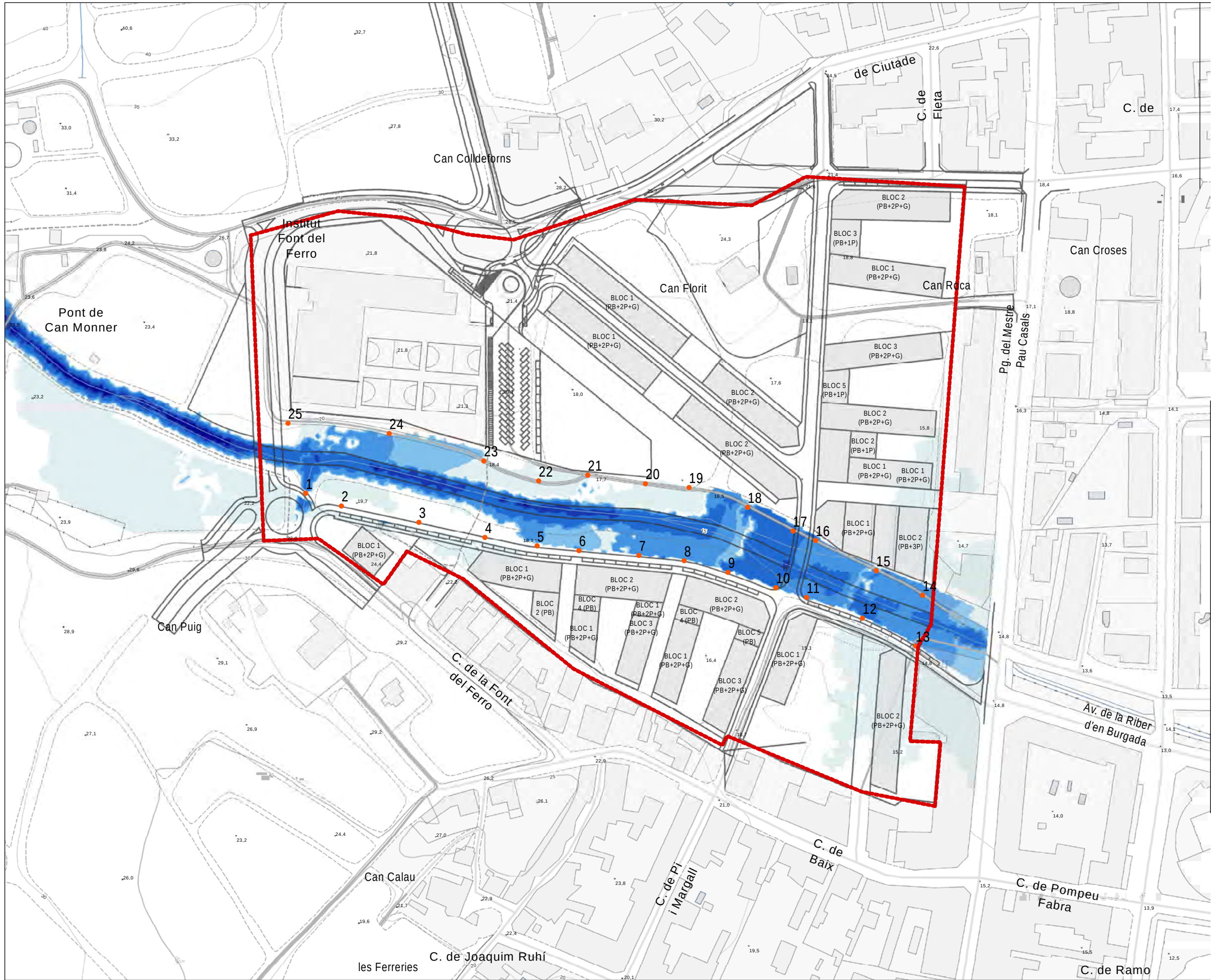
1/1000

0 10 20 30 40



PROMOTOR:
AJUNTAMENT DE PALAFOLLS

ARQUITECTE:
LLORENÇ SERRA I RUHÍ



MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL

SECTOR 29
VALL DE LA RIERA BURGADA

SITUACIÓ:
PALAFOLLS (BARCELONA)

EXPEDIENT

16.15

PLÀNOL

11

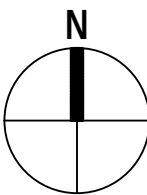
DATA

FEBRER 2019

ESTUDI D'INUNDABILITAT
(T=500 ANYS)

1/2000

0 20 40 60 80



Punt Cota rasant urbanització lliure de l'avinguda
per T=500 anys (+ resguard de 0.30m)

1	18,3
2	20,1
3	19,6
4	20,0
5	18,6
6	17,6
7	17,6
8	17,0
9	16,6
10	16,6
11	16,2
12	16,4
13	15,4
14	15,6
15	16,0
16	16,5
17	16,8
18	16,7
19	17,8
20	17,9
21	17,7
22	18,2
23	18,6
24	19,1
25	21,1

PROMOTOR:
AJUNTAMENT DE PALAFOLLS

ARQUITECTE:
LLORENÇ SERRA I RUHÍ

ESTUDI D'INUNDABILITAT
MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DE LA RIERA BURGADA (PALAFOLLS)

Projecte

Promotor

Ignasi Grau Roca | Enginyer Agrònom

Autors

ABRIL 2018

Data



0 12,5 25 50 75m

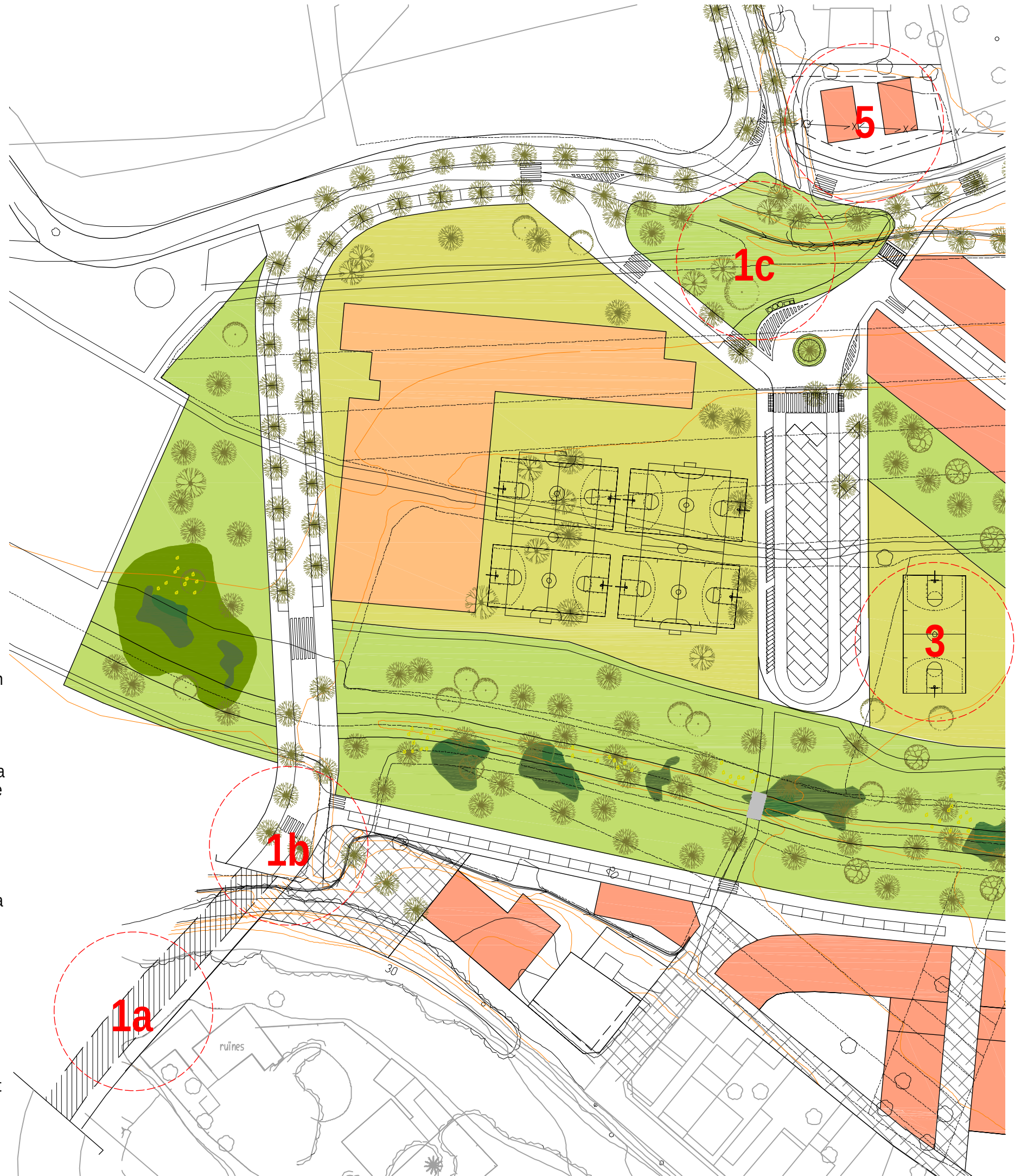
1:2.000 (originals A3)

Escala

7

Nº Plànol

C/ STA. BÀRBARA, 68, ESC. B, ÀTIC 1, 17300 BLANES
972332919 / 607877902 serraruhi@coac.net



1a. Pas soterrat, molt proper a Can Puig, en “fals túnel” que suposa un rebaix important, amb risc d’afectar negativament l’estructura vella de les edificacions, i una rasant amb un forta pendent, augmentant la perillositat en cas d’accident.

1b. No es resol la necessària connectivitat de la nova xarxa viària de la ronda de vora amb els sòls rústic adjacents ni la perllongació del C/ de la Font del Ferro.

1c. Les noves dades topogràfiques posen en qüestió la viabilitat del disseny de la plaça de l’Institut, amb uns desnivells importants que suposen unes pendents superiors al 8% gens recomanables. També el propi disseny prima, per damunt de la resta, la circulació de la ronda de vora quan no està previst ni es considera necessari executar-la en una primera fase.

3. Noves necessitats i compromisos de l’Ajuntament amb l’Administració de la Generalitat de Catalunya demanen el canvi de qualificació de l’equipament del lleure o esportiu per equipament de la salut.

5. Illa 11, qualificada com a Zona de Creixement en Ciutat-Jardí especial (Clau V2). Aquesta inclusió, de dues noves edificacions molt properes a la masia de Can Coldeforns, desvirtua i desmereix l’estat actual, impeding la visió de la citada masia, i atapeint excessivament l’àmbit.

MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL

SECTOR 29
VALL DE LA RIERA BURGADA

SITUACIÓ:
PALAFOLLS (BARCELONA)

EXPEDIENT

16.15

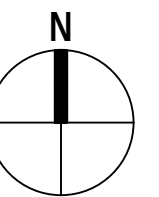
PLÀNOL

12

DATA FEBRER 2019

ANÀLISIS
PLA PARCIAL APROVAT 1/1000

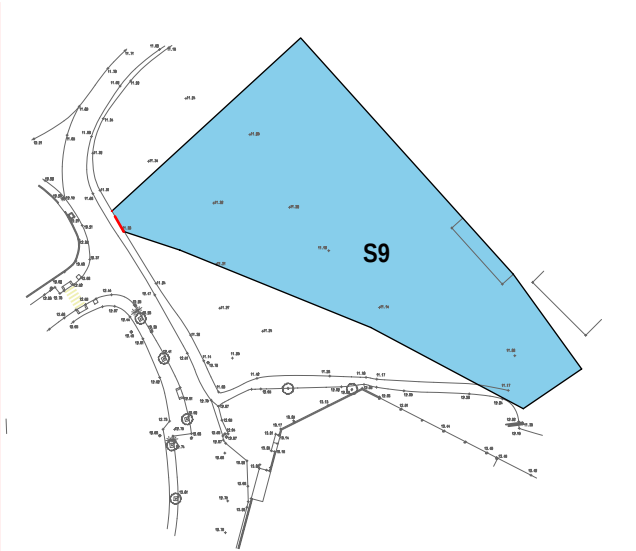
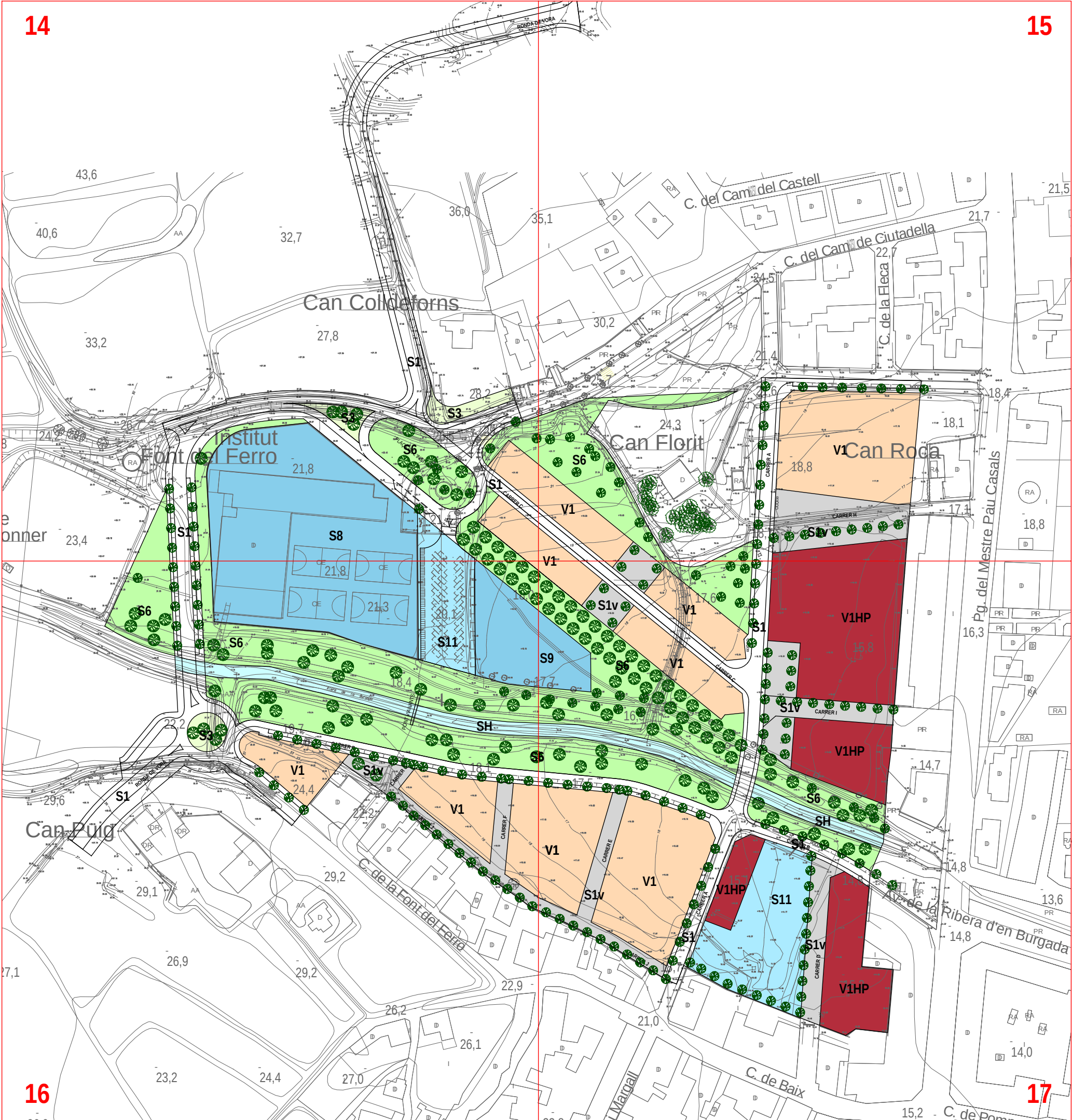
0 10 20 30 40



PROMOTOR:
AJUNTAMENT DE PALAFOLLS

ARQUITECTE:
LLORENÇ SERRA I RUHÍ

C/ STA. BÀRBARA, 68, ESC. B, ÀTIC 1, 17300 BLANES
972332919 / 607877902 serraruhi@coac.net



Modificació Puntual PP			
m2	%		
2.668	3,58%		
18.793	25,22%		
6.966	9,35%		
952	1,28%		
22.497	30,18%		
10.000	13,42%		
2.400	3,22%		
5.255	7,05%		
5.000	6,71%		
74.531	100,00%		74,13%
Total Sistemes			
16.770	64,48%		
9.239	35,52%		
0	0,00%		
26.009	100,00%	25,87%	
100.540	100,00%	100,00%	
Sector Riera Burgada			

MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL

SECTOR 29
VALL DE LA RIERA BURGADA

SITUACIÓ:
PALAFOLLS (BARCELONA)

EXPEDIENT
16.15

PLÀNOL
13

DATA
FEBRER 2019

ORDENACIÓ DEL SÒL
1/2000

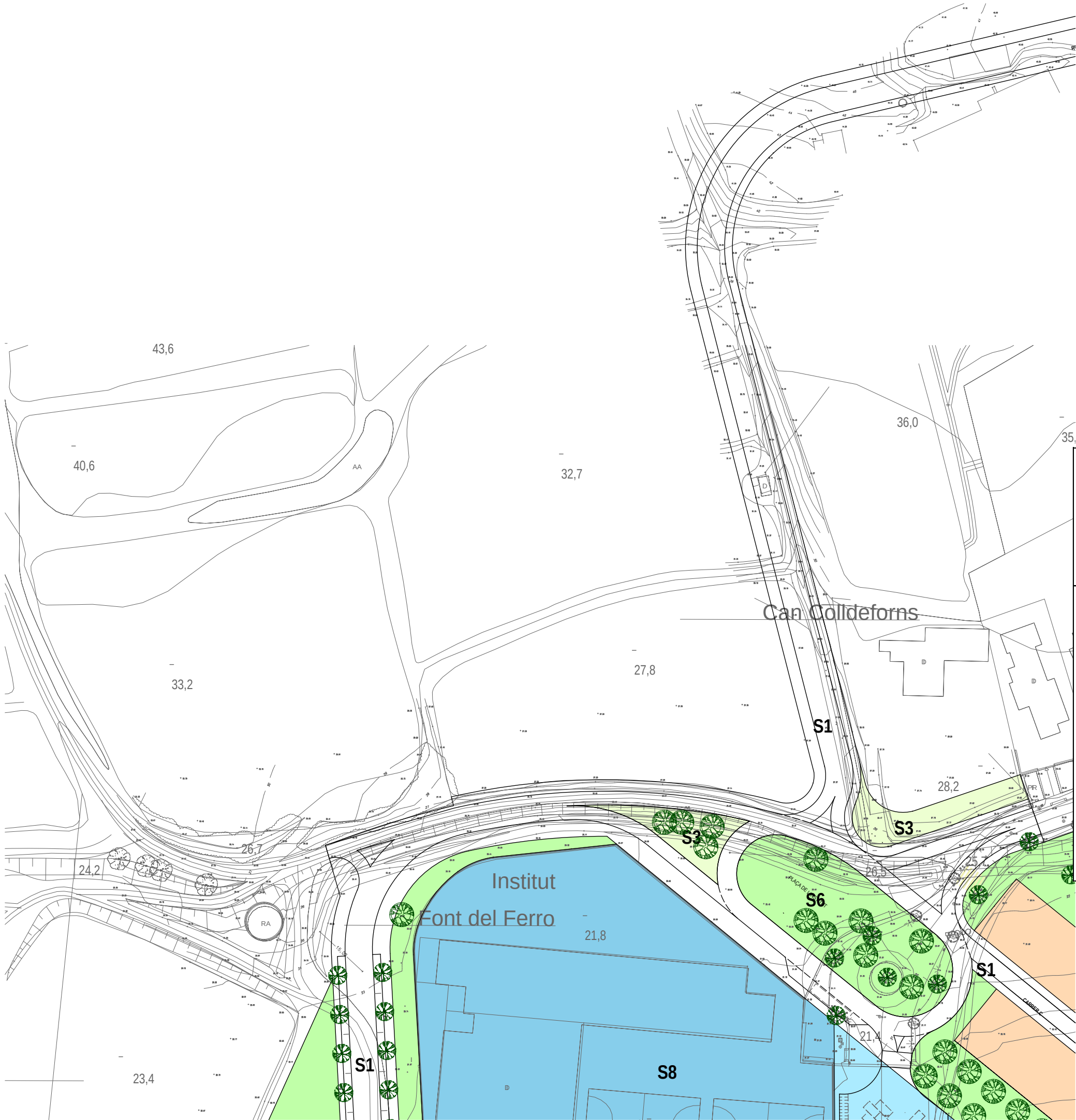
020406080

N

PROMOTOR:
AJUNTAMENT DE PALAFOLLS

ARQUITECTE:
LLORENÇ SERRA I RUHÍ

C/ STA. BÀRBARA, 68, ESC. B, ÀTIC 1, 17300 BLANES
972332919 / 607877902 serraruhi@coac.net



	Modificació Puntual PP	
	m2	%
Sistema Hidràulic (SH)	2.668	3,58%
Sistema Viari (S1)	18.793	25,22%
Sistema Protecció Sistemes Generals (S3)	6.966	9,35%
Sistema Parc Urbà (S6)	952	1,28%
Sistema d'Equipaments Cultural-Docents (S8)	22.497	30,18%
Sistema d'Equipaments de la Salut (S9)	10.000	13,42%
Sistema d'Equipaments Tècnics (S11)	2.400	3,22%
	5.255	7,05%
Sistema d'Equipaments de la Salut (S9) (Sòl extern)	5.000	6,71%
Total Sistemes	74.531	100,00%
Zona Creixement dens (V1)	16.770	64,48%
Zona Creixement dens / Hab. de Protecció (V1HP)	9.239	35,52%
Zona Creixement Ciutat-jardí (V2esp)	0	0,00%
Total Zones	26.009	100,00%
Sector Riera Burgada	100.540	100,00%

MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL

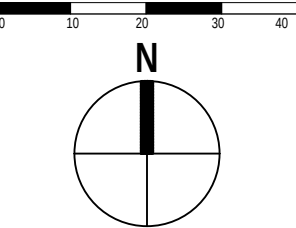
SECTOR 29
VALL DE LA RIERA BURGADA

SITUACIÓ:
PALAFOLLS (BARCELONA)

EXPEDIENT	PLÀNOL
16.15	14

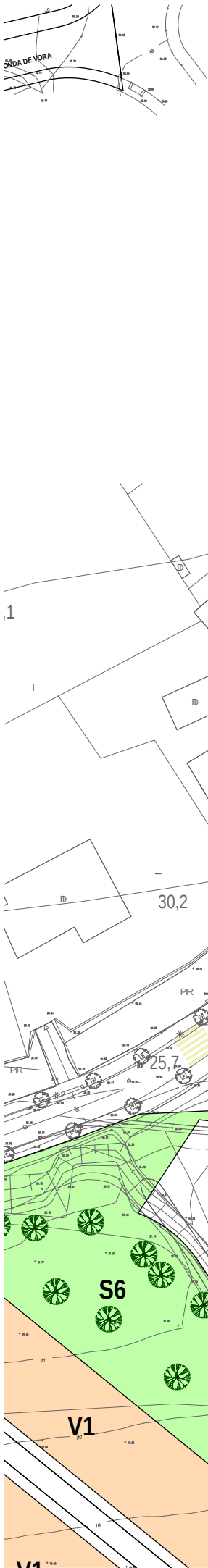
DATA
FEBRER 2019

ORDENACIÓ DEL SÒL (1/4) 1/1000



PROMOTOR:
AJUNTAMENT DE PALAFOLLS

ARQUITECTE:
LLORENÇ SERRA I RUHÍ



Modificació Puntual PP	
m2	%
Sistema Hidràulic (SH)	2.668 3,58%
Sistema Viari (S1)	18.793 25,22%
Sistema Protecció Sistemes Generals (S3)	6.966 9,35%
Sistema Parc Urbà (S6)	952 1,28%
Sistema d'Equipaments Cultural-Docents (S8)	22.497 30,18%
Sistema d'Equipaments de la Salut (S9)	10.000 13,42%
Sistema d'Equipaments Tècnics (S11)	2.400 3,22%
	5.255 7,05%
Sistema d'Equipaments de la Salut (S9) (Sòl extern)	5.000 6,71%
Total Sistemes	74.531 100,00% 74,13%
Zona Creixement dens (V1)	16.770 64,48%
Zona Creixement dens / Hab. de Protecció (V1HP)	9.239 35,52%
Zona Creixement Ciutat-jardí (V2esp)	0 0,00%
Total Zones	26.009 100,00% 25,87%
Sector Riera Burgada	100.540 100,00%

MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL

SECTOR 29
VALL DE LA RIERA BURGADA

SITUACIÓ:
PALAFOLLS (BARCELONA)

EXPEDIENT

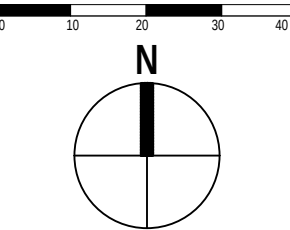
16.15

PLÀNOL

15

DATA FEBRER 2019

ORDENACIÓ DEL SÒL (2/4) 1/1000



PROMOTOR:
AJUNTAMENT DE PALAFOLLS

ARQUITECTE:
LLORENÇ SERRA I RUHÍ



Modificació Puntual PP	
m2	%
Sistema Hidràulic (SH)	2.668 3,58%
Sistema Viari (S1)	18.793 25,22%
Sistema Viari (S1) Vianants	6.966 9,35%
Sistema Protecció Sistemes Generals (S3)	952 1,28%
Sistema Parc Urbà (S6)	22.497 30,18%
Sistema d'Equipaments Cultural-Docents (S8)	10.000 13,42%
Sistema d'Equipaments de la Salut (S9)	2.400 3,22%
Sistema d'Equipaments Tècnics (S11)	5.255 7,05%
Sistema d'Equipaments de la Salut (S9) (Sòl extern)	5.000 6,71%
Total Sistemes	74.531 100,00% 74,13%
Zona Creixement dens (V1)	16.770 64,48%
Zona Creixement dens / Hab. de Protecció (V1HP)	9.239 35,52%
Zona Creixement Ciutat-jardí (V2esp)	0 0,00%
Total Zones	26.009 100,00% 25,87%
Sector Riera Burgada	100.540 100,00%

MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL

SECTOR 29
VALL DE LA RIERA BURGADA

SITUACIÓ:
PALAFOLLS (BARCELONA)

EXPEDIENT

16.15

PLÀNOL

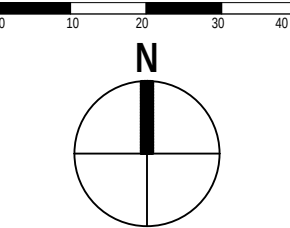
16

DATA

FEBRER 2019

ORDENACIÓ DEL SÒL (3/4)

1/1000

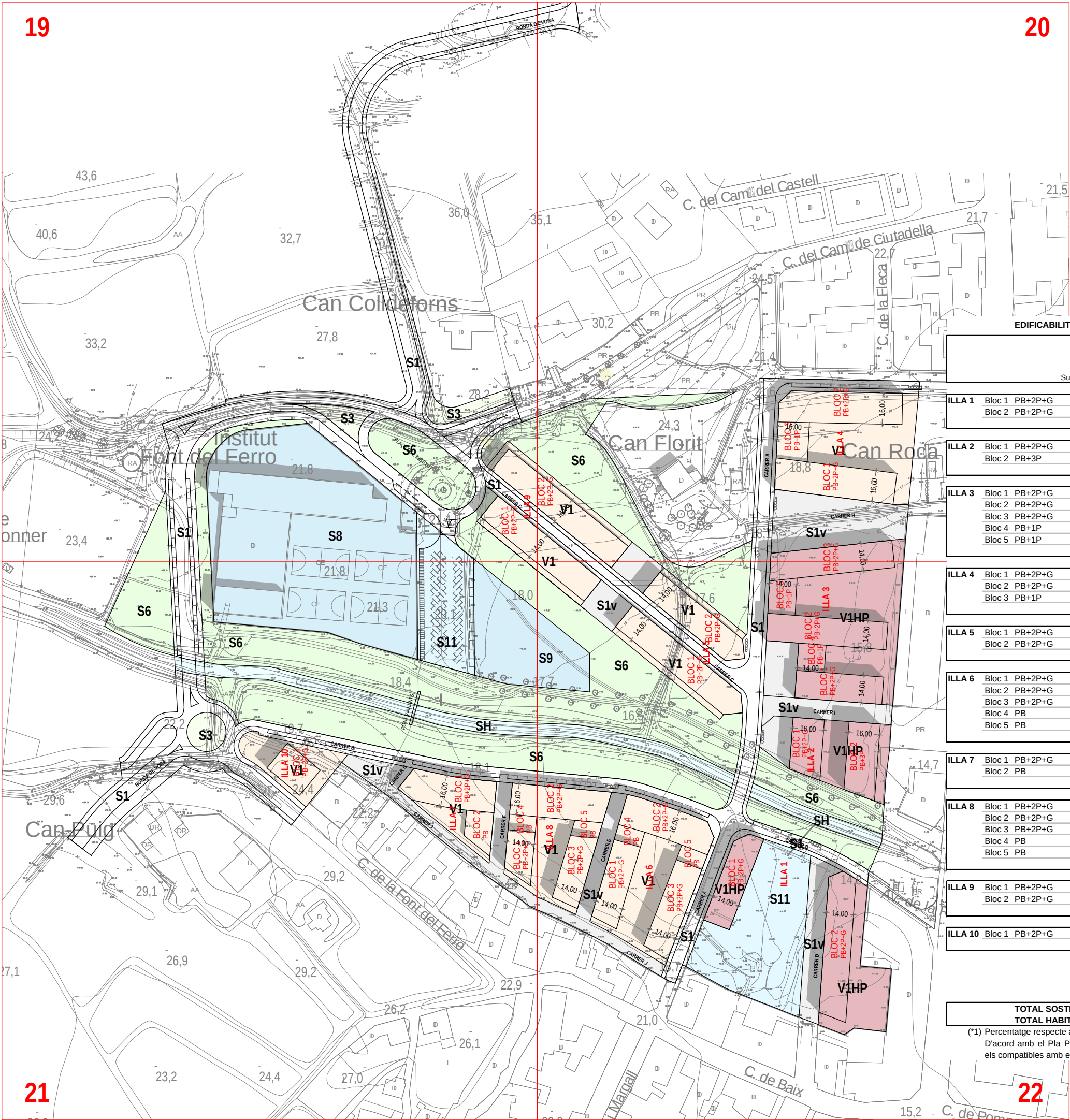


PROMOTOR:
AJUNTAMENT DE PALAFOLLS

ARQUITECTE:
LLORENÇ SERRA I RUHÍ

19

20



21

22

EDIFICABILITAT						HPO (110 m2/Hab)		HAB. LLIURE (110 m2/Hab)		Altres usos
Sup. M2 Plantes Total Sostre M2						Sostre M2	Hab. U.	Sostre M2	Hab. U.	Sostre M2
ILLA 1	Bloc 1 PB+2P+G	672	3,30	2.217		2.055	19			162
	Bloc 2 PB+2P+G	1.024	3,30	3.378		3.131	27			247
				5.595		5.186	46			409
ILLA 2	Bloc 1 PB+2P+G	460	3,30	1.517		1.406	13			111
	Bloc 2 PB+3P	595	4,00	2.380		2.206	19			174
				3.897		3.612	32			285
ILLA 3	Bloc 1 PB+2P+G	625	3,30	2.063		1.890	17			173
	Bloc 2 PB+2P+G	860	3,30	2.837		2.607	23			230
	Bloc 3 PB+2P+G	884	3,30	2.916		2.681	23			235
	Bloc 4 PB+1P	196	2,00	393		393	4			
	Bloc 5 PB+1P	249	2,00	498		498	5			
				8.707		8.069	72			638
ILLA 4	Bloc 1 PB+2P+G	986	3,30	3.255				2.994	27	261
	Bloc 2 PB+2P+G	991	3,30	3.270				3.008	28	262
	Bloc 3 PB+1P	308	2,00	616				616	6	
				7.141				6.618	61	523
ILLA 5	Bloc 1 PB+2P+G	1.046	3,30	3.452				3.199	30	253
	Bloc 2 PB+2P+G	810	3,30	2.673				2.477	23	196
				6.125				5.676	53	449
ILLA 6	Bloc 1 PB+2P+G	590	3,30	1.947				1.799	16	148
	Bloc 2 PB+2P+G	760	3,30	2.508				2.319	22	189
	Bloc 3 PB+2P+G	674	3,30	2.224				2.056	20	168
	Bloc 4 PB	112	1,00	112				112	1	
	Bloc 5 PB	112	1,00	112				112	1	
				6.903				6.398	60	505
ILLA 7	Bloc 1 PB+2P+G	744	3,30	2.455				2.257	21	198
	Bloc 2 PB	248	1,00	248				248	2	
				2.703				2.505	23	198
ILLA 8	Bloc 1 PB+2P+G	329	3,30	1.086				1.001	9	85
	Bloc 2 PB+2P+G	790	3,30	2.607				2.411	22	196
	Bloc 3 PB+2P+G	493	3,30	1.627				1.502	14	125
	Bloc 4 PB	112	1,00	112				112	1	
	Bloc 5 PB	114	1,00	114				114	1	
				5.546				5.140	47	406
ILLA 9	Bloc 1 PB+2P+G	954	3,30	3.149				2.918	27	231
	Bloc 2 PB+2P+G	1.105	3,30	3.647				3.380	31	267
				6.796				6.298	58	498
ILLA 10	Bloc 1 PB+2P+G	360	3,30	1.188				1.099	10	89
				1.188				1.099	10	89
TOTAL SOSTRE						54.601				54.601
TOTAL HABITATGES										462
(*1) Percentatge respecte al sostre d'ús residencial										
D'acord amb el Pla Parcial aprovat (pàg. 13 de la Memòria), dins el concepte d'Altres Usos s'inclouen els compatibles amb el residencial habitatge, com comercial, oficines, pàrquing, equipaments privats,										
						30,89%	32,45%	61,78%	67,55%	7,32%
						33,33%				

MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL

SECTOR 29
VALL DE LA RIERA BURGADA

SITUACIÓ:
PALAFOLLS (BARCELONA)

EXPEDIENT

16.15

PLÀNOL

18

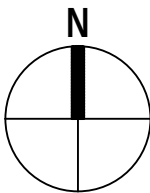
DATA

FEBRER 2019

EDIFICABILITAT

1/2000

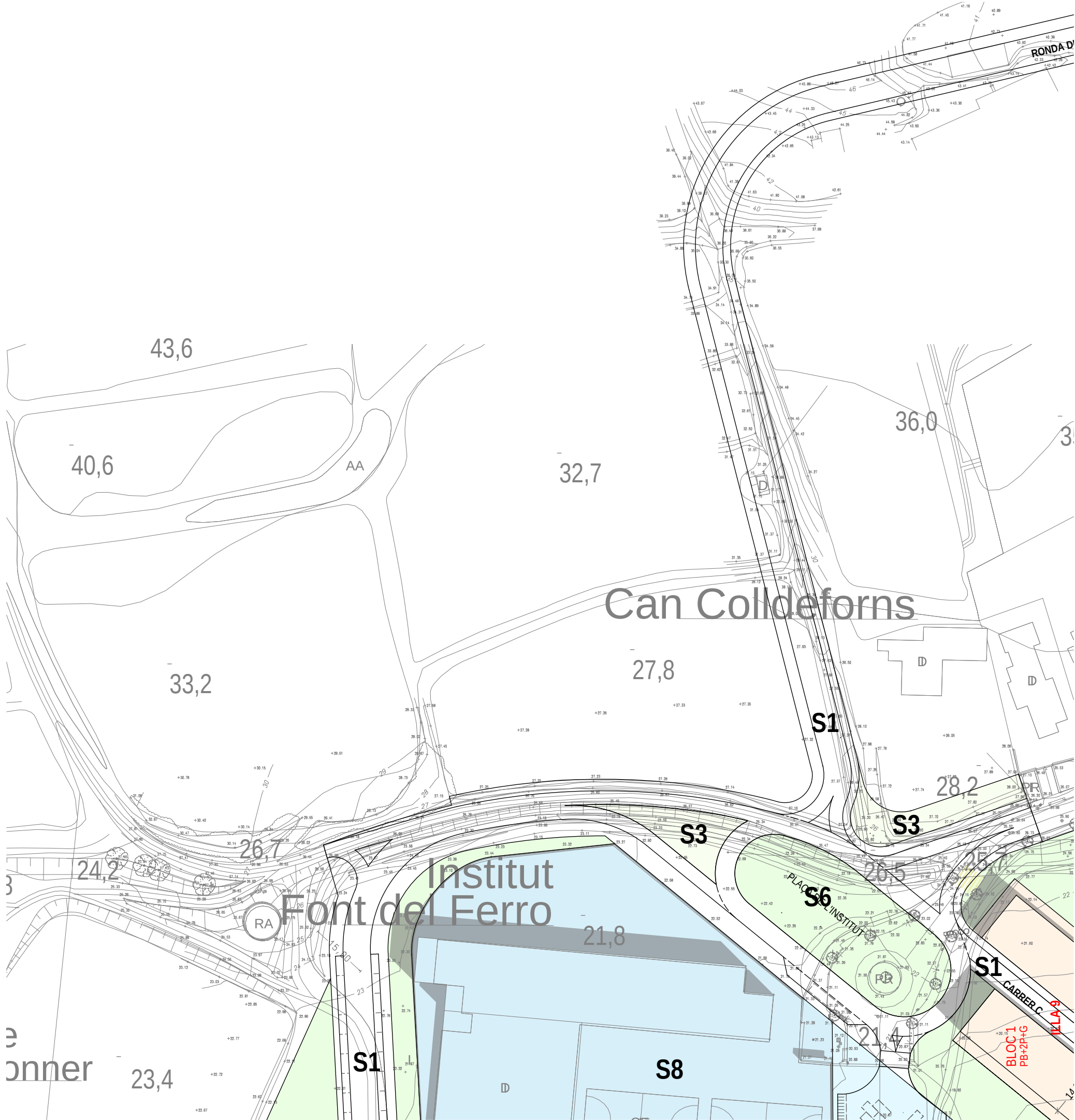
0 20 40 60 80



PROMOTOR:
AJUNTAMENT DE PALAFOLLS

ARQUITECTE:
LLORENÇ SERRA I RUHÍ

C/ STA. BÀRBARA, 68, ESC. B, ÀTIC 1, 17300 BLANES
972332919 / 607877902 serraruhi@coac.net



MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL

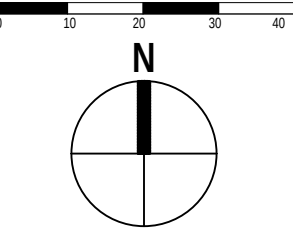
SECTOR 29
VALL DE LA RIERA BURGADA

SITUACIÓ:
PALAFOLLS (BARCELONA)

EXPEDIENT	PLÀNOL
16.15	19

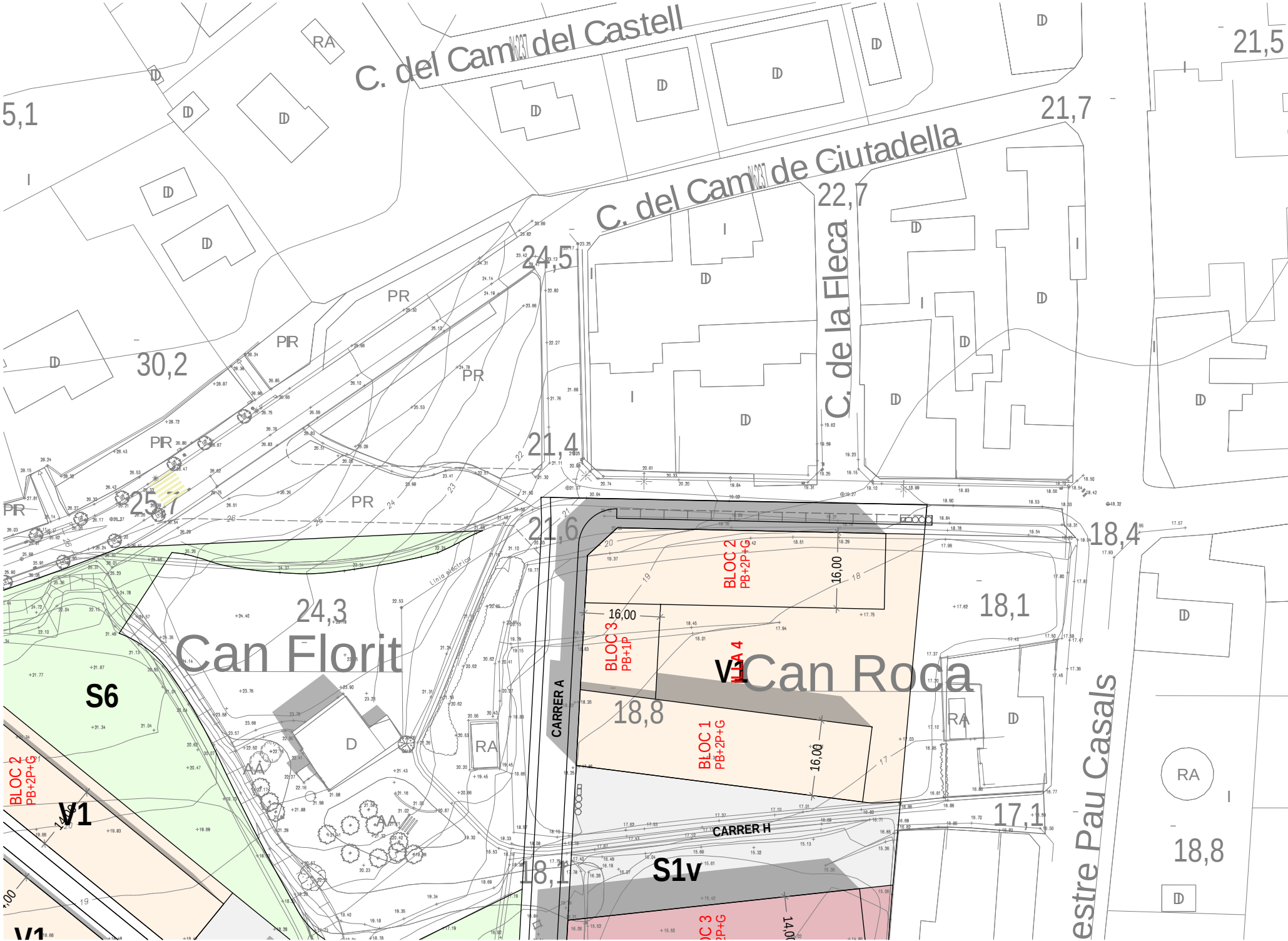
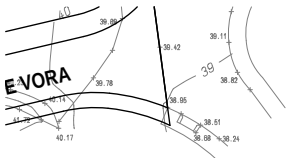
DATA FEBRER 2019

EDIFICABILITAT (1/4) 1/1000



PROMOTOR:
AJUNTAMENT DE PALAFOLLS

ARQUITECTE:
LLORENÇ SERRA I RUHÍ



MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL

SECTOR 29
VALL DE LA RIERA BURGADA

SITUACIÓ:
PALAFOLLS (BARCELONA)

EXPEDIENT
16.15

PLÀNOL
20

DATA
FEBRER 2019

EDIFICABILITAT (2/4)1/1000

010203040

N

PROMOTOR:
AJUNTAMENT DE PALAFOLLS

ARQUITECTE:
LLORENÇ SERRA I RUHÍ

C/ STA. BÀRBARA, 68, ESC. B, ÀTIC 1, 17300 BLANES
972332919 / 607877902 serraruhi@coac.net



MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL

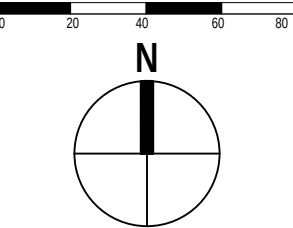
SECTOR 29
VALL DE LA RIERA BURGADA

SITUACIÓ:
PALAFOLLS (BARCELONA)

EXPEDIENT	PLÀNOL
16.15	23

DATA FEBRER 2019

VIALITAT 1/2000



PROMOTOR:
AJUNTAMENT DE PALAFOLLS

ARQUITECTE:
LLORENÇ SERRA I RUHÍ

SECTOR 29
VALL DE LA RIERA BURGADA

SITUACIÓ:
PALAFOLLS (BARCELONA)

EXPEDIENT

16.15

PLÀNOL

24

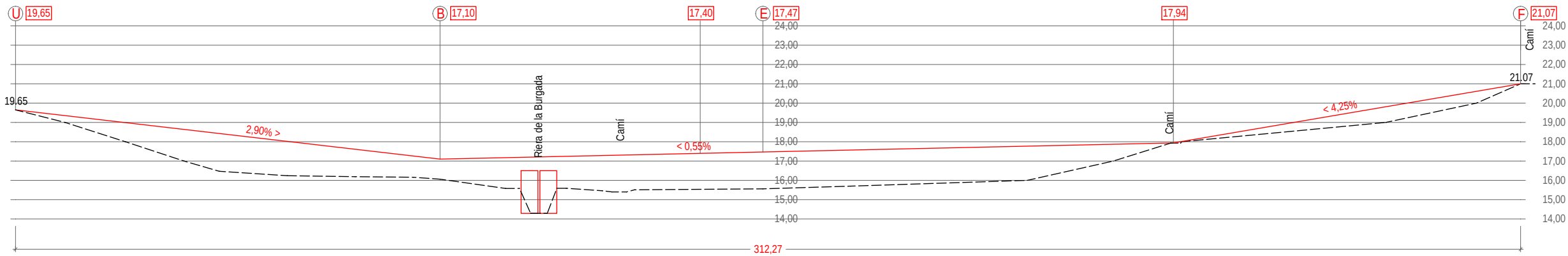
DATA

FEBRER 2019

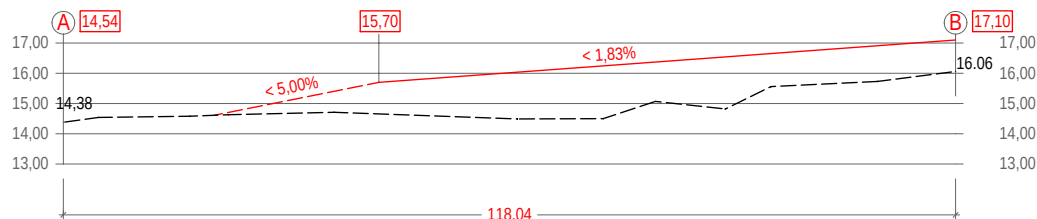
PERFILS LONGITUDINALS
(1/2)

H 1/1000
V 1/250

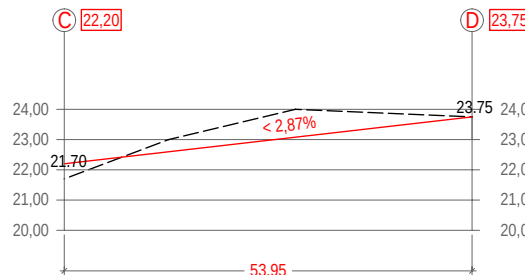
0 10 20 30 40



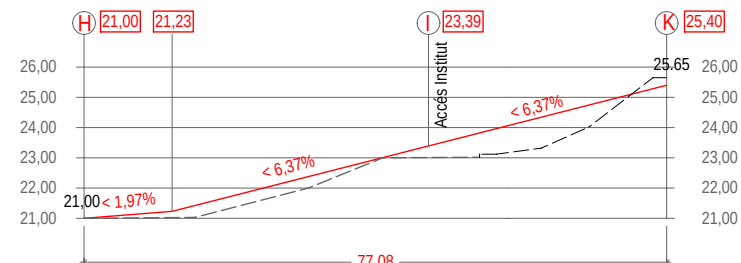
PERFIL U-B-E-F



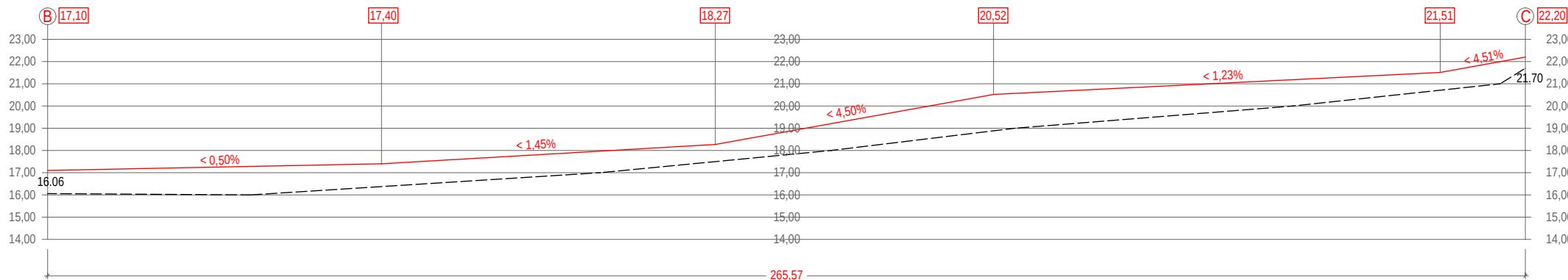
PERFIL A-B



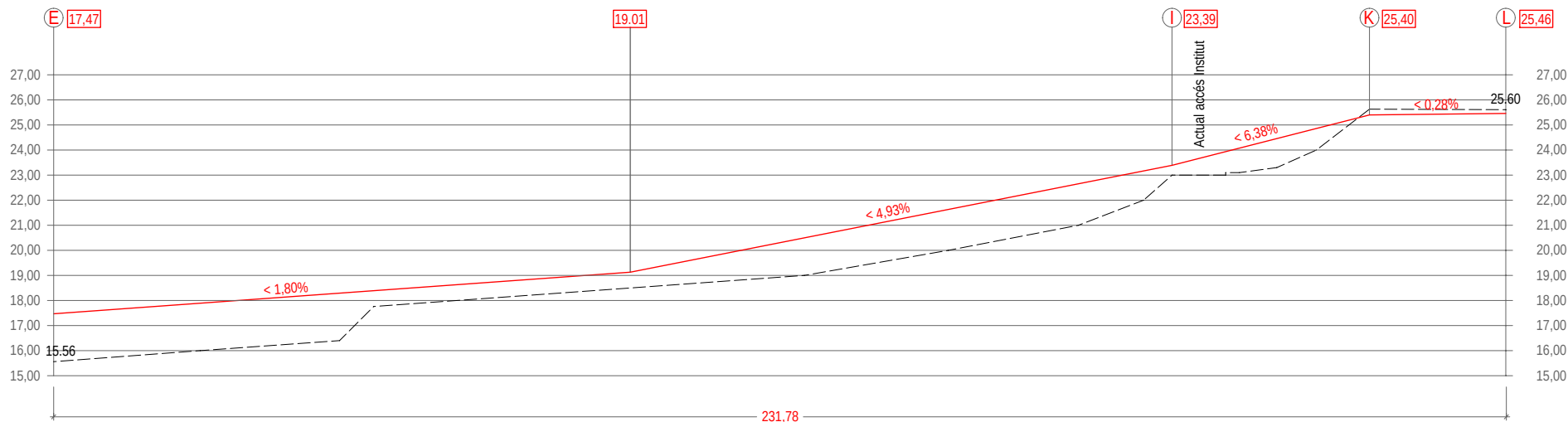
PERFIL C-D



PERFIL H-I-K



PERFIL B-C



PERFIL E-I-K-L

PROMOTOR:
AJUNTAMENT DE PALAFOLLS

ARQUITECTE:
LLORENÇ SERRA I RUHÍ

MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL

SECTOR 29
VALL DE LA RIERA BURGADA

SITUACIÓ:
PALAFOLLS (BARCELONA)

EXPEDIENT
16.15

PLÀNOL
25

DATA
FEBRER 2019

PERFILS LONGITUDINALS
(2/2)

H 1/1000
V 1/250

0

10

20

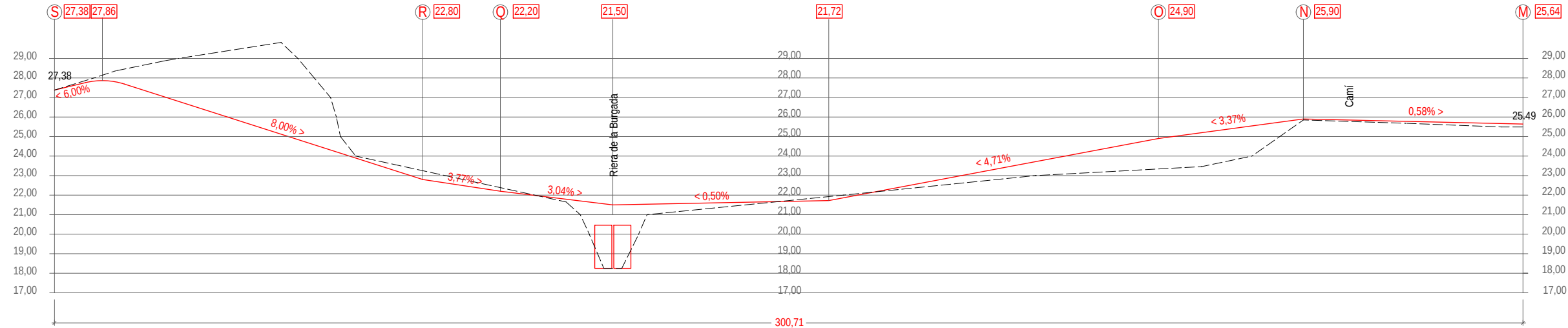
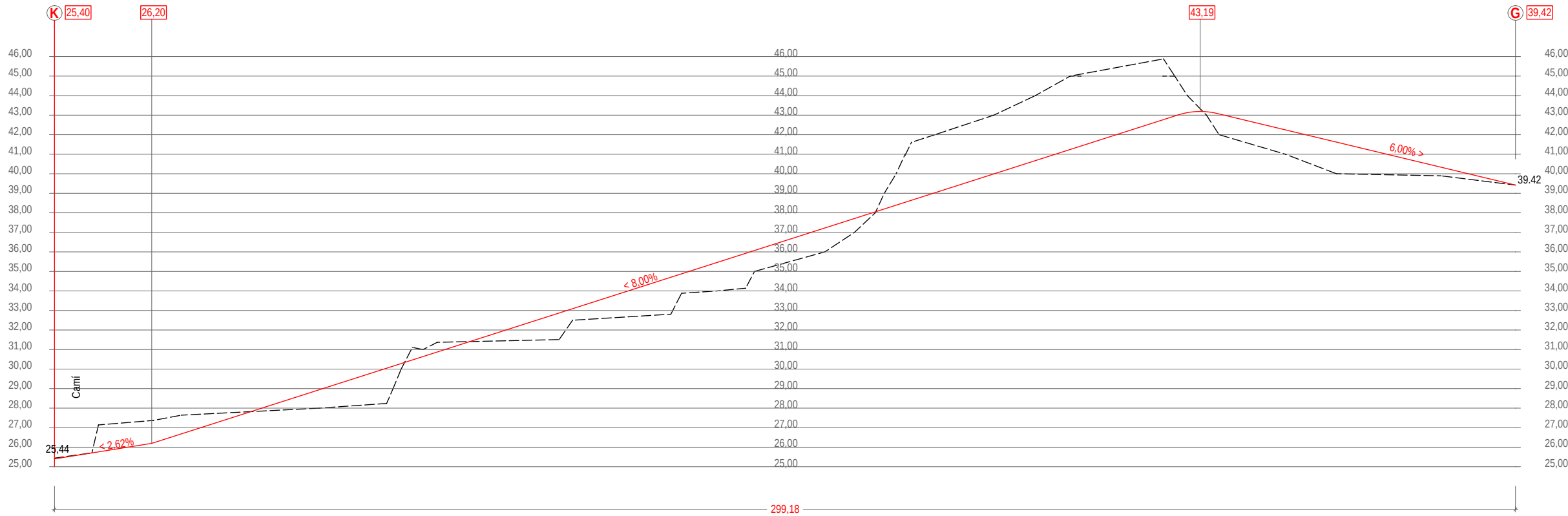
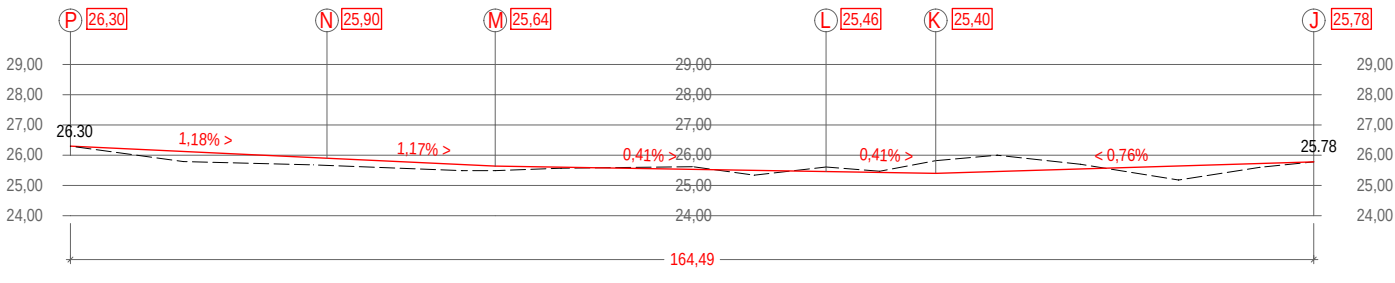
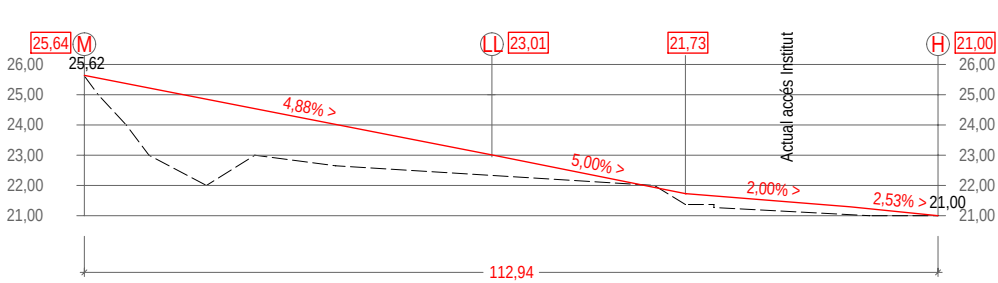
30

40

PROMOTOR:
AJUNTAMENT DE PALAFOLLS

ARQUITECTE:
LLORENÇ SERRA I RUHÍ

C/ STA. BÀRBARA, 68, ESC. B, ÀTIC 1, 17300 BLANES
972332919 / 607877902 serraruhi@coac.net



SECTOR 29
VALL DE LA RIERA BURGADA

SITUACIÓ:
PALAFOLLS (BARCELONA)

EXPEDIENT

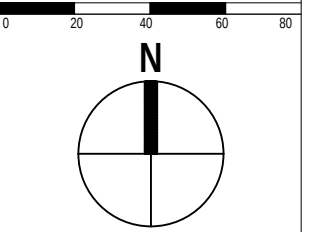
16.15

PLÀNOL

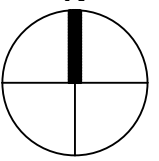
26

DATA	FEBRER 2019
------	-------------

PLA D'ETAPES	1/2000
--------------	--------



N


ETAPA 1 / FASE 1
EDIFICACIONS
ETAPA 1 / FASE 2
EDIFICACIONS
ETAPA 2
EDIFICACIONES



- PLA GENERAL
- PLA PARCIAL APROVAT
- MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA PARCIAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL

SECTOR 29
VALL DE LA RIERA BURGADA

SITUACIÓ:
PALAFOLLS (BARCELONA)

EXPEDIENT
16.15

PLÀNOL
27

DATA

FEBRER 2019

SUPERPOSICIÓ ÀMBITS
PG, PP I MOD. PP

1/2000

020406080

N

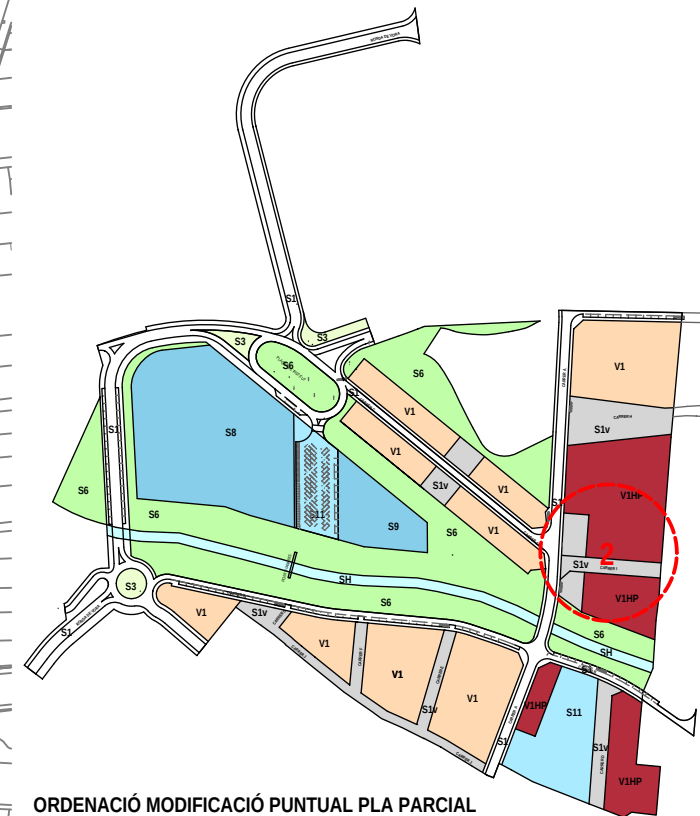
PROMOTOR:
AJUNTAMENT DE PALAFOLLS

ARQUITECTE:
LLORENÇ SERRA I RUHÍ

C/ STA. BÀRBARA, 68, ESC. B, ÀTIC 1, 17300 BLANES
972332919 / 607877902 serraruhi@coac.net



SUPERPOSICIÓ PP APROVAT I MODIFICACIÓ PUNTUAL PP
1/2000



ORDENACIÓ MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA PARCIAL
1/5000

- 1) Modificacions del traçat viari resolent les noves rasants necessàries a resultes del nou topogràfic i de l'estudi d'inundabilitat, afectant sobretot l'àmbit situat al Sud-Est. També es resolen alguns punts de connectivitat amb l'entorn rural i es substitueix el fals túnel a tocar de Can Puig per un vial més separat de les edificacions i en superfície.
- 2) Agrupament dels sòls destinats a habitatge protegit dins una primera fase d'execució i a tocar de l'actual casc urbà, per facilitar la seva disposició a curt termini.
- 3) Canvi del tipus d'equipament, passant d'equipament del lleure o esportiu a equipament de la salut per a ubicar-hi el nou CAP.
- 4) Redifinició d'alguns paràmetres urbanístics per assegurar la posterior assignació, mitjançant el Projecte de Reparcel·lació, de l'aprofitament previst tant a l'Ajuntament com als particulars d'acord amb els criteris del Decret d'Habitabilitat vigent.
- 5) Anul·lació de la zona de Creixement en Ciutat-Jardí (V2esp), tornant a recuperar les previsions del Pla General en aquest àmbit.
- 6) Modificació del Pla d'Etapes, facilitant l'acompliment del punt 2 anterior.
- 7) Correcció d'alguns errors materials detectats en la documentació i tramitació del Text Refós del Pla Parcial que afecten al sostre màxim i nombre d'habitatges permesos.

MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL

SECTOR 29
VALL DE LA RIERA BURGADA

SITUACIÓ:
PALAFOLLS (BARCELONA)

EXPEDIENT
16.15

PLÀNOL
28

DATA
FEBRER 2019

IDENTIFICACIÓ
ÀMBITS MODIFICACIÓ

1/2000

0 20 40 60 80

N

PROMOTOR:
AJUNTAMENT DE PALAFOLLS

ARQUITECTE:
LLORENÇ SERRA I RUHÍ

C/ STA. BÀRBARA, 68, ESC. B, ÀTIC 1, 17300 BLANES
972332919 / 607877902 serraruhi@coac.net

SECTOR 29

VALL DE LA RIERA BURGADA

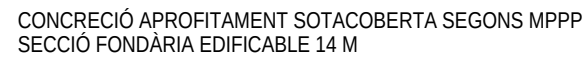
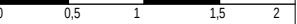
EXPEDIENT

LÀNOL

DATA

FEBRER 2019

/50



CONCRECIÓ APROFITAMENT SOTACOBERTA SEGONS MPPP
SECCIÓ FONDÀRIA EDIFICABLE 16 M

PROMOTOR:

AJUNTAMENT DE PALAFOLLS

ARQUITECTE:

LLORENÇ SERRA I RUHÍ

C/ STA. BÀRBARA, 68, ESC. B, ÀTIC 1, 17300 BLANES
972332919 / 607877902 serraruhi@coac.net

