



AJUNTAMENT DE PALAFOLLS

Pla Parcial, sector 8 i 9 “RESIDENCIAL MAS JORDÀ – TURÓ DE CASA GRAN”

Text refós que incorpora les prescripcions introduïdes en l’acord de 31 de maig de 2007 per la Comissió Tècnica d’Urbanisme de Barcelona

NOVEMBRE 2007

JOSEP MIÀS, arquitecte


europrincipia
consultores asociados


crm
arquitectura e ingeniería
de la edificación s.l.

PREÀMBUL

El document de Pla Parcial del sector residencial Mas Jordà-Turó de Casa Gran va ser aprovat inicialment per Decret d'Alcaldia número 1287/06, de 29 d'agost. Aquest document va ser sotmès a informació pública durant el termini preceptiu des de la publicació al Butlletí Oficial de la Província número 231 de data 27 de setembre de 2006 i a la Vanguardia de data 22 de setembre de 2006. Durant aquest termini es van formular un total de 6 al·legacions i es va atorgar audiència a l'Ajuntament de Malgrat de Mar de conformitat amb l'establert en l'article 87.7 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, tot i formulant aquest ajuntament al·legacions a l'aprovació inicial del Pla Parcial.

Aquest Pla és promogut per iniciativa pública de l'Ajuntament de Palafolls; dins dels terminis establerts i materialitza les normes de planejament establertes el Text refós del Pla General d'ordenació territorial i urbana de Palafolls aprovat d'ofici segons l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 27 d'abril de 2006.

En l'acord d'aprovació provisional adoptat pel Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia 19 de desembre de 2006 que incorpora, respecte del document aprovat inicialment el 29 d'agost de 2006, el document incorporà petites esmenes i ajustos a partir de l'anàlisi del document inicial, de les al·legacions i de l'informe emès per l'arquitecte municipal. En cap cas aquelles esmenes, ajustos i les precisions suposaven una modificació substancial del document aprovat inicialment.

La Comissió Tècnica d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 31 de maig de 2007 suspèn l'aprovació definitiva del Pla parcial del sector 8-9 "Residencial Mas Jordà-Turó de Casa Gran", promogut i tramès per l'Ajuntament fins que no es compleixen les prescripcions següents:

1.1 Es sol·licitarà informes a la Direcció General de Comerç i al Departament de Cultura.

1.2 Cal donar compliment a les condicions formulades pel Servei de Planificació de la Direcció General de Carreteres en l'informe emès dl 29 de maig de 2007, tot tenint en compte que, en relació amb el punt 2n, referent a l'accés de la rotonda sobre la carretera B-682, s'estarà a les condicions establertes per la mateixa Direcció General de Carreteres en relació amb els Plans generals de Palafolls i Malgrat de Mar.

1.3 Cal incorporar al document les prescripcions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de 23 d'abril de 2007 i recaptar nou informe que valori les actuacions. Així mateix, cal donar compliment a les condicions de l'informe del Departament de Medi Ambient i Habitatge de 10 d'abril de 2007, per les quals, cal evitar l'afectació del bosc de can Jordà, qualificant-lo majoritàriament dins del sistema de parcs i jardins urbans (S6), així com cal preservar de la urbanització els sòls amb pendent superior al 20%, d'acord amb l'article 9.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

1.4 Cal que el sector defineixi i garanteixi els accessos des de la carretera B-682, atès que aquest és l'accés principal al nou sector residencial.

1.5 Cal adaptar la xarxa viària a les condicions topogràfiques del terreny, evitant desmunts i reblerts excessius, així com clarificar la connexió entre la xarxa viària proposada i la xarxa del barri de Sant Lluís, estudiant altres alternatives d'enllaç, d'acord amb les determinacions del pla general i amb els criteris del plànol adjunt.

1.6 Cal suprimir l'apartat 8 de l'article 14 de les normes urbanístiques del Pla parcial, atès que, d'acord amb l'article 34.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme correspon al planejament general la previsió d'habitatge dotacional públic, com a resposta a unes polítiques socials prèviament definides i especificades en la memòria social del planejament urbanístic, que de contenir el contingut especificat en l'article 69 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

1.7 Cal establir una clau de ciutat jardí especial, per a la part oriental de la masia, per tal de reconèixer la realitat física existent i garantir que l'edifici no quedi en volum disconforme.

1.8 Cal reordenar l'entorn del veïnat de la Casa Gran, de manera que l'estructura actual de cases respiri i guanyi en els valors que van motivar la seva pre-catalogació, així com caldria definir la ubicació i paràmetres reguladors dels nous habitatges. Així mateix, i en la mateixa línia, caldria separar el bloc R-17 i el R-3 de les edificacions existents properes.

1.9 Cal qualificar expressament el sòl corresponent al sostre residencial que es destini a la construcció d'habitatge de protecció pública, per tal de determinar la localització de la reserva.

1.10 Cal incorporar correctament la base topogràfica en els plànols d'ordenació, d'acord amb l'article 87.1 del Reglament.

1.11 Cal reordenar el sector d'acord amb els criteris del plànol adjunt, seguint les directrius que consten a la part valorativa d'aquest acord.

El document que segueix és el Text refós del Pla Parcial del sector 8-9 "Residencial Mas Jordà-Turó de Casa Gran" que incorpora les prescripcions introduïdes per la Comissió Tècnica d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 31 de maig de 2007, tot i valorant les seves consideracions respecte a l'ordenació en la mesura del possible i com a contribució a la millora de l'ordenació inicialment prevista.

Barcelona, novembre de 2007

ÍNDEX

DOCUMENT 1. MEMÒRIA

1. **ÀMBIT, OBJECTE, TRAMITACIÓ I JUSTIFICACIÓ DEL PLA**
 - L'àmbit
 - Objecte
 - Tramitació i justificació jurídica del Pla
 - Iniciativa i situació jurídica del planejament
2. **OBJECTIUS URBANÍSTICS**
3. **ESTAT ACTUAL**
 - Delimitació i superfície del sector
 - Característiques dels terrenys
 - Estructura de la propietat del sòl
 - Preexistències infraestructurals
4. **DETERMINACIONS I REGULACIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT**
 - Antecedents
 - Regulació del planejament vigent
5. **PROPOSTA URBANÍSTICA**
 - Descripció i justificació de l'ordenació
 - Viari i estacionament
 - Sistemes d'espais lliures
 - Sistema d'equipaments
 - Xarxes de serveis
 - Usos del sòl proposat
 - Quadre quantitatiu de sòls
 - Quadre d'aprofitaments assignats a la zonificació
6. **DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ DEL PLA PARCIAL**
7. **JUSTIFICACIÓ DELS AJUSTOS DELS ESPAIS LLIURES**

DOCUMENT 2. NORMES REGULADORES

- CAPÍTOL I. Disposicions generals
- CAPÍTOL II. Règim urbanístic del sòl
- CAPÍTOL III. Àrees, edificis, conjunts i elements d'interès
- CAPÍTOL IV. Gestió i desenvolupament
- DISPOSICIONS ADDICIONALS I TRANSITÒRIA

DOCUMENT 3. AVALUACIÓ ECONÒMICA I JUSTIFICACIÓ DE LA SEVA VIABILITAT

1. **AVALUACIÓ DE COSTOS**
 - Cost de les obres d'urbanització
 - Cost estimat
 - Repercussió

2. **VIABILITAT ECONÒMICA**
 - Determinació dels beneficis de l'actuació
 - Determinació de les càrregues de l'actuació
 - Viabilitat econòmica de l'actuació
 - Cessió del 10% de l'aprofitament
3. **CONCLUSIONS**

DOCUMENT 4. PLA D'ETAPES

DOCUMENT 5. DIVISIÓ POLIGONAL

DOCUMENT 7. JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT SOSTENIBLE DEL SECTOR

1. **ANTECEDENTS**
2. **MOBILITAT GENERADA**

DOCUMENT 8. INFORME MEDIAMBIENTAL

1. **IDENTIFICACIÓ DELS REQUERIMENTS AMBIENTALS SIGNIFICATIU**
 - Estat actual
 - El Pla Parcial
2. **DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL DE L'ORDENACIÓ**
 - Objectius del pla parcial
 - Justificació de la proposta
3. **EFFECTES DE L'ORDENACIÓ SOBRE ELS DIFERENTS ASPECTES AMBIENTALS**
 - Impermeabilitat
 - Inundabilitat
4. **AVALUACIÓ GLOBAL**

DOCUMENT 9. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ, ORDENACIÓ I COMPLEMENTARIS

PLANOLS D' INFORMACIÓ

- | | |
|------|--------------------------------|
| I01. | Situació i emplaçament |
| I02. | Estat actual |
| I03. | Ortofotoplànol |
| I04. | Topogràfic |
| I05. | Estructura de la propietat |
| I06. | Usos i alçades de l'edificació |
| I07. | Xarxes de serveis preexistents |
| I08. | Planejament vigent |
| I09. | Xarxa viària |
| I10. | Reportatge fotogràfic |

PLÀNOLS NORMATIUS

N01.	Zonificació
N02.	Ordenació
N03.	Seccions terreny i seccions tipus
N04.	Seccions longitudinals
N05.	Seccions de carrers
N06.	Gestió
N07.	Planta xarxa viària
N08.	Ordenació de la xarxa de serveis

PLÀNOLS COMPLEMENTARIS

C01.	Ortofotoplànol amb la proposta
C02.	Imatge

ANNEXES:

1. MEMÒRIA SOCIAL
2. AVANTPROJECTE

MEMÒRIA

MEMÒRIA**1. ÀMBIT, OBJECTE, INICIATIVA, TRAMITACIÓ I JUSTIFICACIÓ DEL PLA****1.1 L'ÀMBIT**

L'àmbit del Pla Parcial és el Sector 8-9 "Residencial Mas Jordà-Turó de Casa Gran" definit en el Text Refós del Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana de Palafolls, aprovat d'ofici segons acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data **27 d'abril de 2006**. Aquest Sector 8-9 se situa a l'extrem sud-oest de Palafolls i al llarg de la carretera B-682.

L'àmbit de planejament té una forma irregular i limita al nord amb la carretera B-682 cap a la Costa Brava, a l'est amb la carretera BV-6002 de connexió local entre Palafolls i Blanes, al sud amb la trama urbana consolidada del barri de Sant Lluís i a l'est amb terrenys no urbanitzables i amb el terme municipal de Malgrat de Mar.

La superfície total del àmbit és de 149.830,77 m². Així, l'esmentat àmbit s'ha augmentat en 2.560,77 m² respecte al determinat en la fitxa normativa pel Sector (147.270 m²) degut a un ajust de les propietats existents, la inclusió de terrenys colindants de la zona verda que limita a l'avinguda del Mar i per la diferència de superfície determinada en l'esmentada fitxa normativa i els límits físics determinats en el plànol "Zonificació i Ordenació detallada del sòl urbà" del Text Refós del PGOTU de Palafolls, sense que s'alterin les condicions urbanístiques inicials, no suposant un greuge pels drets dels sòls incorporats a la delimitació original.

1.2 OBJECTE

L'objecte del Pla Parcial és l'**ordenació del Sector 8-9 Residencial Mas Jordà-Turó de Casa Gran pendent de desenvolupament**.

1.3 TRAMITACIÓ I JUSTIFICACIÓ JURÍDICA DEL PLA

El tràmit d'aquest Pla Parcial s'ajustarà a allò que preveu l'article 83 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

Aquest Pla Parcial s'ha redactat d'acord amb l'ordenament vigent de Catalunya en matèria d'Urbanisme.

Les valoracions dels sòls compresos en l'àmbit i la dels drets afectats per aquest instrument de planejament s'efectuen d'acord amb allò establert en la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions, en concret a la Llei 8/2007, de 28 de mayo, de *Suelo* i l'Ordre ECO/850/2003, que regula les

normes tècniques de valoració del sòl i de les construccions per a determinar el valor cadastral dels bens de naturalesa urbana.

Les referències a les Normes Urbanístiques són les del el Text Refós del Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana de Palafolls, en el seu redactat actualment vigent.

En tot allò no previst expressament per la proposta d'ordenació d'aquest Pla Parcial seran d'aplicació les Ordenances Municipals, així com la normativa vigent en matèria d'habitatge, activitats, estètica i mediambient.

1.4 INICIATIVA I SITUACIÓ JURÍDICA DEL PLANEJAMENT

La iniciativa del present planejament és pública i es promou a través de l'Ajuntament de Palafolls. La situació jurídica del planejament és la següent:

- En data 29 d'agost de 2006 s'aprovà inicialment el Pla parcial.

En data 19 de desembre de 2006 el Ple de

2. OBJECTIUS URBANÍSTICS

L'objectiu del Pla Parcial és donar compliment a les determinacions del Text Refós del PGOTU que destina els terrenys a usos residencials en zones de creixement dens i en ciutat jardí.

Les directrius del present Pla estan pensades per assolir uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental, tot i preservant aquells valors que són d'interès. Així doncs, el model urbanístic es concreta segons els següents objectius urbanístics:

- a) Ordenar en forma d'illa oberta, de manera que s'integrin en el barri de Sant Lluís tot i permetent la **millora de la relació amb el seu teixit urbà del costat de la carretera B-682**, tot i configurant un **model d'ocupació** agrupat què allibera espais oberts, afavorint la cohesió social i que encaixi dins de l'estructura territorial existent amb l'objectiu del seu desenvolupament urbanístic sostenible.
- b) Reconeixement de les edificacions preexistents situades al veïnat de Can Jordà i de Casa Gran.
- c) Localitzar la majoria dels sòls destinats a **equipaments en un punt central del sector que sigui un element dinamitzador** tot i donant **continuitat a la connexió entre l'avinguda del Mar i la rambla de les Ferreries**.
- d) Estructuració d'un **sistema d'espais lliures que possibilitin una bona accessibilitat** entre l'estructura urbana proposada amb la resta del barri de Sant Lluís alhora **que generin espais domèstics i oberts** entre l'ordenació i el futur parc situat al sud-oest de l'àmbit.

- e) Preveure el sistema viari sobre el futur eix del camí de Can Jordà i l'eix de 20 metres d'amplada que connecta la futura rotonda de la carretera B-682 i el carrer d'Anselm Clavé que configurin la **distribució urbana futura**.
- f) Definir els mecanismes de gestió urbanística concretant els costos d'urbanització que se'n deriven de la present actuació urbanística.
- g) **Preservació del Turó de Can Jordà** com a element d'espai lliure integrat en el sistema general de sistemes públics inclòs en una àrea d'interès ambiental.
- h) **Preservació de la masia de Can Jordà i els entorns de la Casa Gran**.

L'ordenació ve fixada per una composició volumètrica amb un sistema d'espais lliures interiors públics i privats (jardí) determinats en illes edificables, garantint la definició d'un conjunt coherent d'espais oberts, responent amb una **configuració volumètrica d'una part del conjunt de diferents peces** segons unitats de projecte i edificació en ciutat jardí.

Es regulen gàlibs volumètrics en alçada sense excedir de PB+2PP i amb fondària majoritàriament definida, amb **destí principal el d'habitatge**, per bé que es possibilita la implantació d'usos comercials i terciaris en alguna de les edificacions.

3. ESTAT ACTUAL

3.1 DELIMITACIÓ I SUPERFÍCIE DEL SECTOR

El sector “Residencial Mas Jordà-Turó Casa Gran” presenta una superfície de **149.830,77 m2**, segons medició digital sobre el nou plànol topogràfic aixecat de forma específica per la redacció del present Pla Parcial. Existeix una diferència de l'1,73% (uns 2.560,77 m2) assumida pel propi Pla, essent sensiblement inferior al possible 8% que determina el propi Pla General.

3.2 CARACTERÍSTIQUES DELS TERRENYS

L'àmbit geogràfic del present Pla està situat al sud-est del municipi de Palafolls. És colindant al barri de Sant Lluís i proper al barri de Les Ferreries, conforma un territori ondulant, que te com a fita el Turó de Mas Jordà de 49 metres d'altura sobre el nivell del mar, formant un bosc característic de pins mediterranis. El sector està limitat al nord per la carretera B-682 cap a la Costa Brava, a l'est amb la carretera BV-6002 de connexió local entre Palafolls i Blanes, al sud amb la trama urbana consolidada del barri de Sant Lluís i a l'est amb terrenys no urbanitzables i amb el terme municipal de Malgrat de Mar. En el que respecta als usos i al desenvolupament urbà i edificatori existent es diferencien dues peces:

- La situada al nord-est formada per la masia de Can Jordà i les edificacions de la Casa Gran i aquelles edificacions del Veïnat Casa Gran, situades al llarg del camí de connexió entre l'avinguda del Mar i la zona rústica més propera a la carretera B-682.
- La resta dels sòls, actualment són destinats a cultiu o bé estan en desús.

En el conjunt del sector s'estima un total de 13 habitatges preexistents, formant en conjunt una superfície construïda de 3.295 m2st. També existeix una part dels sòls destinats a l'activitat agrícola en l'àmbit.

3.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL

El sector presenta una estructura parcel·laria fragmentada al llarg dels camins preexistents identificant, sens contar els espais de domini públic, un total de 38 finques de titularitat privada o pública. Les dimensions i situació de les propietats del sector objecte de planejament, és la grafiada al plànol I-05. Els

PARCEL·LA CADASTRAL	PROPIETARI	ADREÇA	SUPERFÍCIE DE PARCEL·LA	
			Segons cartografia	percentatge
38g	J. Biel Ribas i Soledad Urrea Garcia	Sol Fina	1.205,87	0,80%
39	Andrés Garcia Urrea	Veinat Casa Gran	12.095,37	8,07%
40	Ginesa Garcia Sánchez	Veinat de Can Jordà	13.919,21	9,29%
B	Congreg. Rel. Esclavas de Cristo Rey	Veinat de Can Jordà	8.669,92	5,79%
44	Desconegut	Veinat de Can Jordà	1.124,09	0,75%
46	Desconegut	Veinat de Can Jordà	507,84	0,34%
82	Desconegut	Carrer de Sant Ramon	154,94	0,10%
83	AJUNTAMENT DE PALAFOLLS	Avinguda del Mar	3.823,83	2,55%
85	Carmen Aubanell Torrentó	Veinat Casa Gran	3.282,16	2,19%
86	Narcís Vallicrosa Casella	Veinat Casa Gran	3.408,58	2,27%
87	Juan Clapés Turón	Veinat Casa Gran	3.209,58	2,14%
88	Juan Camps Dalmau	Veinat Casa Gran	704,22	0,47%
89	CIP Estil, S.A.	Veinat Casa Gran	9.281,22	6,19%
*90	Raoul Bellaiche	Carrer de Sant Ramon	3.457,19	2,31%
*91	Desconegut	Veinat Casa Gran	3.329,14	2,22%
*92	J.M. Ordáz Jiménez	Veinat Casa Gran	4.038,74	2,70%
*93	Montserrat Gili Ribot	Veinat Casa Gran	3.633,09	2,42%
*94	Josep Ribot Roger	Veinat Casa Gran	2.104,19	1,40%
95	Francisco Dalmau Gili	Veinat Casa Gran	6.107,07	4,08%
96	Mª Teresa González Llavaneras	Veinat Casa Gran	6.376,35	4,26%
97	Mª Esther Tresserras	Carretera de Palafolls	2.460,41	1,64%
98	Mª Teresa González Llavaneras	Carretera de Palafolls	4.912,72	3,28%
*101	Desconegut	Carretera de Palafolls	1.048,08	0,70%
*102	Desconegut	Carretera de Palafolls	271,90	0,18%
159	Desconegut	Carretera de Palafolls	984,89	0,66%
163	Desconegut	Carretera de Palafolls	253,52	0,17%
189	Josefina Garcia Urrea	Veinat Casa Gran	485,63	0,32%
191	Lluís Camps Mollineda	Veinat Casa Gran	1.571,91	1,05%
192	Luis Ballicrosa Xampeny	Veinat Casa Gran	518,22	0,35%
194	Andrés Garcia Urrea	Carretera de Blanes	12.378,04	8,26%
195	CIP Estil, S.A.	Veinat de Can Jordà	3.711,36	2,48%
196	CIP Estil, S.A.	Veinat de Can Jordà	665,83	0,44%
197	Andrés Garcia Urrea	Veinat de Can Jordà	4.139,25	2,76%
198	Ginesa Garcia Sánchez	Veinat de Can Jordà	7.606,72	5,08%
200	Andrés Garcia Urrea	Carretera de Palafolls	4.409,29	2,94%
201	CIP Estil, S.A.	Carretera de Palafolls	5.893,78	3,93%
A	Desconegut	Avinguda del Mar	139,21	0,09%
B	Joan Noguera	Carrer de Mar Estorell	1.265,18	0,84%
C	Josefa Vila	Carrer de Mar Estorell	478,86	0,32%
		Viari existent	6.203,37	4,14%
TOTAL			149.830,77	100,00%

propietaris del sòl dins l'àmbit del Pla Parcial, amb llur superfície són els següents:



3.4 PREEXISTÈNCIES INFRASTRUCTURALS

- Aigua potable:
Actualment està executada la xarxa al voltant de l'àmbit, principalment el barri de Sant Lluís que dona servei a les edificacions preexistents procedents de la canalització general, a través principalment del camí de Can Jordà. Aquests serveis estan gestionats per la companyia SOREA.
- Sanejament:
Actualment no hi ha cap camí urbanitzat dins del sector i en conseqüència la xarxa de sanejament només es situa al barri de Sant Lluís. Es detecta un col·lector que discorre per fora de l'àmbit front l'espai Sol-Fina de diàmetre 400 i altres canalitzacions de diàmetres més petits en els carrers de Sant Ramon, l'avinguda del Mar, limítrofs al sector. L'Ajuntament de Palafolls és el que gestiona el servei.
- Gas:
La xarxa existent és de mitja i baixa pressió, és al voltant del sector i les edificacions preexistents no tenen efectuades les connexions. Aquest servei està gestionat per la companyia Gas Natural.
- Electricitat:
La xarxa de mitja tensió que arriba al sector es deriva de la xarxa que discorre pel barri de Sant Lluís alimentant les diferents edificacions preexistents. Pel que fa a la xarxa de baixa tensió, existeix la necessària per tal de subministrar energia als habitatges preexistents i a la masia de Can Jordà. Així mateix existeix una línia de mitja tensió que travessa tot l'àmbit de nord a sud. El subministrament elèctric és gestionat per la companyia FECSA-ENHER.
- Telecomunicacions:
El servei actual consisteix una xarxa aèria que subministra a les edificacions preexistents des del barri de Sant Lluís i del centre de la població. El servei descrit en aquest paràgraf està gestionat per la companyia Telefónica. No es té constància inicialment de l'existència de canalitzacions gestionades per d'altres operadors de telecomunicacions.

4. DETERMINACIONS I REGULACIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT

4.1 ANTECEDENTS

L'àmbit del Pla Parcial es recull com a part de dos sectors independents de sòls urbanitzables del Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana aprovat el 5 de març de 1986, amb document refós aprovat pel Ple Municipal en sessió celebrada el **7 de maig de 1991**. La proposta que feia el Pla General era, que atesa la dispersió del sòls ocupats pel barris de Sant Lluís i de Les Ferreries, crear carrers nord-sud que connectin entre els dos sectors aquests barris. Ambdós sectors preveien el desenvolupament residencial de creixement en el barri de Sant Lluís, centrat en la carretera B-682, així com la connexió amb els esmentats nuclis urbans existents.

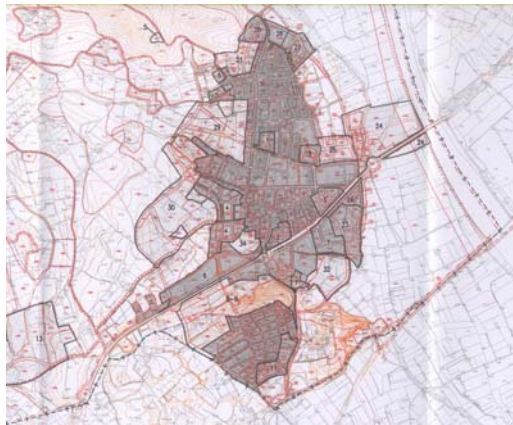
Pla General de 1991:

Sector 8.- RESIDENCIAL MÀS JORDÀ	Sector 9.- CASA GRAN
Total del Sector: 73.810 m2	Total del Sector: 55.380 m2
Sostre edificable: 24.197 m2st.	Sostre edificable: 27.883 m2st
Nombre d'habitatges màxim: 263	Nombre d'habitatges màxim: 254
Sector de sòl urbanitzable programat	Sector de sòl urbanitzable no programat

A l'any 2002, es planteja la revisió del Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana de Palafolls, on es tornen a delimitar els mateixos dos sectors de manera també independents. Així doncs el sector 8 (Mas Jordà) delimita unes 5,50 Ha de sòl urbanitzable amb un aprofitament de 28.544 m2st i una previsió de 198 habitatges, fent la reserva d'una zona verda en el Turó de Can Jordà o de Sant Lluís. Paral·lelament, la revisió del Pla General, plantejava pel sector 9 (Casa Gran), d'un 6,10 Ha, també de sòl urbanitzable, un sostre de 33.540 m2st de residencial i 6.093 m2st per ús d'activitats, amb l'objectiu de resoldre l'accés al barri de Sant Lluís des d'una rotonda programada sobre la carretera B-682.

La Direcció General d'Urbanisme acordà en data 17 de juny de 2002, la suspensió d'aprovació definitiva de la revisió del planejament impulsat per l'Ajuntament de Palafolls. De l'anàlisi de la proposta de revisió, i en concret pels sectors 8 i 9 (Mas Jordà-Casa Gran), la Direcció General d'Urbanisme va considerar que caldria replantejar-se el traçat del vial de connexió amb la rotonda situada al sud del terme a fi de garantir un traçat i pendent d'acord amb la topografia, i que possibiliti la connexió de la xarxa viària proposada amb el municipi de Malgrat de Mar. D'altra banda també caldria considerar la reserva viària a fi de possibilitar l'ordenació del sector sense una gran ocupació del sòl, alhora que recomana la delimitació d'un **únic sector** que garantitzi l'ordenació global d'ambdós sectors.

En la sessió celebrada pel Ple de l'Ajuntament de Palafolls de data 23 de maig de 2003, s'aprova provisionalment el Text Refòs del Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana, incorporant les prescripcions ja esmentades de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona. Així mateix, el sector 8 i 9 preveia un àmbit de 128.743 m2 de superfície, un sostre superior de 70.808 m2st, una edificabilitat bruta de 0,55 m2st/m2s i una densitat de 35 habitatges/Ha. En **data 31 d'octubre de 2003 s'acorda aprovar un segon text refòs** de la revisió del Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana, el qual incorpora esmenes de caràcter no substancial, i que pel Sector 8 i 9, incorpora sòls de zona verda, ajusta els límits entre el sòl urbà i l'urbanitzable, incorpora la rotonda d'accés a la B-682, elimina la clau urbanística de petites activitats a la façana de la carretera B-682, dissenya una nova reserva de sòls per sistemes, fixa d'un sostre inferior, així com un número d'habitatges lleugerament diferent. Així doncs, aquest segon document de Text Refòs del Pla General determina una nova fitxa normativa:



Segon Text refòs del Pla General de 2003:

Sector 8-9.- RESIDENCIAL MAS JORDÀ-TURÓ CASA GRAN

Superfícies grafiades:	
Zona de creixement dens (V1):	71.437 m2
Zona de creixement en ciutat-jardí (V2):	19.684 m2
Viari:	13.521 m2
Protecció de sistemes (S3):	4.096 m2
Parc urbà (S6):	38.532 m2
TOTAL:	147.270 m2
Edificabilitat bruta:	0,423 m2st/m2s
Sostre total:	63.473 m2st
Densitat habitatges:	32,07 hab/ha: 472 <i>habitatges</i>

Sector de sòl urbanitzable programat en el primer quadrienni.



El **Text Refòs definitiu del Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana de Palafolls, s'aprova d'ofici segons acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 27 d'abril de 2006**, que recull les determinacions de la fitxa normativa anterior pel Sector 8-9 i incorpora aquelles condicions d'urbanització necessàries pel seu desenvolupament, així com l'ampliació de l'actual rotonda per donar accés al sector industrial de Malgrat de Mar i la desviació del traçat del carrer previst que fa de connexió amb el barri de Sant Lluís.

4.2 REGULACIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT

El Text Refòs del Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana de Palafolls vigent, determina en la seva fitxa normativa el desenvolupament del Sector 8-9 "Residencial Mas Jordà-Turó de Casa Gran". En concret:

SECTOR 8-9: RESIDENCIAL MAS JORDÀ – TURÓ DE CASA GRAN	
Superfície del Sector: 147.270 m2	
Índex d'edificabilitat bruta: 0,433 m2st/m2s	
Aprofitament privat: 32,7%	
Zona de creixement dens V1:	78,4%
Zona de creixement en ciutat-jardí V2:	21,6%
Sòls de cessió:	
Viari:	22,8%
Protecció de sistemes S3:	2,8%
Espais lliures:	33,2%
Equipaments:	8,5%
Densitat màxima d'habitatges: 32,17 per hectàrea bruta	
Sòl urbanitzable programat en el primer quadrienni.	

El Text Refós del PGOTU estableix pel sector “Residencial Mas Jordà-Turó Casa Gran” les condicions següents:

- Desenvolupament d'un sector residencial amb àrees de creixement dens i de ciutat jardí, en el que es deuran desenvolupar un màxim de 63.768 m2 de sostre.
- Mantenir com a espais lliures el Turó de Can Jordà o de Sant Lluís i la part necessària dels careners, es resoldrà la continuïtat de l'itinerari de potenciament territorial que uneix l'avinguda del Mar amb la rambla de Les Ferreries i es tindran en compte les visuals del paisatge.
- Respecte a la gestió del Pla Parcial, urbanització de vials i espais lliures i construcció de la passera de connexió amb el nord de la carretera B-682, la part de la rotonda del nord-oest del sector que no va a càrrec del sector industrial de Malgrat, d'acord amb l'article 233.4, que diu: “4. El sistema general viari d'accés al sector industrial situat en el terme municipal de Malgrat, al sud de la carretera B-682, serà íntegrament costejat per l'esmentat sector, inclús l'afectació derivada de l'ampliació del giratori del sector amb planejament sectorial vigent nombre 6 de “Petita Indústria”, així com la despesa de tancament de les dues semi-rotondes a executar a càrrec d'ambdós sectors de Palafolls en transformar-les en una girola tancada, despesa que haurà d'avaluar-se en un únic Projecte d'Obres, així com les xarxes generals de serveis, el soterrament de les línies elèctriques de mitja tensió i el col·lector general.
- Preveure l'esgraonament del creixement en fases vinculades a les infraestructures.
- El que respecta dels sistemes generals integrats en el sector: vialitat d'eixample de la carretera B-682 i el vial de connexió de la vora oest amb la mateixa, i espais lliures del turó.



5. PROPOSTA URBANÍSTICA

5.1 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ

L'ordenació que es proposa en el present document respecta les determinacions del Text Refós del PGOTU aprovat definitivament el 27 d'abril de 2006. Així, l'esmentada ordenació, en un territori desestructurat i segregat del seu entorn urbà, apunta amb el seu èmfasi d'integrar urbanísticament la implantació edificatòria en el paisatge. En aquest sentit es proposa caracteritzar l'eix viari configurat per la carretera B-682, creant una façana al sud de la mateixa, donant un **nou front edificatori a l'entrada al nucli central de Palafolls**. Es configura en el front de la carretera, una implantació d'activitats lligades al comerç i al terciari que potenciarien aquesta façana, assenyalant una peça compacta de més dimensió propera a la futura rotonda de connexió. Així mateix, la vialitat interna formalitza dues àrees caracteritzades i clarament diferenciades. L'una més orgànica, paral·lela a la carretera i l'altre més regular propera al nucli urbà de Sant Lluís formant illes de dimensions semblants. Es tracta doncs de **crear la malla de suport a l'edificació amb la configuració d'espais lliures privats que donin sentit als espais residencials**, alhora que s'allibera el màxim de sòl públic per la conservació del **bosc de Can Jordà i la consolidació d'un coixí verd entre la nova implantació i el barri de Sant Lluís**. La topografia existent també recomana que la implantació de les noves edificacions minoren l'impacte visual des de la carretera de forma que des d'aquesta es vegi esglaonadament els volums, adequant-los a la morfologia del terreny, tot i concentrant-ne el màxim d'edificacions en la zona més baixa a tocar al barri de Sant Lluís per tal de preservar els valors paisatgístics de l'àmbit. Es preserva també el veïnat existent de la Casa Gran de tipologia edificatòria dispersa ordenant-los com a ciutat jardí, precisant els seus límits, deixant que aquestes cases respirin col·locant les edificacions de major intensitat als costats per tal de configurar la trama urbana de carrers proposats.

Així mateix, s'han valorat les consideracions no vinculants de la CTUB respecte a l'ordenació en la mesura del possible i com a contribució a la millora de l'ordenació inicialment prevista, mitjançant: la reorientació del traçat viari intern i les cotes d'edificació per tal d'adequar-se millor a la morfologia actual del terreny i així evitar salts topogràfics; la minoració de l'impacte visual de les edificacions des de la carretera; la incorporació d'una nova illa edificable al sud de l'àmbit per tal de concentrar i compactar més l'edificació; la reducció de la dimensió d'alguns blocs per tal de minorar l'impacte sobre les edificacions preexistents del veïnat de Casa Gran; i la reconsideració d'alguna clau urbanística de la zona de creixement unificant paràmetres d'ordenació.

També es crea un **eix cívic** que connecta ambdós costats de la barrera física de la carretera B-682, travessant-la mitjançant una passera que origina el recorregut peatonal dins del sector a través de les peces d'equipaments previstes garantint la connectivitat entre el barri de Sant Lluís i el barri de Les Ferreries. Sobre aquest eix cívic, se situen els espais urbans més representatius i els elements funcionals generadors d'activitat del nou barri, assenyalant el **nucli central d'equipaments** comunitaris dinamitzador del sector i capitalitzat per la recuperació del Mas de Can Jordà amb una funció clarament dinamitzadora.

L'edificació principalment és d'ús habitatge complementat amb usos terciaris, oficines, comercial i industrials. El sostre màxim previst pel sector és de **64.876,72 m²st i 482 habitatges**, distribuïts de forma relativament equilibrada i caracteritzada en punts estratègic del territori que es planifica.

5.1.1 USOS D'HABITATGE

Tal i com s'ha dit, s'opta per un programa amb predomini de l'ús habitatge establert en la segona Revisió del TR del PGOTU de Palafolls amb el desenvolupament del seu sostre màxim. Per tant, dins dels creixements previstos s'ordena segons dues tipologies edificatòries bàsiques:

a) Edificacions en illa oberta:

▪ **Edificació definida (V1.1)**

Les edificacions que responen a aquesta tipologia de fondàries de 12 i 15 metres, se situen bàsicament al llarg del nou carrer de Mas Jordà i en el carrer de vora perimetral a l'oest que connecta amb la rotonda de la carretera i en les illes regulars al sud de l'àmbit que donen front, entre d'altres, al nou parc de Sant Lluís. Presenten un perfil de PB+2PP i garatge soterrat.

▪ **Edificacions de caràcter singular (V1.2)**

Les edificacions que responen a aquesta tipologia específica se situen en el front que dona a la carretera B-682 i en el costat oposat de l'illa del carrer de Montblanc. Formen una ordenació específica de PB+1PP i PB+2PP, amb garatge soterrat.

També el pla preveu aprofitar l'espai natural residual que està excavat en un dels punts del bosc de Can Jordà i que està a tocar amb el seu camí. L'ordenació prevista s'adapta a la pendent del lloc creant una envoltant flexible generadora d'un espai interior obert, sense que això suposi l'afectació del bosc. Arrel de les prescripcions de la CTUB, s'han suprimit els creixements de dos blocs inicialment previstos i s'ha reduït considerablement el tercer, que es conserva adaptat a l'espai natural obert mencionat. L'avantprojecte que s'annexiona al present pla, demostra que la implantació es possible i s'adapta al forat natural de la muntanya, tot i ajudant a configurar un dels punts d'entrada al camí de Can Jordà que travessa tot el sector de desenvolupament.

▪ **Edificacions de 12,00 metres en filera (V1.3)**

Les edificacions que responen a aquesta tipologia es situen al llarg del carrer intermig de les illes més regulars properes al barri de Sant Lluís. Presenten un perfil de PB+1PP amb golfes.

b) Edificacions aïllades segons parcel·lació

▪ **Edificacions aïllades unifamiliars (V2)**

Són les sis àrees aïllades d'habitatges unifamiliars que contenen vuit construccions amb jardí privat del camí de Mas Jordà i quatre més a tocar a la carretera B-6002. Aquest conjunt

d'edificacions disperses preexistents del veïnat de la Casa Gran no estan precatalogades pel Text Refós del PGOTU, són majoritàriament de PB+1PP. El pla pretén respectar-les com agrupació.

5.1.2 USOS D'ACTIVITAT ECONÒMICA

El programa d'aquest tipus d'usos es redueix a la tipologia d'edificacions en illa oberta:

▪ **Locals comercials en planta baixa**

Poden ocupar les plantes baixes de les edificacions de 15 metres de fondària (clau V1.1) i l'edificació singular a tocar al carrer de Montblanc (clau V1.2).

▪ **Terciari, oficines i/o comercial en edificacions singulars (V1.2)**

Les edificacions que responen a aquesta tipologia específica se situen en la illa més propera a la rotonda d'accés al Sector, en el carrer paral·lel a l'actual carretera B-682.

La implantació d'usos comercials en el Sector resta en tot cas, supeditat a les determinacions de la Llei 17/2000 de 29 de desembre, d'Equipaments Comercials de la Generalitat de Catalunya, i del Pla Territorial Sectorial d'Establiments Comercials que la desenvolupa. Aquestes disposicions legals prohibeixen la implantació en el Sector d'establiments comercials "grans" amb l'excepció dels destinats a algun tipus d'activitats comercials de caràcter semblant a l'industrial, que podran localitzar-se en la zona "V1.3", i autoritzen exclusivament, un únic establiment destinat a la venda de productes alimentaris, de superfície mitja entre 700 m² i 2.000 m² de sostre de superfície de venda.

5.1.3 ECOEFICIÈNCIA DELS EDIFICIS

El pla preveu el compliment als paràmetres d'ecoeficiència establerts pel decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

5.2 VIARI I ESTACIONAMENT

El pla recull nous elements viaris així com els considerats com a sistemes generals. Així doncs, l'accessibilitat viària al Sector s'estructura per dos vials de nova urbanització, l'un que segueix l'antic camí de Can Jordà i, l'altre, que enllaça la zona de Can Tresserres amb un nou vial de 20 metres d'amplada proposat i que dona accés des de la carretera B-682 (rotonda). Aquests viaris proposats articulen la resta del viari secundari que dona front als espais edificables. De les alternatives viàries estudiades en la realització del pla es van estudiar els possibles punts de connexió amb el barri de Sant Lluís, creant-ne una altra connexió viària al sud de l'àmbit que s'afegeix al carrer d'amplada 20 metres. Aquest punt de connexió, junt l'avinguda del Mar, permetran resoldre l'encadament urbà del nou sector amb el barri, ja que la resta de sortides es produeixen a tocar amb les carreteres B-682 i BV-6002 més allunyades.

▪ **Xarxa bàsica:**

- Carrer de connexió entre la rotonda i el carrer d'Anselm Clavé amb una secció d'amplada uniforme de 20 metres, amb calçada de 14 metres per a dos sentits de circulació, aparcament en línia de 2,50 metres als laterals i resta de voreres arbrades. El pla preveu que el projecte d'urbanització embranqui la girola amb el vial de 20 metres amb un acord de canvi de rasant de paràmetre KV=500 que permet la transició adequada entre tots dos elements degut al pendent d'aquest últim.
- Carrer distribuïdor que segueix en part el camí de Can Jordà de secció d'amplada uniforme de 12 metres, amb una calçada de 6 metres per a dos sentits de circulació, aparcament variable en línia de 2,20 metres en un dels laterals i la resta voreres arbrades. L'esmentat vial passa per sota de la masia Can Jordà per tal d'adaptar-se al màxim a la topografia existent, per tal d'evitar reblerts excessius. La mitjana dels reblerts en la xarxa viària oscil·la en 3,05 metres d'altura i en el punt més desfavorable fa 5,80 metres.

▪ **Xarxa secundària:**

- Secció d'amplada uniforme de 12 metres, amb una calçada de 6 metres per a un sentit de circulació, aparcament variable en línia de 2,20 metres en un dels laterals i la resta voreres arbrades.
- Secció d'amplada uniforme de 10 metres, amb una calçada de 3 metres per a un sentit de circulació, aparcament en línia de 2,20 metres en un dels laterals i la resta voreres arbrades.

▪ **Xarxa cívica i peatonal:**

- Consolidació del camí existent del veïnat Casa Gran mantenint la seva accessibilitat a les cases existents i futures de baixa densitat. Així mateix, es consolida pràcticament tot el recorregut del camí de Can Jordà travessant la nova peça d'equipaments prevista, passant per la masia de Can Jordà i perllongant-se fins les noves edificacions a tocar en el bosc de Can Jordà. Aquest passeig mantindria la comunicació entre els elements protegits de la Casa Gran i la masia de Can Jordà que finalitzaria en la vora existent del bosc de Can Jordà. Es proposa que per tot aquest recorregut la circulació sigui restringida amb pavimentació diferenciada.
- Connexió peatonal transversal del Sector a través de l'espai d'equipaments que comunica la rambla de Les Ferreries amb l'avinguda del Mar al barri de Sant Lluís mitjançant una passarel·la.
- Reserva d'un nou tram de vial peatonal que dona servei a la peça edificable destinada a terciari per tal de garantir el recorregut d'activitats previstes pel present pla.
- Per últim, també es proposa el reconeixement i ampliació dels camins existents del bosc de Can Jordà connectant-los amb la resta de la xarxa viària verda del territori.

5.3 SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

L'ordenació proposada suposa la qualificació d'un total de 56.066,34 m² de nous "espais lliures" equivalent al 37,42% de tot el Sector. D'aquests sòls correspon un total de 7.823,69 m² per protecció de sistemes generals (clau S3) i 48.242,65 m² per parcs i jardins urbans (clau S6).

La dotació de parcs i jardins s'ajusta a les determinacions de la fitxa normativa que preveu el Text Refós del PGOTU i l'incrementa en 2.127,26 m². La localització d'aquests espais es centralitzen bàsicament en dos llocs, l'un per la preservació del bosc de Can Jordà i l'altre per la consolidació de l'espai verd limítrof amb el barri de Sant Lluís situat al sud de l'àmbit d'actuació. La resta d'espais lliures es concentren a la vora de la carretera B-682 i espais veïns a la zona edificable Sol-Fina.

5.4 SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Es destina a aquest ús dotacional un total de tres peces de 13.821,95 m² qualificades d'equipament cultural-docent (clau S8/S10), que incrementa en 1.086,33 m² a l'establert en el Text Refós del PGOTU.

La localització de les dues peces principals d'equipaments resulta, en qualsevol cas, suficientment singular des de la perspectiva d'imatge urbana, integrada en l'estructura de zones verdes proposada. Això vol dir, la creació d'una **àrea central d'equipaments, com a gran peça dinamitzadora pel nou barri** que permet la connectivitat entre Sant Lluís fins a Les Ferreries encapçalada per l'actual masia de Mas Jordà. El pla no desenvolupa els sòls destinats a equipaments, però si determina en la normativa que el pla especial que precisi l'ordenació prengui com a premissa la continuïtat dels espais que envoltin l'edificació optant per solucions integrades en la topografia. Aquesta àrea central també adquireix més força per la potencialització d'altres itineraris cívics que travessen aquests espais públics, ja que amb l'actual traça del camí de Can Jordà que es manté i la connexió entre barris mitjançant una passarel·la prevista per damunt de la carretera B-682 crea un nexa de dotacions, serveis i d'itineraris molt importants.

També es genera una tercera peça d'equipaments més petita, que es localitza en una de les parts altes del bosc a tocar amb les edificacions que donen darrera del carrer de Mas Martorell i on se situava una antiga construcció. L'ordenació que se situï en aquests sòl haurà de tenir present l'entorn i mesurar la seva alçada màxima.

La Masia de Can Jordà

Per ser l'únic element d'interès arquitectònic dins del sector i per la seva rellevància i el seu caràcter històric rural, s'ha cregut convenient incorporar la totalitat de la masia de Can Jordà a l'àrea destinada a equipaments, facilitant-ne la seva recuperació per la iniciativa pública.

5.5 XARXES DE SERVEIS

El present document defineix els **esquemes i característiques bàsiques de les xarxes de serveis urbans** que hauran d'alimentar les edificacions previstes al sector i que seran desenvolupades en el corresponent Projecte d'Urbanització prèvies les consultes i orientacions de les companyies subministradores.

En tot cas, els serveis que es preveuen s'hauran de coordinar i connectar amb els existents i/o futurs del sector urbà consolidat del barri de Sant Lluís. La seva execució serà sempre en instal·lació soterrada sota voreres o calçades, així com espais oberts públics. Pel seu predimensionat es parteix del sostre potencial previst en el present document, del tipus d'activitat i dels índex reglamentaris o tècnicament habituals de dimensionat.

A continuació es fa un avanç de la implantació de les xarxes de serveis que el corresponent Projecte d'Urbanització haurà, entre d'altres, a tenir en compte:

5.5.1 Sanejament

Es preveu una xarxa de clavegueram de tipus separatiu que serà dimensionada en funció dels cabals d'aigua subministrada i per pluviometria corresponent al període de retorn de 10 anys. La traça seguirà bàsicament l'eix dels vials i amb connexions previstes al carrer d'Anselm Clavé i a la carretera BV-6002, cap el col·lector general que va cap a Malgrat de Mar. Així la situació i morfologia dels terrenys, fa que es disposen dues àrees de recollida, la primera cap l'est connectant amb l'actual claveguera general (carretera BV-6002) i la segona cap al sud amb l'actual xarxa del barri de Sant Lluís (carrer d'Anselm Clavé). També es preveu la participació del Sector en la renovació de la xarxa de clavegueram general en el tram existent del col·lector general proper a l'àmbit d'actuació.

La xarxa de pluvials també es connectarà en dos punts: el primer al torrent existent qualificat pel pla amb la clau S4 i que està a tocar al sector Sol-Fina què recollirà l'aigua de pluja de la conca nord del sector i aquella de procedència del sector industrial a l'altra banda de la carretera B-682 i; el segon, amb la canalització existent del carrer d'Anselm Clavé cap a Malgrat de Mar recollint l'aigua de la conca sud del sector. Aquesta conca sud tindrà una xarxa connectant-se al carrer d'Anselm Clavé previ dipòsit regulador de laminació, suficient per rebre els nous cabals de l'esmentada conca sud del sector que permetin emmagatzemar l'augment del cabal que provoca la nova superfície impermeabilitzada, ja que l'altra part del sector nord va l'actual torrent adaptat a la nova urbanització retornant d'una manera controlada de nou a la llera pública.

5.5.2 Subministrament d'aigua

La previsió de consums es fa en base a l'alimentació d'aigua per un municipi de les característiques de Palafolls, arribant al rati mig de 300 litres/dia i habitant. A aquesta quantitat s'arriba a partir dels consums domèstics, comercials i per neteja de carrers i reg. Així mateix, el Projecte d'Urbanització contemplarà la previsió per hidrants soterrats instal·lats en voreres. Cada vivenda té que estar a 100 metres d'un hidrant i

acomplir el Decret Llei 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, complementaris de la NBE-CPI/91, amb 1.000 litres per minut i hidrant. També es comprèn una dotació de 5 litres/segon en previsió d'incendis. Tot això voldrà dir, que amb aquests supòsits, es requereix un consum mig anual d'aigua potable suficient en m3 per dia i en litres per segon.

La xarxa de distribució consta d'una xarxa primària de canonades orientades de pressió i d'una xarxa secundària de distribució amb diàmetres nominals més petits.

Tots els edificis es construiran de forma que seran accessibles totes les seves façanes pels serveis de bombers. L'amplada dels vials projectats i els accessos respecten les disposicions del Decret Llei 241/1994.

5.5.3 Subministrament d'energia elèctrica

S'estima la potència necessària definint les càrregues i els coeficients de simultaneïtat tal i com estableix el Reglament Electrotècnic per Baixa Tensió 842/2002, seguint la ITC-BT-10 com a norma complementària. Es preveu una electrificació mitja de 5,75 Kw per vivenda, i 100 Watis per m2 de sostre per locals comercials. La potència s'ajustarà al seu coeficient de simultaneïtat i segons la companyia sumministradora. Així doncs, s'aplicaran 20 W/m2 en garatges, 30 Kw per edifici, 100 watis per m2 de sostre en locals comercials, 10 watis x ml de calçada en espais públics i 100 watis per m2 construït per equipaments col·lectius.

En els blocs de vivendes es disposen centres de transformació en les parts baixes no cobertes de les rampes d'accés als sòtans i semisòtans de garatges. Així doncs, per la resta de parcel·les amb usos més específics es disposaran, si s'escau, més d'un centre de transformació. La resta de paràmetres, factors de potència, conductors de baixa i mitja tensió, arquetes, presses a terra, comptadors i condicions es regulen segons els Reglaments corresponents.

5.5.4 Subministrament de gas natural

La xarxa de distribució de gas natural s'inicia en l'estació de regulació i mesura (ERM), junt amb la canalització de gas a alta pressió, que arriba de la zona consolidada del casc urbà de Palafolls. Així mateix, la distribució de gas natural es farà probablement a mitja tensió MPB, és a dir, a pressions de servei del fluid compreses entre 0,4 i 4 bar.

El Projecte preveurà la instal·lació de la xarxa de distribució fins a les arquetes de subministrament als portals de les vivendes i als reguladors de pressió de MPA a baixa pressió d'alimentació a la centralització en cada portal dels blocs d'habitatges i a les entrades de les vivendes unifamiliars.

5.5.5 Telecomunicacions

En el projecte de la xarxa es parteix del criteri d'una utilització compartida de la mateixa per diferents operadors. Les canalitzacions, a través de les quals es disposaran els diferents tipus de cables, fibres òptiques, cables coaxials, etc., seran tubs, formant prismes de conjunt (principals i secundaris a les edificacions).

5.5.6 Recollida de residus sòlids

Es preveuen punts de recollida de residus sòlids integrats en la xarxa de punts de recollida del municipi segons els ja normalitzats per l'Ajuntament. D'acord amb allò que disposa l'article 43 de la Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora de residus, la dimensió dels carrers permet la col·locació de contenidors per optimitzar la recollida i transport dels residus orgànics.

5.5.7 Enllumenat públic

El projecte d'urbanització definirà les característiques de les lluminàries cada 30 metres, en base als paràmetres d'una il·luminació mitjana de 20 a 25 lux, amb uniformitat mitjana superior al 45%, i amb làmpades i lluminàries d'alt rendiment de vapor de sodi d'alta pressió sobre suports normalitzats d'acer galvanitzat en distribució unilateral. Així mateix, es preveu que el projecte d'urbanització compleixi amb les determinacions de l'article 5 del Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, ja que el sector es troba inclòs en la zona E3 del mapa de zonificacions per a la protecció de la contaminació lluminosa.



Zonificació



Ordenació

5.6 USOS DEL SÒL PROPOSAT

D'acord amb el Text Refós del Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana aprovat d'ofici segons acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 27 d'abril de 2006, el sostre màxim del Sector 8-9 RESIDENCIAL MAS JORDÀ – TURÓ DE CASA GRAN és de 64.876,72 m2, aplicant el coeficient d'edificabilitat brut de 0,433 m2st/m2s del sector.

L'ús principal en l'àmbit del Pla Parcial és el d'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos admesos són: comercial, terciari i oficines per les zones edificables i els que preveuen les Normes Urbanístiques vigents pels equipaments comunitaris.

El sostre global del Sector es distribueix, segons els usos, de la manera següent:

Sostre Màxim (m2st)	Sostre d'habitatge lliure (m2st)	Sostre d'habitatge protegit (m2st)	Sostre d'altres usos (m2st)	Nombre màxim d'habitatges
64.876,72	42.208,04	10.552 (20%)	12.116,68	482

5.7 QUADRE QUANTITATIU DE SÒLS

La distribució dels sòls i sostre de la proposta és la que s'indica en el quadre següent:

SECTOR 8-9 RESIDENCIAL MAS JORDÀ - TURÓ DE CASA GRAN									
PLANEJAMENT VIGENT			PROPOSTA			DIFERÈNCIES			
Percentatge	SÒL (m2)	TOTAL SÒL (m2)	Percentatge	SÒL (m2)	TOTAL SÒL (m2)	SÒL (m2)	TOTAL SÒL (m2)		
Sistema Viari (clau S1)	22,80%	34.161,42		19,93%	29.860,73	-4.300,69			
				2,46%	3.678,57	3.678,57			
TOTAL XARXA VIÀRIA					33.539,30		-622,12		
Protecció de sistemes generals (clau S3)	2,80%	4.195,26		5,22%	7.823,69	3.628,43			
				32,20%	48.242,65	-1.501,17			
TOTAL ZONES VERDES / ESPAIS LLIURES					56.066,34		2.127,26		
Protecció de torrents i fondalades (clau S4)	0,00%	0,00		0,41%	621,01	621,01			
					621,01		621,01		
TOTAL EQUIPAMENTS					13.821,95		1.086,33		
Sistema d'equipaments (clau S8)	8,50%	12.735,62		9,23%	13.821,95	1.086,33			
					13.821,95		1.086,33		
TOTAL ZONA DE CREIXEMENT (aprofitament privat)					45.782,17		-3.212,49		
Zona de Creixement dens (clau V1)	25,64%	38.411,81		23,88%	0,00	-38.411,81			
					19.259,54	19.259,54			
Zona de Creixement dens en illa oberta amb edificació definida (subclau V1.1)					6.779,60	6.779,60			
Zona de Creixement dens en illa oberta amb edificació singular (subclau V1.2)					3.425,49	3.425,49			
Zona de Creixement dens en illa oberta amb edificació en filera (subclau V1.3)					6.319,14	6.319,14			
Habitatge de protecció pública (subclau HP)					9.998,40	-584,45			
Zona de Creixement en ciutat-jardí (clau V2)	7,06%	10.582,85		6,67%					
TOTAL ZONA DE CREIXEMENT (aprofitament privat)					45.782,17		-3.212,49		
TOTAL SECTOR (m2sòl)					149.830,77		0,00		
TOTAL SOSTRE (m2st.), coef. edific. brut = 0,433 m2st/m2s					64.876,72		0,00		

5.8 QUADRE D'APROFITAMENTS ASSIGNATS A LA ZONIFICACIÓ

La distribució dels sòls i sostre de la proposta és la que s'indica en el quadre següent:

ZONIFICACIÓ PORMENORITZADA I APROFITAMENTS ASIGNATS A LES PARCEL·LES AMB USOS LUCRATIUS												
TIPOLOGIA D'EDIFICACIÓ	SUPERFÍCIE ZONAL (m2)	PERCENTATGE SÒL PRIVAT	SUPERFÍCIE EDIFICABLE (m2)	NOMBRE DE PLANTES MÀXIM	SOSTRE MÀXIM (m2st)				NÚMERO HABITATGES MÀXIM	NÚMERO LOCALS MÍNIM	ÚS PRINCIPAL	
					TERCIARI / OFICINES / INDUSTRIAL	COMERCIAL	HABITATGE LLIURE	HABITATGE PROTEGIT (20%)				
EDIFICACIÓ EN ILLA OBERTA (clau V1)												
V1.1 Edificació definida	24.211,11	52,88%	13.272,02		0	2.602	29.004	8.805	40.411	385	26	
"R-1"	2.440,84		1.184,89	PB+2PP	0	0	3.424	0	3.424	34	0	Habitatge Plurifamiliar
"R-2"	1.880,53		784,09	PB+2PP	0	0	2.399	0	2.399	24	0	Habitatge Plurifamiliar
"R-3"	1.232,06		627,50	PB+2PP	0	0	1.920	0	1.920	18	0	Habitatge Plurifamiliar
"R-4"	1.600,05		683,52	PB+2PP	0	0	2.092	0	2.092	20	0	Habitatge Plurifamiliar
"R-5.1"	2.600,13		1.177,11	PB+2PP	0	0	3.615	0	3.615	34	0	Habitatge Plurifamiliar
"R-5.2" (Habitatge de protecció)	688,82		309,00	PB+2PP	0	0	0	932	932	10	0	Habitatge Plurifamiliar
"R-7" (Habitatge de protecció)	1.870,03		798,29	PB+2PP	0	0	0	2.443	2.443	32	0	Habitatge Plurifamiliar
"R-8"	1.447,31		914,69	PB+2PP	0	0	2.799	0	2.799	26	0	Habitatge Plurifamiliar
"R-9"	954,60		575,29	PB+2PP	0	0	1.760	0	1.760	17	0	Habitatge Plurifamiliar
"R-11"	441,00		225,00	PB+2PP	0	0	689	0	689	6	0	Habitatge Plurifamiliar
"R-12"	795,60		623,71	PB+2PP	0	249	1.660	0	1.909	18	2	Habitatge / Comercial
"R-15"	1.130,45		867,74	PB+2PP	0	347	2.308	0	2.655	26	3	Habitatge / Comercial
"R-16" (Habitatge de protecció)	1.527,10		1.422,60	PB+2PP	0	924	0	3.429	4.353	34	9	Habitatge / Comercial
"R-17" (Habitatge de protecció)	866,23		866,23	PB+2PP	0	650	0	2.001	2.651	20	7	Habitatge / Comercial
"R-18"	2.277,48		1.079,08	PB+2PP	0	432	2.870	0	3.302	32	4	Habitatge / Comercial
"R-21"	1.853,70		896,66	PB+2PP	0	0	2.744	0	2.744	28	0	Habitatge Plurifamiliar
"R-22"	605,18		236,62	PB+2PP	0	0	724	0	724	6	0	Habitatge Plurifamiliar
V1.2 Edificació singular	8.147,17	17,80%	7.268,26		9.333,68	181	2.763	1.747	14.024,68	53	21	
"T-1"	1.749,92		1.749,92	PB+1PP	2.510	0	0	0	2.510	0	6	Industrial / Terciari
"T-2"	1.238,71		1.238,71	PB+1PP	1.777	0	0	0	1.777	0	4	Industrial / Terciari
"T-3"	2.495,93		2.216,33	PB+2PP	5.046,68	0	0	0	5.046,68	0	8	Terciari
"R-6" (Habitatge de protecció)	1.367,57		1.101,08	A+PB+2PP	0	0	0	1.747	1.747	26	0	Habitatge Plurifamiliar
"R-20"	1.295,04		962,22	PB+2PP	0	181	2.763	0	2.944	27	2	Habitatge / Comercial
V1.3 Edificació en filera	3.425,49	7,48%	1.814,33		0	0	4.442	0	4.442	26	0	
"R-10"	1.279,32		660,00	PB+1PP+G	0	0	1.616	0	1.616	10	0	Habitatge Unifamiliar
"R-13"	703,49		365,99	PB+1PP+G	0	0	896	0	896	5	0	Habitatge Unifamiliar
"R-14"	703,49		365,99	PB+1PP+G	0	0	896	0	896	5	0	Habitatge Unifamiliar
"R-19"	739,19		422,35	PB+1PP+G	0	0	1.034	0	1.034	6	0	Habitatge Unifamiliar
EDIFICACIÓ AÏLLADA SEGONS PARCEL·LACIÓ (clau V2)												
V2 Edificació aïllada segons parcel·lació	9.998,40	21,84%	2.999,52		0	0	5.999,04	0	5.999,04	18	0	
"U-1"	2.754,76		826,43	PB+1PP+G	0	0	1.652,85	0	1.652,85	4	0	Habitatge Unifamiliar
"U-2"	1.645,44		493,63	PB+1PP+G	0	0	987,26	0	987,26	2	0	Habitatge Unifamiliar
"U-3"	1.108,12		332,44	PB+1PP+G	0	0	664,87	0	664,87	2	0	Habitatge Unifamiliar
"U-4"	805,08		241,52	PB+1PP+G	0	0	483,05	0	483,05	2	0	Habitatge Unifamiliar
"U-5"	1.777,35		533,21	PB+1PP+G	0	0	1.066,41	0	1.066,41	4	0	Habitatge Unifamiliar
"U-6"	1.907,66		572,30	PB+1PP+G	0	0	1.144,60	0	1.144,60	4	0	Habitatge Unifamiliar
TOTAL PARCEL·LES D'ÚS RESIDENCIAL i D'ACTIVITATS	45.782,17	100,00%	25.354,13		9.333,68	2.783	42.208,04	10.552	64.876,72	482	47	

6. DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ DEL PLA PARCIAL

Per l'execució del “**Sector 8 i 9 Residencial Mas Jordà-Turó Casa Gran**” es defineix un únic polígon d'actuació urbanística, coincident amb tot el Sector.

El procediment d'aprovació del Pla Parcial és el que preveu l'article 83 i següents del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme i consisteix en:

- Aprovació inicial de competència municipal.
- Termini d'un mes per l'exposició pública del document d'aprovació inicial.
- Resolució d'al·legacions presentades durant el període d'exposició pública.
- Aprovació provisional, també de competència municipal.
- Aprovació definitiva, competència de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

L'article 115.1 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, estableix que l'execució o la gestió del planejament urbanístic es podrà dur a terme per qualsevol dels següents sistemes d'actuació: de reparcel·lació o d'expropiació, i determina que l'administració competent, ha de decidir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat que cal aplicar (*compensació bàsica, compensació per concertació, cooperació o per sectors d'urbanització prioritària*), en funció de les necessitats, els mitjans econòmics i financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin. Ateses les característiques del sector i l'estructura de la propietat del mateix, el sistema pel qual es desenvoluparà el Pla Parcial del sector 8 i 9 Residencial Mas Jordà-Turó de Casa Gran és el de **reparcel·lació en la modalitat de cooperació**.

D'acord amb les determinacions establertes en la DL 1/2005 es preveu la cessió obligatòria del 10% de l'aprofitament del sector a l'Ajuntament de Palafolls. La cessió gratuïta de l'aprofitament del 10% no comporta l'obligació de l'Ajuntament de Palafolls a assumir les càrregues del subsector de forma proporcional a aquesta cessió, segons determina la Disposició Transitòria primera del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

La proposta d'intervenció projectada suposa la desaparició de la totalitat d'aquelles construccions existents en el sector, excepte aquelles que propi Pla Parcial delimita en la zona qualificada de creixement en ciutat-jardí (clau V2). Per tant, aquelles edificacions preexistents localitzades en la clau V2 que no compleixin amb les determinacions del present Pla Parcial i amb el Text Refós del PGOTU de Palafolls es declaren “disconformes amb l'ordenació”. Fora de la qualificació V2, resulta afectada una vivenda existent incompatible amb el planejament que s'executa.

Per l'execució de les obres d'urbanització projectades en el Sector 8 i 9 es formularà un únic Projecte d'urbanització subjecte a la tramitació conjunta per part dels ajuntaments de Palafolls i de Malgrat de Mar,

degut a que part del carrer de nova creació de 20 metres d'amplada conté una part en el terme de Malgrat de Mar, així com altres aspectes tècnics relatius a aspectes de la mateixa urbanització, tot i realitzant, si s'escau, la formalització d'un conveni urbanístic entre ambdós municipis.

I, per la financiació de les càrregues d'urbanització correspondrà als titulars de drets del Polígon d'Actuació Urbanística, la totalitat de les obres d'urbanització compreses en l'àmbit i necessàries pel seu desenvolupament, que es valoren en el Document número 3 “Avaluació econòmica i justificació de la seva viabilitat”. Així mateix, els propietaris dels terrenys també assumiran les càrregues d'indemnitzacions, enderroc, despeses de Registre i Gestió i la redacció dels corresponents projectes urbanístics (pla parcial, projecte de reparcel·lació i projecte d'urbanització).

7. JUSTIFICACIÓ DELS AJUSTOS DELS ESPAIS LLIURES

L'ordenació del present Pla s'ajusta a les previsions de l'article 95.6 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, i què en relació als apartats 1 i 5 de l'esmentat article 95, es mantenen el percentatge de superfícies i funcionalitat dels sistemes urbanístics d'espais lliures i zones verdes del Text Refós del PGOTU de Palafolls pel Sector 8-9. Així mateix, els ajustos produïts pel present pla no s'entenen com a una modificació de zones verdes o espais lliures, ja que no s'altera la funcionalitat, superfícies ni la seva localització en el territori.

La proposta assoleix en la seva totalitat les zones verdes delimitades pels plànols normatius 15, 16 i 17 “Zonificació i Ordenació detallada del sòl urbà” del Text Refós del PGOTU, qualificades de protecció de sistemes (clau S3) i parcs i jardins urbans (clau S6). Així mateix preserva el Turó de Can Jordà com a espai lliure de bosc com a una determinació de la fitxa normativa del Sector 8-9 i concreta l'àrea d'interès ambiental. Cal assenyalar que el Pla proposa, entre d'altres determinacions, l'increment de 2.127,26 m2 de sòl de zones verdes.

Per tant, es pot concloure que la proposta no altera la funcionalitat, ni la superfície dels sistemes generals d'espais lliures i manté la localització dels mateixos tot i incrementant-los per la millora qualitativa dels definits en el planejament vigent.

Palafolls, novembre de 2007.

PROMOTOR DEL PLA PARCIAL: SECTOR 8-9 RESIDENCIAL MAS JORDÀ – TURÓ DE CASA GRAN

Ajuntament de Palafolls

Serveis Tècnics Municipals

Equip Redactor:

Josep Miàs, arquitecte

C.R.M arquitectura e ingeniería de la edificación, s.l.

Europrincipia asociados, s.l.

Autor del pla

Josep Miàs, *arquitecte*

Assessorament urbanístic i redacció del Pla Parcial

Gabriel Medina, *arquitecte i tècnic urbanista*

Assessorament jurídic

Anna Saballs, *advocada*

Col·laboradors

Marc de Jaime, *enginyer*

Victoria Diego, *biòloga*

Oscar Choimet, *estudiant d'arquitectura*

NORMES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'ÚS I DE L'EDIFICACIÓ DEL SÒL

NORMES REGULADORES**CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS****Article 1. Àmbit del Pla Parcial**

1. L'àmbit del present Pla Parcial ve constituït pels sòls del sectors 8 i 9 "Residencial Mas Jordà – Turó Casa Gran" del Text Refós del Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana de Palafolls aprovat d'ofici segons acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 27 d'abril de 2006, definit en el plànol I-01 i amb una superfície de 149.830,77 m2.
2. El sector 8-9 "Residencial Mas Jordà-Turó Casa Gran" te una forma irregular. Limita al nord amb la carretera B-682 cap a la Costa Brava, a l'est amb la carretera BV-6002 de connexió local entre Palafolls i Blanes, al sud amb la trama urbana consolidada del barri de Sant Lluís i a l'est amb terrenys no urbanitzables i amb el terme municipal de Malgrat de Mar.

Article 2. Objecte

L'objecte d'aquest Pla Parcial és el desenvolupament previst pel Text Refós del Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana de Palafolls, mitjançant la regulació de l'edificació, dels usos i les obres en els sòls de l'àmbit del sector.

Article 3. Marc normatiu

1. Aquest Pla Parcial s'ha redactat d'acord amb: el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i el Text Refós del Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana de Palafolls aprovat definitivament el 27 d'abril de 2006.
2. L'esmentat Text Refós del Pla General d'Ordenació Territorial i ó Territorial i Urbana de Palafolls configura el marc normatiu al que, com a desenvolupament i materialització de la legislació urbanística vigent, es remet el present Pla Parcial que desenvolupa el sector 8-9 urbanitzable programat en el primer quadrienni.

Article 4. Documentació que incorpora el Pla Parcial

1. Aquest Pla Parcial, en virtut d'allò establert a l'article 66 del DL 1/2005, està integrat pels següents documents:
 1. Memòria.
 2. Normes Reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.

3. Avaluació econòmica de la promoció i justificació de la seva viabilitat.
4. Pla d'etapes.
5. Divisió Poligonal.
6. Justificació de mobilitat sostenible del sector.
7. Informe mediambiental.
8. Plànols d'informació, d'ordenació i complementaris i annex.

2. Tenen vinculació normativa les Normes Reguladores i els plànols: N01.- Zonificació; N02.- Ordenació; N03.- Seccions del terreny i seccions tipus, N04.- Seccions longitudinals, N05.- Gestió i P01. Urbanització.

3. Interpretació:

- a) Aquestes normes reguladores s'interpreten atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats del Pla Parcial expressats en la Memòria i de conformitat amb el que disposa el capítol II del títol preliminar del Codi Civil.
- b) S'apliquen les regles d'interpretació de l'article 10 del DL 1/2005. La delimitació de les zones, volumetries i sistemes es fixa gràficament als plànols normatius. En cas de discrepància prevalen les determinacions que estiguin acotades o les que fixi el plànol a escala de més detall. Prevaldrà el sostre establert sobre l'índex d'edificabilitat.

Article 5. Desenvolupament del Pla Parcial

Per al desenvolupament del present Pla Parcial podran redactar-se Projectes d'Urbanització, Projectes de Parcel·lació, que respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla Parcial i del planejament superior.

Article 6. Projecte d'urbanització

1. El projecte d'urbanització s'haurà de referir, preferentment, a la totalitat del Polígon d'actuació urbanística i a les determinacions pròpies del present Pla. S'admetran projectes d'urbanització referits a un element urbà de prou significació i importància.
2. Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions d'aquest Pla Parcial, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les alineacions i rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes.
3. Els projectes d'urbanització que es redactin i que desenvolupin aquest Pla Parcial hauran d'ajustar-se, en quan al seu contingut, al que disposen els articles corresponents del Reglament de Planejament, així com a les altres determinacions normatives d'aplicació.

Article 7. Desenvolupament del Pla Parcial

El Pla preveu un únic polígon d'actuació urbanística delimitat gràficament en el plànol N05- Gestió.

Article 8. Modificacions

Les previsions d'aquest Pla Parcial podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per la seva formulació i aprovació, d'ofici o a petició dels interessats, segons que preveu la legislació vigent.

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**Article 9. Qualificació del sòl**

1. D'acord amb el Text Refós del Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana de Palafolls pel sector 8 i 9 "Residencial Mas Jordà – Turó Casa Gran", l'esmentat àmbit que el desenvolupa ve classificat com a Sòl Urbanitzable Programat.
2. El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla Parcial es qualifica en sistemes i zones.
3. S'entén per sistemes, els terrenys que en virtut de l'aplicació de l'article 34 de la Llei 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Palafolls.
4. S'entén per zona aquella part del terreny dins la qual, i atenent les previsions del present Pla Parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.
5. Les qualificacions urbanístiques que regulen el sòl inclòs en l'àmbit del Pla Parcial són les següents:
 - a) Sistema viari (clau S1).
 - b) Protecció de sistemes generals (clau S3)
 - c) Sistema de protecció de torrents i fondalades (clau S4)
 - d) Sistema de parcs i jardins urbans (clau S6)
 - e) Sistema d'equipaments (clau S8 i S10)
 - f) Zona de Creixement Dens (clau V1).
 - g) Zona de Creixement en Ciutat Jardí (clau V2).

A.- REGULACIÓ DE SISTEMES**Article 10. Regulació de sistemes**

1. Els sòls destinats a sistemes es regulen d'acord amb el que determinen les normes urbanístiques del Text Refós del Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana de Palafolls i les normes presents.
2. Són sistemes generals integrats en el sector: la vialitat d'eixample de la carretera B-682 i el vial de connexió de la vora oest amb la mateixa, i els espais lliures del turó de Can Jordà o de Sant Lluís.

Article 11. Sistema viari (clau S1)

1. La xarxa viària definida en aquest Pla s'executarà d'acord amb les especificacions que es contenen als plànols pel que fa a la distribució i amplada de les voravies i carrils circularis.
2. El projecte d'urbanització determinarà amb tota exactitud les rasants definitives, així com la posició dels punts d'enllumenat públic, hidrants, embornals de captació d'aigües pluvials, dipòsit de laminació i altres serveis urbanístics.
3. Es compliran les limitacions indicades a la Llei d'Ordenació de Transports Terrestres, Llei 16/1987, de 30 de juny i el seu Reglament de Desenvolupament, Reial Decret 1211/1990.
4. Es preveuran les obres de connexió entre la rambla de Les Ferreries i el sector mitjançant un pont o passarel·la peatonal sobre la carretera B-682.
5. Es preveurà la protecció dels usos terciaris i comercials sensibles a les immissions acústiques i de fums produïdes per la carretera B-682.
6. Els plànols d'ordenació contenen les determinacions sobre la vialitat local i reflecteixen les previsions del sector urbanitzable previst en el PGOTU de Palafolls.
7. S'estableix com a condició específica de la urbanització que els estacionaments s'integrin en funció de la disposició de l'ordenació prevista pel present Pla.
8. Es determina el caràcter de viari cívic de la vialitat urbana d'interès municipal (clau S1b) que compren els sòls destinats a vialitat que dona suport a les activitats i relacions ciutadanes, de preferent significació per a vianants i regulació especial de la circulació sense aparcament. El plànol N01.- Zonificació, precisa els terrenys que el Pla reserva a viari cívic, entre d'ells, el camí d'en Jordà i el vial cívic de nova creació a tocar amb la girola de la carretera B-682.

Article 12. Protecció de sistemes generals (clau S3)

1. El sistema de protecció d'altres sistemes generals és el d'espais lliures, inedificable, situat a l'entorn de determinats trams de sistemes de comunicació, en concret, al costat sud de la carretera B-682 i la semicircular situada en l'encreuament amb la carretera B-682.
2. Aquest sistema té la finalitat d'absorbir creixements o modificacions dels sistemes que protegeix i resta efecte a la titularitat pública del sòl.

Article 13. Sistema de protecció de torrents i fondalades (clau S4)

És el conjunt de terrenys afectats a la protecció de les àrees naturals d'acusada pendent, irregularitat i vegetació densa, destinats a ser de titularitat pública i inedificable. Es qualifica d'aquest sistema els sòls que limiten al nord de l'àmbit entre la zona de protecció de sistemes generals i el vial transversal de nova creació i que contenen una torrentera existent a canalitzar.

Article 14. Parcs i jardins urbans (clau S6)

1. Aquest Pla Parcial preveu els sòls destinats parcs i jardins urbans aquells espais lliures que seran de titularitat pública. L'emplaçament concret d'aquests espais lliures és el que resulta en el plànol N1.- Zonificació, d'aquest Pla Parcial. Aquests sòls són de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament de Palafolls i la seva cessió serà a càrrec dels titulars de finques del sector.
2. Es destinen a parcs urbans, els sòls situats entre les illes regulars edificables al sud de l'àmbit i el barri de Sant Lluís, així com el Turó de Can Jordà.
3. Es destinen a jardins urbans, els espais interiors de les illes entre les edificacions resultants de l'ordenació situades al sud-oest del sector, així com els espais oberts als extrems del carrer de nova creació de 20 metres d'amplada que limita a l'oest, l'illa situada entre el carrer de Sant Ramon i el carrer d'Anselm Clavé i la plaça de Joan Huix.
4. No es permetrà cap mena de construcció, excepció feta de les relacionades amb el seu ús públic i col·lectiu de parc o jardí, la xarxa elèctrica, l'evacuació d'aigües residuals i/o dipòsits de laminació pel Polígon. Així mateix, es prohibeix l'ús privat del subsòl.
5. Condicions específiques de la urbanització de les zones verdes:
 - a) Manteniment del bosc de Can Jordà per la seva rellevància paisatgística.
 - b) Disposar els elements de jardineria integrats en el sistema urbà.
 - c) Dissenyar els espais destinats a parcs i jardins públics en base a la topografia utilitzant espècies vegetals pròpies del país i de l'indret.

Article 15. Sistema d'equipaments (clau S8/S10)

1. Està constituït pels terrenys reservats per les funcions urbanes col·lectives necessàries a l'activitat de la vila i els seus habitants. Els plànols d'ordenació defineixen els terrenys que el Pla reserva per a equipament públic.
2. Les condicions d'edificació de les parcel·les destinades a equipaments seran d'ordenació flexible, d'acord amb les exigències funcionals i d'inserció arquitectònica en el sector. L'índex d'edificabilitat màxima serà, prioritàriament, el que hi hagi en les zones de l'entorn.
3. S'admeten dues tipologies d'equipaments:
 - a) Culturals-docents (clau S8), que comprenen els docents, els centres socials i els centres culturals i de vells.
 - b) Del lleure (clau S10), que comprenen els esportius, d'espectacles i de lleure col·lectiu.
4. L'ocupació màxima serà fins el 60% de la superfície de parcel·la segons el plànol normatiu N01.- Zonificació, amb la possibilitat de construir plantes soterranis en tot l'àmbit del sòl qualificat d'equipaments dins del perímetre que fixi l'edificació de forma justificada.
5. Els usos i les condicions de l'edificació es concretaran mitjançant un Pla especial urbanístic, podent superar també els paràmetres fixats en el punt anterior si així es justifica pel tipus d'equipament. En el cas de les dues peces de sòl situades en la part central del sector, s'haurà de donar continuïtat als espais que envoltin l'edificació que es prevegi amb solucions integrades topogràficament, tot i reconeixent el traçat del camí de Can Jordà i la connexió peatonal entre l'avinguda del Mar i la rambla de les Ferreries, mitjançant una única figura de planejament. En el cas de la peça d'equipaments més petita l'ordenació haurà de tenir present l'entorn i mesurar la seva alçada màxima.
6. Per canviar el tipus d'equipament serà necessari la figura d'un Pla especial urbanístic d'equipaments que justifiqui la necessitat i la nova funció del mateix.

B.- REGULACIÓ DE ZONES

DISPOSICIONS GENERALS DE LA ZONA DE CREIXEMENT DENS (clau V1):

Article 16. Definició i divisió en subzones

1. D'acord amb allò que establert en el Text Refós del PGOTU de Palafolls, aquest Pla Parcial qualifica sòls com a "zona de creixement dens" (clau V1) i compren les prolongacions normals del teixit urbà,

amb facilitat en la complexificació d'usos, moderades densitats d'habitatge i facilitat en la gestió i construcció de les edificacions.

2. En atenció a les especificitats de la zona s'estableixen tres subzones:

- Subzona V1.1: Edificació definida.
- Subzona V1.2: Edificació singular.
- Subzona V1.3: Edificació en filera.

3. Les subzones V1.1 i V1.2 contenen el sòl destinat a habitatge de protecció pública (subclau HP) expressat en el plànol normatiu N01.- Zonificació, mantenint els criteris generals d'ordenació i regulació de l'edificació d'aquestes dues subzones.

Article 17. Tipus d'ordenació

1. S'aplicarà el tipus d'ordenació segons “edificacions en illa oberta” segons els plànols d'ordenació. Els perímetres i perfils reguladors corresponen als definits als articles següents i als mateixos plànols normatius.
2. L'articulació de les edificacions es produeix en illes o parcel·les.
3. En el desenvolupament del Polígon d'Actuació Urbanística, s'assignarà l'edificabilitat corresponent dins els límits de cada peça, sense superar en cap cas la màxima establerta per cadascuna d'elles.

Article 18. Regulació de l'edificació

1. Els paràmetres que es defineixen en aquest article i els que s'exposen gràficament en els plànols normatius, complementaris i específics de les determinacions previstes al Text Refós del PGOTU de Palafolls, determinen les característiques de l'edificació i la regulació que aquest Pla Parcial adopta.
2. Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic únic o unitat de projecte, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte de l'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats dels conjunt edificatori, així com el destí i la urbanització dels espais lliures privats de parcel·la.
3. En el còmput de l'alçada reguladora màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i aparells o instal·lacions especials com a plaques solars o columnes d'aire i d'altres de necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar. Aquests element no suposaran increment de l'edificabilitat sempre i quan prestin servei a tot l'edifici. No podran sobresortir del perfil regulador màxim i/o obligatori les caixes d'escaleres i ascensors.

Article 19. Condicions de l'edificació

1. Es determina un total de 35.783,77 m2 de sòl qualificat de Zona de Creixement Dens (clau V1) per les àrees edificables, que formen part d'illes obertes definides gràficament en el plànol N01.- Zonificació.
2. La cota de referència de la planta baixa fixa el punt d'amidament de la cota del perfil regulador. La cota de referència de la planta baixa s'estableix, en general, per a front de carrer i no podran sobresortir més de 90 centímetres per damunt de la rasant de la voravia del carrer. La situació per damunt de la rasant s'admet en carrers de pendent elevada i podrà donar lloc a obertures del possible soterrani. Els desajustos que poguessin produir-se per raó d'adaptació a la topografia es resoldran mitjançant el projecte unitari d'edificació corresponent. No s'admet la subdivisió de la planta baixa en entresòl i semisoterrani.
3. L'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació i el nombre de plantes, són les definides gràficament en els plànols N02.- Ordenació, N03.- Seccions del terreny i seccions tipus i N04.- Seccions longitudinals.
4. L'índex d'intensitat d'edificació es fixat per cadascuna de les unitats de projecte determinades pel present Pla. S'estableixen els següent condicionants:
 - a) Àmbits mínims de desenvolupament de l'ordenació i de projecte arquitectònic on la seva execució es podrà fer per parts o en la seva totalitat i són les assenyalades gràficament amb les lletres “T” i “R” del plànol N02.- Ordenació.
 - b) Criteris comuns d'acabats exteriors, volum i composició per cada unitat de projecte.

Article 20. Unitat de Projecte

1. El present Pla Parcial estableix 25 unitats projecte o àmbits mínims de desenvolupament de l'ordenació i de projecte arquitectònic:
 - Amb façana a la carretera B-682 i al vial de nova creació paral·lel: T-1, T-2, T-3 i R-4.
 - Amb façana al vial “camí d'en Jordà”: R-1, R-2, R-3, R-5, R-6, R-7, R-8 i R-9.
 - Amb façana al vial de nova creació de 20 metres d'amplada: R-16, R-18, R-21 i R-22.
 - Amb façana a la resta de vialitat: R-10, R-11, R-12, R-13, R-14, R-15, R-17, R-19 i R-20.
2. L'edificabilitat màxima assignada pel present Pla Parcial per la zona de creixement dens és de 58.877,68 m2st. La relació del plànol N-02.- Ordenació, incorpora els paràmetres de les unitats de projecte amb les condicions d'ordenació i prescripcions específiques.

3. El sostre total es reparteix entre les diferents àmbits qualificats de clau V1:

a) Industrial, Terciari, Oficines i/o Comercial:

UNITAT DE PROJECTE	SÒL EDIFICABLE V1.3a (m2)	SOSTRE MÀXIM HABITATGE (m2st)	SOSTRE MÀXIM INDUSTRIAL, COMERCIAL i Terciari (m2st)
T-1	1.238,71	0	2.510
T-2	1.749,92	0	1.777
T-3	2.216,33	0	5.046,68
TOTAL	5.204,96 m2	0 m2st	9.333,68 m2st

b) Habitatge:

UNITAT DE PROJECTE	SÒL EDIFICABLE V1.1, V1.2 i V1.3 (m2)	SOSTRE MÀXIM HABITATGE (m2st)	SOSTRE MÍNIM LOCALS (m2st)
R-1	1.118,84	3.424	0
R-2	784,09	2.399	0
R-3	627,50	1.920	0
R-4	683,52	2.092	0
R-5	1.486,11	4.547	0
R-6	1.101,08	1.747	0
R-7	798,29	2.443	0
R-8	914,69	2.799	0
R-9	575,29	1.760	0
R-10	660,00	1.616	0
R-11	225,00	689	0
R-12	623,71	1.659	249
R-13	365,99	896	0
R-14	365,99	896	0
R-15	867,74	2.308	347
R-16	1.422,60	3.429	924
R-17	866,23	2.001	650
R-18	1.079,08	2.870	432
R-19	422,35	1.034	0
R-20	962,22	2.764	181
R-21	896,66	2.744	0
R-22	236,62	724	0
TOTAL	16.928,42 m2	46.761 m2st	2.783 m2st

Article 21. Nombre màxim d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges per la zona de creixement dens (clau V1) serà de 464 habitatges. Cada unitat de projecte, assenyalada en el plànol normatiu N02 amb la lletra "R", determina el nombre d'habitatges màxim, sens perjudici que entre unitats de projecte hi hagi un traspàs del nombre d'habitatge i sempre i quan siguin d'una mateixa promoció.

Article 22. Soterranis

Els soterranis només podran ocupar el subsòl dels edificis resultants grafiada en el plànol N02.- Ordenació. S'admet més d'un soterrani que ocupi el mateix sòl que l'edificació principal.

Article 23. Separacions entre edificacions

La separació entre edificacions des del pla principal de cada façana serà la grafiada en els plànols d'ordenació, complint els següents paràmetres en funció de l'alçada i d'acord amb l'article 85 del Text Refós del PGOTU:

- a) Per les edificacions de PB+1PP: separacions ≥ 7 metres.
- b) Per les edificacions de PB+2PP: separacions ≥ 10 metres.

Article 24. Còmput de l'edificabilitat

En el còmput d'edificabilitat s'inclouran les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani. Computen edificabilitat els cossos sortints tancats o semitancats, els patis de llums i els de ventilació, així com les construccions auxiliars a l'edificació.

Article 25. Ocupació màxima i parcel·la mínima

1. L'ocupació màxima sobrerasant dels solars serà la definida per la regulació de l'ordenació.
2. La parcel·la mínima coincideix amb la unitat de projecte. Es permet la divisibilitat i la parcel·lació de les unitats de projecte amb la condició de que la façana mínima de parcel·la a vial no sigui inferior als 12 metres, en funció dels usos designats i destí final del sòls, així com l'accessibilitat dels aparcaments. La divisió de les esmentades unitats de projecte en parcel·les independents que formin mitgera es tractaran amb acabats de façana.

Article 26. Cossos sortits

1. S'admeten cossos sortits oberts, semitancats i tancats amb la possibilitat d'ocupar la totalitat de la façana excepte quan toquin a mitgeres que obligatòriament s'hauran de separar un mínim d'un (1) metre. Els cossos sortits tenen el caràcter d'habitables o ocupables i hauran d'arrancar com a mínim de la planta primera. El vol permès serà l'assenyalat al plànol normatiu N02.- Ordenació fins un màxim d'1,50 metres i seguirà la norma general del PGOTU de Palafolls al respecte.

2. Són cossos sortits oberts els balcons, terrasses i similars. Són cossos sortits semitancats aquells que tinguin tancats totalment algun dels seus contorns laterals. Són cossos sortits tancats les tribunes o similars.
3. Els cossos sortits tancats només podran ocupar fins un màxim d'un terç (1/3) de la superfície de la façana.

Article 27. Elements sortits

Els elements sortits com sòcols, marquesines, para-sols, etc., són part integrant de l'edifici no habitables o ocupables que sobresurten de l'alineació de l'edificació, i el seu vol no superarà 1/10 de l'amplada del vial amb un màxim d'1,50 metres.

Article 28. Dotació d'aparcament

La previsió d'aparcaments en els edificis serà l'establerta en la regulació vigent municipal.

Article 29. Regulació concreta dels usos comercials

1. Aquest planejament possibilita la implantació d'establiments comercials, individuals o col·lectius, d'acord amb les determinacions de la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials, ja que admet l'ús comercial.
2. El creixement de l'oferta comercial a l'àmbit de referència, en forma de mitjà i gran establiment comercial està limitat a comerç al detall i serveis privats al públic, però no l'engròs; els magatzems; la restauració; i les activitats del lleure. Es defineixen els locals i establiments comercials en l'article 140 del Text Refós del PGOTU.
3. Degut a la seva localització perifèrica respecte el casc urbà i per ser un municipi amb una població inferior a 10.000 habitants sense oferta comercial amb gran establiments, ni alimentari ni no alimentari, es possibilita que les edificacions front a la carretera B-682 (unitats de projecte T-1, T2 i T3) puguin ser establiments comercials.

DISPOSICIONS PARTICULARS DE LES SUBZONES V1

Article 30. Zona de Creixement dens en illa oberta amb edificació definida (subclau V1.1)

1. Dins del sector, comprèn el creixement dens d'expansió urbana amb espais no edificats de parcel·la amb una ordenació de fondàries edificables de 12 i 15 metres. El tipus d'ordenació segons "edificació en illa oberta" serà unívoca. Es determina un total de 19.259,18 m² de sòl edificable destinat a l'ús principal d'habitatge lliure i un total de 4.951,93 m² de sòl destinat a l'ús d'habitatge de protecció

pública (HP), definit gràficament en els plànols normatius que determinen les característiques de l'edificació i la seva regulació. L'edificabilitat total de la zona de creixement dens en illa oberta amb edificació definida (subclau V1.1) és de 40.411 m²st.

2. Correspon a aquesta subzona les següents unitats de projecte:

- Amb destí habitatge lliure = R-1, R-2, R-3, R-4, part de R-5, R-8, R-9, R-11, R-12, R-15, R-18, R-21 i R-22.
- Amb destí habitatge de protecció pública (HP) = part de R-5, R-7, R-16 i R-17.

Les unitats de projecte R-12, R-15, R-16, R-17 i R-18 tenen part del sostre destinat a usos comercials.

3. Disposicions particulars:

- a) Els espais no edificats de la parcel·la hauran de restar lliures d'elements de cobriment i/o construccions amb l'excepció expressa de l'article 30.4 de les presents Normes Reguladores i la seva funció és la de pati amb jardí.
- b) L'alçada reguladora màxima:
 - És obligatòria, corresponent a 9,40 metres, equivalents a planta baixa més dos plantes pis (PB+2PP).
 - L'alçada reguladora de les edificacions que es situïn obligatòriament alineades a vial es mesurarà respecte el pla vertical de l'alineació de vial i es prendrà des del centre de la façana principal de l'edificació.
 - L'alçada reguladora de les edificacions que es separin del vial es mesuraran respecte el paviment de la planta baixa projectada per tot el conjunt edificatori i el punt de referència es prendrà en el centre de gravetat d'aquesta planta baixa.
- c) Les alçades lliures mínimes de les plantes seran de 2,75 metres en planta baixa, de 2,55 metres en plantes pis i de 2,20 metres en plantes soterrànies.
- d) S'admeten els retrocessos en la última planta formant àtics formant part de cada unitat de projecte del conjunt edificatori.
- e) En l'edificació de fondària definida de 15 metres, s'admeten els cossos sortits tancats i semitancats en les façanes principals i mai en les façanes laterals que formen els testers. En l'edificació de fondària definida de 12 metres no s'admeten els cossos sortits tancats ni semitancats. S'admeten els cossos sortits oberts en totes les façanes de les edificacions.
- f) L'espai lliure privat:
 - És l'espai lliure de parcel·la privat definit al plànol normatiu N02.- Ordenació on s'admeten construccions auxiliars aïllades que obligatòriament hauran de formar

part del projecte arquitectònic. Aquestes construccions auxiliars no poden superar el 5% de la superfície total de parcel·la, no podran superar l'alçada màxima de 2,20 metres i hauran de mantenir-se separades 4 metres a vial. Aquestes construccions auxiliars computen a efectes d'edificabilitat. S'admeten les piscines descobertes i es situaran en la terrassa resultant de l'ordenació sense que computen edificabilitat.

- Es permet la instal·lació d'elements lleugers de protecció solar tipus pèrgola i tendals.

- g) En les unitats de projecte R-8, R-9, R-11, R-12, R-15 i R-16 no s'admeten construccions auxiliars.
- h) Les tanques que donin front a espais públics o vials tindran un element massís d'una alçada d'1 metre admetent 50 centímetres més d'elements metàl·lics o vegetals.
- i) Cobertes:
 - Hauran de ser inclinades amb una pendent màxima del 30%.
 - Per damunt de l'alçada reguladora màxima s'admet les disposicions de l'article 21.2 de les Normes Urbanístiques del Text Refós del PGOTU.

4. Disposicions especials:

- a) Es determina que la franja de 20,60 metres situada a llevant de la unitat de projecte R-5 es destini a habitatge de protecció pública (subclau HP).
- b) La cota de referència de la planta baixa de les unitats de projecte R-4 i R-5 s'assenyalen en el plànol normatiu amb les lletres "A", "B" i "C".

5. Usos admesos:

- c) Ús principal: habitatge.
- d) Usos complementaris:
 - Comercial en planta baixa.
 - Industrial limitat per la seva incidència en els usos veïns amb el límit a un màxim de 200 m2 de sostre edificat.
 - Emmagatzemat limitat per la seva incidència en els usos veïns amb el límit a un màxim de 200 m2 de sostre edificat.
 - Garatges i estacionaments, limitats per la seva incidència en els usos veïns.
 - Col·lectius d'equipaments.
- e) Ús d'aparcament en soterrani.

Article 31. Zona de Creixement dens en illa oberta amb edificació singular (subclau V1.2)

1. Dins del sector, comprèn el creixement dens d'expansió urbana singular amb possibilitat de tenir o no espais no edificats de parcel·la. El tipus d'ordenació segons "edificació en illa oberta" serà unívoca o flexible segons el cas. Es determina un total de 6.779,60 m2 de sòl destinat a l'ús principal d'habitatge lliure, residencial, terciari, oficines i industrial i un total de 1.367,57 m2 de sòl destinat a l'ús d'habitatge de protecció pública (HP), definit gràficament en els plànols normatius que determinen les característiques de l'edificació i la seva regulació. L'edificabilitat total de la zona de creixement dens en illa oberta amb edificació definida (subclau V1.2) és de 14.024,68 m2st.

2. Correspon a aquesta subzona les següents unitats de projecte:

- Amb destí industrial = T-1 i T-2.
- Amb destí residencial, terciari, oficines i comercial = T-3.
- Amb destí habitatge lliure = R-20.
- Amb destí habitatge de protecció pública (HP) = R-6.

La unitat de projecte R-20 té part del sostre destinat a usos comercials.

3. Disposicions particulars:

- a) Els espais no edificats de la parcel·la hauran de restar lliures d'elements de cobriment i/o construccions.
- b) L'alçada reguladora és màxima, excepte per la unitat de projecte R-20 que és obligatòria:
 - Per les unitats de projecte T-1 i T-2 amb planta baixa més una planta pis (PB+1PP) li correspon 7,70 metres d'altura reguladora.
 - Per les unitats de projecte T-3 i R-20 amb planta baixa més dues plantes (PB+2PP) li correspon 9,40 metres d'altura reguladora.
 - Per la unitat de projecte R-6 s'aplicarà allò que disposa l'article 31.4 de les presents Normes Reguladores.
 - L'alçada reguladora es mesurarà sempre respecte el pla vertical de l'alineació de vial en les unitats de projecte T-1, T-2, T3 i R-20 i respecte el paviment de la planta baixa projectada de tot el conjunt edificatori de la unitat de projecte R-6.
- c) Alçades lliures de les plantes de les unitats de projecte:
 - Les alçades lliures mínimes de les plantes de les unitats de projecte T1, T2 i T3 seran de 4,00 metres en planta baixa, de 3,00 metres per la planta primera i de 2,55 metres per la planta segona en la unitat de projecte T-3.
 - Les alçades lliures mínimes de les plantes de les unitats de projecte R-20 seran de 2,75 metres en planta baixa i de 2,55 metres en plantes pis.

- Les alçades lliures mínimes de les plantes de la unitat de projecte R-6, s'estarà en allò que disposa l'article 31.4 de les presents Normes Reguladores.
- Les alçades lliures mínimes en plantes soterrànies serà de 2,20 metres.
- d) No s'admeten les construccions auxiliars.
- e) Només s'admeten els cossos sortits tancats i semitancats amb l'excepció de les unitats de projecte T-3 i R-20. S'admeten els cossos sortits oberts en totes les façanes assenyalat en el plànol normatiu N02.- Ordenació.
- f) No s'admeten les construccions auxiliars.
- g) Les tanques que donin front a l'espai públic tindran un element massís d'una alçada d'1 metre admetent 50 centímetres més d'elements metàl·lics o vegetals, excepte en la unitat de projecte T-3 que pot no tenir tanques.
- h) Cobertes:
 - Hauran de ser planes per les unitats de projecte T-1, T-2, T-3 i R-6.
 - Hauran de ser inclinades per la unitat de projecte R-20 amb una pendent màxima del 30%.
 - Per damunt de l'alçada reguladora màxima s'admet les disposicions de l'article 21.2 de les Normes Urbanístiques del Text Refós del PGOTU.
- i) La unitat de projecte R-20 podrà tractar amb materials i/o solucions de façana la mitgera existent al qual limita l'ordenació prèvia autorització dels propietaris.

4. Disposicions especials:

- a) Unitat de projecte R-6 (entorn del Turó de Mas Jordà):
 - Ordenació flexible dins del perímetre i perfil reguladors.
 - Ocupació màxima sobre rasant fins el 80%.
 - Nombre de plantes màxim = A+PB+2PP (aparcament, planta baixa i 2 plantes pis).
 - Alçada reguladora màxima = 12,00 metres.
 - Les alçades lliures mínimes de les plantes seran de 2,75 metres en la planta palafítica destinada a aparcament i accessos i de 2,55 metres en la planta baixa i plantes pis.
 - No s'admeten cossos sortits tancats i semitancats.
 - S'admeten passarel·les dins del perfil regulador.
 - L'edificació es desenvoluparà mitjançant un projecte unitari, que podrà tenir un màxim de dos (2) volums independents sobre una planta palafítica.
 - El projecte arquitectònic s'integrarà al lloc tot i adaptant-se a la topografia existent i preservant el sentit natural del bosc.
 - Es prohibeixen les plantes soterranis.

- b) Unitat de projecte R-20:
 - Es podrà ocupar la totalitat de la parcel·la en planta soterrani.

5. Usos admesos:

- a) Usos principals:
 - Industrial en les unitats de projectes T-1 i T-2.
 - Residencial, terciari, oficines i comercial per la unitat de projecte T-3. El sostre màxim de comercial per aquesta unitat de projecte serà de 3.200 m²st., dels quals un màxim de 2.000 m² de sostre en un únic establiment destinat a la venda de productes alimentaris. S'admet la combinació d'aquests usos.
 - Habitatge: unitats de projecte R-6 i R-20.
- b) Usos complementaris:
 - Comercial en planta baixa: unitats de projecte T-1, T-2 i R-20.
 - Industrial en planta baixa i planta primera: unitat de projecte T-3.
 - Terciari i/o oficines, industrial i/o enmagatzemat limitat per la seva incidència en els usos veïns amb el límit a un màxim de 400 m² de sostre edificat: unitats de projecte T-1 i T-2.
 - Col·lectius d'equipaments.
- c) Ús d'aparcament en soterrani.

Article 32. Zona de Creixement dens en illa oberta amb edificacions en filera (subclau V1.3)

1. Dins del sector, comprèn el creixement dens en filera amb espais no edificats de parcel·la amb una ordenació de fondària edificable de 12 metres. El tipus d'ordenació segons "edificació en illa oberta" serà unívoca. Es determina un total de 3.425,49 m² de sòl destinat a l'ús principal d'habitatge lliure, definit gràficament en els plànols normatius que determinen les característiques de l'edificació i la regulació segons les disposicions generals de la clau V1.
2. Correspon a aquesta subzona les unitats de projecte R-10, R13, R-14 i R-19, amb una edificabilitat total de 4.442 m²st.
3. Disposicions particulars:
 - a) Els espais no edificats de la parcel·la hauran de restar lliures d'elements de cobriment i/o construccions i la seva funció és la de pati amb jardí. En aquests espais no edificats es permeten únicament la instal·lació d'elements lleugers de protecció solar tipus pèrgola i tendals.

b) L'alçada reguladora màxima:

- És obligatòria, corresponent a 6,30 metres, equivalents a planta baixa més una planta (PB+1PP).
- Es permet la realització de golfes per damunt de la planta primera de l'edificació dins del perfil regulador.
- L'alçada reguladora es mesurarà respecte el paviment de la planta baixa projectada per tot el conjunt edificatori i el punt de referència es prendrà en el centre de gravetat d'aquesta planta baixa.

c) Les alçades lliures mínimes de les plantes baixes i pis en les unitats de projecte seran de 2,55 metres i de 2,20 metres en planta soterrània.

d) No s'admeten els retrocessos en planta primera.

e) No s'admeten els cossos sortits tancats i semitancats. S'admeten els cossos sortits oberts en les façanes.

f) No s'admeten les construccions auxiliars en els espais lliures de parcel·la.

g) Les tanques que donin front a espais públics o vials tindran un element massís d'una alçada d'1 metre admetent 50 centímetres més d'elements metàl·lics o vegetals.

h) Les cobertes hauran de ser inclinades amb una pendent màxima del 30% i compliran l'article 21.2 de les Normes Urbanístiques del Text Refòs del PGOTU en tot allò que es refereix per aquest tipus de sobresortits de l'alçada reguladora.

4. Usos admesos:

a) Ús principal: habitatge.

b) Ús d'aparcament en una única planta soterrani.

Article 33. Zona de creixement dens en illa oberta amb habitatge de protecció pública (HP)

1. Correspon a aquesta subclau els sòls destinats a habitatge sotmès a règim de protecció pública i a habitatge assequible grafiats en el plànol N01 – Zonificació, amb una superfície de 6.319,14 m2.
2. El tipus d'ordenació i paràmetres d'ordenació correspon a "edificacions en illa oberta" amb edificació definida (part de la unitat de projecte R-5 i les unitats de projecte R-7, R-16, R-17), així com "edificacions en illa oberta" amb edificació singular (unitat de projecte R-6), regulats respectivament, en els articles 29 i 30 de les presents Normes Reguladores.

ZONA DE CREIXEMENT EN CIUTAT JARDÍ (clau V2)

Article 34. Definició i divisió en subzones

1. D'acord amb allò que establert en el Text Refòs del PGOTU, aquest Pla Parcial qualifica el sòl urbanitzable d'aprofitament privat com a "zona de creixement en ciutat jardí" (clau V2), que compren un model d'edificacions de baixa densitat i poc volum construït, rodejades d'espais lliures privats.
2. Es determina un total de 9.998,40 m2 de superfície en sis (6) peces independents.

Article 35. Tipus d'ordenació

S'aplicarà el tipus d'ordenació segons "edificacions aïllades segons parcel·lació".

Article 36. Separacions entre edificacions

La separació entre edificacions serà major o igual a 7 metres.

Article 37. Edificabilitat

1. Aquest Pla Parcial assigna una edificabilitat màxima de 5.998,04 m2 de sostre per tots els sòls qualificats de zona de creixement en ciutat jardí.
2. L'edificabilitat parcial de cada parcel·la serà la de multiplicar el 30% del sòl per dos plantes.
3. Les plantes palafítics computen edificabilitat, així com les construccions auxiliars que també computen edificabilitat amb l'excepció de les piscines descobertes.
4. Les golfes sota teulada computen edificabilitat a partir del 1,50 metres d'alçada.

Article 38. Condicions de l'edificació

1. Ocupació màxima de l'edificació serà del 30% respecte la parcel·la incloent-hi els cossos sortits. S'exceptuen les construccions auxiliars que podran ocupar fins a un 4% més, sent la resta del sòl lliure d'edificació jardí.
2. L'alçada màxima de l'edificació no podrà sobrepassar els 6,30 metres, en planta baixa més planta pis i més golfes sota coberta del 30%, que computarà en el sostre.
3. L'alçada reguladora es mesurarà a partir de la cota de paviment de la planta baixa projectada i aquesta, es prendrà en el centre de gravetat d'ella o de la fracció corresponent.
4. Les alçades lliures mínimes de les planta baixa i pis serà de 2,55 metres.

5. Les cobertes hauran de ser inclinades de teula tradicional i compliran l'article 21 de les Normes Urbanístiques del PGOTU en tot allò que es refereix per els tipus de sobresortits.
6. S'admeten vols de l'edificació fins a 1,50 metres.
7. Les tanques que donin front a espais públics o vials tindran un element massís d'una alçada d'1 metre i per pendents del terreny pot arribar fins al 1,50 metres. La resta de tanques tindran un màxim de 2 metres d'alt. Poden combinar-se elements metàl·lics o vegetals amb la part massissa no superant en el seu conjunt els 3 metres d'alt.

Article 39. Nombre màxim d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges per la zona de creixement en ciutat-jardí serà de 18 habitatges unifamiliars resultant de l'extensió de sòl de les sis peces independents (U), grafiades pel present Pla.

Article 40. Soterranis

S'admet una única planta soterrània i s'estarà en allò que determina l'article 69 de les Normes Urbanístiques del Text Refós del PGOTU.

Article 41. Construccions auxiliars

Només s'admet edificacions auxiliars fins a 30 m2 de superfície construïda màxima de 3 metres d'alt a raó d'una per edificació principal. Per la resta de determinacions s'estarà en allò que determina els articles 75 i 243 de les Normes Urbanístiques del Text Refós del PGOTU.

Article 42. Separacions a l'indars

La separació a l'indars en "edificació aïllada segons parcel·lació" serà de 4 metres, tal i com s'assenyala en el plànol N02.- Ordenació. S'exceptua la determinació de separacions a l'indars en aquelles parcel·les que donen front al vial cívic (clau S1b) del veïnat Casa Gran i/o les especialment assenyalades.

Article 43. Dotació d'aparcament

La previsió d'aparcaments per cada edifici unifamiliar serà com a mínim d'una plaça d'aparcament.

Article 44. Parcel·la mínima i façana mínima

1. En caràcter general la superfície de parcel·la mínima serà de 400 m2, excepte que resulti menor per cessió de sistemes.
2. La façana mínima de parcel·la serà de 16 metres.

Article 45. Condicions d'adosament a edificacions veïnes

Serà d'aplicació allò que determina l'article 67 de les Normes Urbanístiques del Text Refós del PGOTU.

Article 46. Usos admesos

1. L'únic ús admès és el d'habitatge unifamiliar. S'admet com a ús complementari al d'habitatge unifamiliar el d'aparcament.
2. S'admet la mancomunió d'habitatges a raó d'un (1) habitatge per cada 600 m2 de parcel·la.

Article 47. Edificis existents

1. Les construccions que siguin disconformes amb els paràmetres del present pla, però que no quedin fora d'ordenació, poden obtenir autoritzacions d'obres de consolidació i obres de rehabilitació. Es podrà obtenir autoritzacions d'obres de gran rehabilitació per l'adequació de l'edifici a la totalitat o d'algunes de les determinacions del present pla.
2. Les obres de gran rehabilitació que comportin una actuació global en tot l'edifici podrà incrementar el volum i el seu sostre edificable existent, així com la redistribució general d'espais, però sense incrementar el número d'habitatges, tot i complint amb la resta de paràmetres de les presents Normes Urbanístiques.

CAPÍTOL III. ÀREES, EDIFICIS, CONJUNTS I ELEMENTS D'INTERÈS

Article 48. Edificis, conjunts i elements d'interès arquitectònic i urbà (X2)

1. Tal i com defineix el Text Refós del PGOTU són elements complementaris de la qualificació del sòl, amb la previsió de la protecció dels seus edificis i construccions d'interès i el seu entorn, amb les següents condicions:
 - a) Limitar les seves possibilitats edificatòries.
 - b) No està permès el seu enderroc
 - c) Es considera entorn de protecció l'espai delimitat qualificat de "X2" amb un màxim d'edificabilitat neta de 0,10 m2st/m2s o l'existent. Es tindrà en compte allò que determini l'article 364 del Text Refós del PGOTU.
 - d) Només s'admet l'ús d'habitatge o el d'equipament compatible.

2. Els tipus d'edificació i/o element protegit que manté el present Pla Parcial és el la Masia de Can Jordà:

- Tipus C (masia o vila, i construccions rurals).
- Grau de protecció parcial referida exclusivament a les quatre façanes principals, coberta i estructura.
- S'admet la restauració, reposició d'elements de detall i noves obertures per a portes de pas.
- S'admet l'habilitació sotacoberta amb un màxim d'obertures del 3% amb solucions de formes planes i mai de mansarda.
- Per les característiques actuals i per la seva qualificació de sistema d'equipaments (clau S8/S10), el pla especial d'equipaments contemplarà les característiques de protecció de la masia de Can Jordà tot integrant-lo en el tipus d'equipament i en la futura ordenació del mateix.

Article 49. “Àrea d'Interès Ambiental”

1. De l'estudi mediambiental i la concreció de l'ordenació del Sector, l'àrea d'interès ambiental es concentra i limita al bosc de Can Jordà.
2. No pot existir cap edificació ni construcció dins de la nova àrea d'interès ambiental delimitada pel present Pla Parcial, excepte aquelles construccions mínimes de serveis urbans tot i respectant l'entorn visual i ambiental.

CAPÍTOL IV. GESTIÓ I DESENVOLUPAMENT

Article 50. Iniciativa

El Pla Parcial és d'iniciativa municipal i correspon a l'Ajuntament de Palafolls, en qualitat d'administració actuant, la formulació, promoció, tramitació, aprovació i execució, d'acord amb les previsions del Text Refós del PGOTU.

Article 51. Polígon d'actuació urbanística

1. El sector objecte de planejament es desenvolupa mitjançant un Polígon d'Actuació Urbanística únic (PAU) i que constitueix l'àmbit específic per l'execució del Pla Parcial, i es detalla en el plànol N05.- Gestió.
2. La distribució de sostres pel PAU és de 64.876,72 m2st.

Article 52 Sistema d'actuació urbanística

El sistema d'actuació pel PAU és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Article 53. Cessió d'aprofitament

La cessió del 10% d'aprofitament del sector, de conformitat i amb els requisits establerts a l'efecte per l'article 43 del DL 1/2005, de 26 de juliol, es destinarà al Patrimoni Municipal, de conformitat al que preveu l'article 156.2 del DL 1/2005, de 26 de juliol, les cessions urbanístiques resultants o els equivalents econòmics que, en el seu cas i d'acord a llei, siguin aportats.

Article 54. Habitatge de protecció

El sòl destinat a habitatge de protecció pública i a habitatge assequible, d'acord a l'establert a la Disposició Transitòria Segona i a l'article 57 del DL 1/2005 (20% de règim general) es localitzarà en una part de la unitat de projecte R-5, així com en les unitats de projecte R-6, R-7, R-16 i R-17 del Polígon d'Actuació Urbanística.

	Superfície edificable sobre rasant (m2)	Sostre (m2st)	Sostre d'habitatge lliure (m2st)	20% Sostre d'habitatge protegit (m2st)	Sostre d'altres usos (m2st)
Clau V1	22.169,52	58.877,68	36.209,00	10.552,00	12.116,68
Clau V2	2.999,52	5.999,04	5.999,04	0	0
	25.169,04	64.876,72	42.208,04	10.552,00	12.116,68

Article 55. Termini de les obres destinades a habitatge protegit

Segons les determinacions del DL 1/2005, de 26 de juliol, es preveu el termini obligatori per l'inici de les obres de les reserves per a la construcció dels habitatges de protecció pública de 2 anys a partir de la inscripció al Registre de la Propietat del Projecte de Reparcel·lació corresponent de cada Polígon d'Actuació Urbanística. Els terminis d'acabament de la construcció d'aquests habitatges serà als 2 anys més del començament de les obres.

Article 56. Reallotjament

1. Respecte de les finques incloses en l'àmbit, el dret de reallotjament s'atorga exclusivament als ocupants legals dels immobles que constitueixi llur residència habitual, ja ho sigui en condició de propietari, arrendament o de qualsevol altre dret real en el moment d'aprovació inicial del present Pla.
2. S'estableixen com a condicions mínimes per tal d'exercitar l'opció de relocalització, les següents:

- a) Acreditar el títol jurídic que habiliti l'ocupació, el qual haurà de ser anterior a les dates de la publicació de l'acord d'aprovació inicial del present Pla Parcial.
 - b) Acreditar l'ocupació efectiva de l'habitatge durant el període comprès entre aquesta data i el moment de l'inici de l'expedient de reparcel·lació.
3. No es podrà desallotjar els ocupants residents, segons els termes anteriors, sense garantir l'oferta d'un habitatge alternatiu. El real·lotjament de residents s'efectuarà en qualsevol cas sota la tutela dels organismes públics competents.
4. El dret de real·lotjament és autònom a les indemnitzacions que corresponguin als propietaris o als titulars dels drets afectats. No obstant, en el supòsit que el dret afectat sigui l'arrendament, l'opció per la relocalització implicarà la renúncia del llogater a qualsevol indemnització en concepte d'extinció d'arrendament.

Article 57 Condicions de la urbanització

1. Es redactarà un projecte d'urbanització d'acord amb les determinacions establertes pel present Pla. El projecte d'urbanització d'acord amb l'article 229.4 del Text refós del PGOTU projectarà la totalitat de la girola compartida amb el sector 6 "Petita indústria" de l'altra banda de la carretera B-682 amb el corresponent desgloss del cost assumit per cadascun dels dos sectors de Palafolls (sector N° 6 Petita Indústria i sector 8-9 Residencial Mas Jordà-Turó de Casa Gran), d'acord amb el previst en aquest mateix precepte.
2. En el supòsit que en el moment de l'execució del pla parcial no hagi estat possible la gestió de l'execució de la part de la girola corresponent al sector 6 "Petita Indústria" de l'altre costat de la carretera B-682, el sector, tot donant compliment a les condicions establertes per la Direcció General de Carreteres per tal de garantir el l'accés a l'àmbit, proveirà la seva execució provisional el cost de la qual també s'estima en el Document III.- "Avaluació econòmica de la promoció i justificació de la seva viabilitat". Atès que únicament figura una part de la rotonda, en les actuacions a executar pel desenvolupament d'aquest sector, que funcionarà com una intersecció canalitzada amb girs exclusivament a la dreta, s'haurà d'incloure carrils addicionals de canvi de velocitat per l'alentiment i l'acceleració respectivament a la sortida i entrada en aquest indret a la carretera B-682, sent aquest cost inclòs en les càrregues d'urbanització del sector.
3. El polígon d'actuació urbanística (PAU) també assumeix els següents costos d'urbanització:
 - a) El viari de la part inclosa en el sector, el tram viari que li correspon entre l'esmentada girola de la carretera B-682 i el vial de vint metres d'amplada projectat sense desenrasar significativament el camí de la Casa Gran per tal de facilitar el sentit ascendent de la

circulació donades la pendent en aquest tram de vial, i possibilitar l'enllaç amb l'àrea industrial prevista en terme municipal de Malgrat de Mar a tocar amb el sector.

- b) L'execució dels serveis de subministrament del conjunt de l'àmbit.
- c) La urbanització dels vials i espais lliures.
- d) La construcció de la passarel·la de connexió amb el nord de la carretera B-682.
- e) El costejament de la renovació de la xarxa de clavegueram general.
- f) La canalització de la torrentera que separa l'àmbit amb la zona denominada "Sol-Fina" al nord-est i la construcció d'un dipòsit de laminació al sud de l'àmbit.
- g) Assumirà la càrrega d'urbanització del futur pas soterrat situat a la rotonda que encreua la carretera B-682 amb la carretera BV-6002.
- h) La urbanització de la vialitat fora del sector inclosa en el municipi de Malgrat de Mar situat al carrer d'Anselm Clavé.

4. El sistema general viari d'accés al sector industrial situat en el terme municipal de Malgrat de Mar, al sud de la carretera B-682, serà íntegrament costejat per l'esmentat sector.

Article 58. Execució del Pla

L'execució del Pla s'ajustarà al pla d'etapes (document 4) i allò previst en el Projecte de Reparcel·lació.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA – Pla de Millora Urbana.

Els sòls de la unitat de projecte R-6 qualificats de zona de creixement dens en illa oberta amb edificació singular (subclau V1.2-HD) podran desenvolupar-se mitjançant un Pla de Millora Urbana únic d'iniciativa pública que determini la concreció dels paràmetres de l'ordenació definits pel Pla Parcial, quan a ateses les característiques dels sòls i la promoció aconselli una nova ordenació. Aquest Pla de Millora Urbana es realitzaria en els dos anys següents a l'aprovació definitiva del present Pla Parcial i tindrà un nivell de concreció de l'ordenació, tot incorporant un avantprojecte arquitectònic que justifiqui una nova edificació i la nova volumetria.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA – Activitats potencialment contaminants.

1. En el desenvolupament i execució del present Pla Parcial, caldrà atendre, si s'escau, a les determinacions del *RD 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades contaminantes de suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados* als efectes de garantir la correcta adequació física, ambiental i jurídica dels sòls a la naturalesa i usos admesos pel nou règim urbanístic definit pel planejament general i desenvolupat pel present Pla.
2. S'estarà en allò a l'establert en l'article 120.1f) del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refòs de la Llei d'urbanisme, així com les determinacions de l'article 127.3a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. Així, els causants de la contaminació del sòl respondran solidàriament de les operacions de neteja i recuperació dels sòls que hagin estat declarats contaminats i subsidiàriament respondran del sanejament d'aquests sòls els propietaris dels mateixos.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA – Projecte de Reparcel·lació.

El Projecte de Reparcel·lació valorarà, d'acord amb l'article 134.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, l'exclusió del sistema de repartiment i de la comunitat reparcel·latòria, sense necessitat d'alterar la delimitació de la unitat reparcel·lable, aquelles edificacions i instal·lacions preexistents en Zona de Creixement en Ciutat Jardí (clau V2) i que són compatibles amb les determinacions del present Pla. Aquesta exclusió en la reparcel·lació es produirà sempre que es demostrï una desproporció substancial respecte als beneficis i càrregues del conjunt de l'actuació. El sòl que s'exclouï ha de ser aquell indispensable en relació a les previsions del present Pla sobre la parcel·la mínima en la Zona de Creixement en Ciutat Jardí (clau V2) o en relació a la funcionalitat de les edificacions que es mantenen i aquesta exclusió no ha de donar lloc a l'enriquiment injust de la persona propietària.

Quan l'exclusió en la reparcel·lació de la Zona de Creixement en Ciutat Jardí (clau V2) de les obres d'urbanització comporti també un benefici de les finques excloses, aquesta exclusió pot limitar-se a la distribució d'aprofitaments i no impedeix la participació ponderada de la finca exclosa en les càrregues d'urbanització de l'àmbit.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA – Construccions i usos preexistents.

Les construccions i usos preexistents localitzats en els sòls qualificats de Zona de Creixement en Ciutat Jardí (clau V2) que siguin disconformes amb els paràmetres del pla parcial, però que no quedin fora d'ordenació, se subjecten al règim establert a l'article 119.2a) i 119.2c) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Palafolls, novembre de 2007.

AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA SEVA VIABILITAT

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

1.AVALUACIÓ DE COSTOS

1.1 COST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

El cost aproximat de les obres d'urbanització es pot determinar tot i aplicant un mòdul obtingut en base a l'experiència en obres similars característiques realitzades a Palafolls.

En el cas de la vialitat, aquest mòdul, que s'aplica a la superfície total del vial a realitzar, inclou el moviment de terres, pavimentació de vials, xarxes de clavegueram, de baixa tensió, d'abastament d'aigua i telefonia.

Les càrregues considerades en present estudi són els costos de gestió urbanística i d'urbanització, actualitzades a l'any 2007. Així, les càrregues seran:

- Les obres de vialitat, d'espais lliures i urbanització dins de l'àmbit.
- El projecte d'urbanització de la totalitat de la girola compartida amb el sector 6 "Petita indústria".
- L'execució provisional de la rotonda pel cas de no realitzar-se la gestió amb el sector 6 "Petita indústria" amb els carrils addicionals de canvi de velocitat per l'alentiment i l'acceleració a la carretera B-682.
- La construcció de la passera de connexió sobre la carretera B-682.
- Soterrament de les línies elèctriques de mitja tensió.
- Requeriment de costejament de la renovació de la xarxa de clavagueram general segons acord d'aprovació provisional de l'Ajuntament al febrer del 2007, la canalització del torrent al límit de l'àmbit quan passa per sota de vial de nova creació i camins existents i la construcció d'un dipòsit de laminació per les aigües pluvials.
- El pas de connexió sota la rotonda de l'encreuament de les carreteres B-682 i BV-6002.
- La urbanització de la vialitat fora del sector inclosa en el municipi de Malgrat de Mar.
- Els enderrocs de les construccions incompatibles amb el planejament que s'executa.
- Les indemnitzacions corresponents a ocupacions i afectacions.
- La redacció del Pla Parcial, el projecte d'urbanització, direcció facultativa, etc.
- La redacció del projecte de reparcel·lació, inscripció registral i altres despeses de gestió.

Els costos considerats per la urbanització són els següents:

Concepte	CÀRREGUES TOTALS DEL SECTOR		
	Unitats	Cost unitari	Cost
	m2	€/m2 o €/un	€
Vialitat de nova creació	33.539,30	150	5.030.895,00
Vialitat de nova creació fora del sector	797,54	150	119.631,00
Urbanització provisional de la girola (carretera B-682)	5.026,00	80	402.080,00
Carrils canvi de velocitat carretera B-682	860,00	80	68.800,00
Urbanització de zones verdes	13.179,70	120	1.581.564,00
Adequació d'espais lliures (bosc de Can Jordà) i zona de protecció	42.886,64	30	1.286.599,20
Passera			762.000,00
Pas inferior de connexió carretera B-682			300.000,00
Col·lector general		1240	1.860.000,00
Dipòsit laminador		256	69.400,00
Canalització del torrent	50,00	900	45.000,00
Altres (redacció PP, Projectes d'Urbanització, DF,...)		10,00%	1.152.596,92
TOTAL euros			12.678.566,12

A més de les càrregues d'urbanització estimades, corresponen al sector les següents càrregues per la gestió urbanística que seran determinades en el corresponent Projecte de Reparcel·lació:

Concepte	CÀRREGUES GESTIÓ URBANÍSTICA		
	Unitats	Cost unitari	Cost
	m2 o Ha	€/m2 o €/un	€
Enderrocs	95,79	53,00	5.076,87
Altres enderrocs i sanejament	969,86	21,00	20.367,06
Construccions incompatibles amb el planejament	874,07	87,50	76.481,13
	95,79	427,63	40.962,68
Activitats agrícoles incompatibles amb el planejament	2,98	1.082,63	3.223,70
Altres activitats incompatibles amb el planejament	139,21	800,00	111.368,00
Altres (redacció Projecte Reparcel·lació, Registre, Notari)		10,00%	25.747,94
TOTAL euros			283.227,37

1.2 COST ESTIMAT

El total de càrregues estimades de 12.961.793,49 € seran assumides pels propietaris del sòl:

Cost d'urbanització: 12.678.566,12 €
Despeses: 283.227,37 €
TOTAL COST ESTIMAT: 12.961.793,49 €

1.3 REPERCUSSIÓ

La repercussió per sostre total del Sector 8-9 RESIDENCIAL MAS JORDÀ – TURÓ DE CASA GRAN és:

12.961.793,49 €

64.876,72 m2st

= 199,79 €/mst

Aquesta repercussió és comercialitzable segons valors de mercat de la zona.

2. VIABILITAT ECONÒMICA

Per avaluar la viabilitat econòmica del Polígon d’Actuació Urbanística, es determinen els beneficis i càrregues per a tot l’àmbit d’actuació.

2.1 DETERMINACIÓ DELS BENEFICIS DE L’ACTUACIÓ

S'utilitza el mètode residual dinàmic per sòl urbanitzable i per determinar les valoracions del sòl, segons el RD 1020/1993, de 25 de juny, pel qual s’aproven les normes tècniques de valoració.

Per determinar els valors de venda dels diferents règims d’habitatges, comercial-terciari i/o industrial considerats, s’han utilitzat les estadístiques immobiliàries al municipi de Palafolls de l’any 2007, així com els valors de venda per l’habitatge protecció en règim general en la zona C, que inclou el municipi de Palafolls, segons el Pla per al Dret a l’Habitatge 2004-2007.

Vv = 3.086,41 €/m²stc	Valor de venda d'habitatge lliure
Vv = 1.339,52 €/m²stc	Valor de venda d'habitatge protecció pública en règim general (zona C)
Vv = 1.349,84 €/m²stc	Valor de venda d'industrial
Vv = 2.778,84 €/m²stc	Valor de venda de comercial-terciari
Cc = 900,46 €/m²stc	Valor en € per m² edificat de edifici renda normal.
Cc = 656,39 €/m²stc	Valor en € per m² edificat d'una cas de renda tipus social
Cc = 533,03 €/m²stc	Valor en € per m² edificat d'una construcció industrial mixta
Cc = 855,26 €/m²stc	Valor en € per m² edificat xalet senzill
Cc = 863,00 €/m²stc	Valor en € per m² edificat terciari
	(Segons Butlletí Econòmic de la Construcció del 3er trimestre del 2007).

MÈTODE DE CALCUL RESIDUAL DINÀMIC				
1) DADES POLÍGON D'ACTUACIÓ	SUPERFICIE SÒL	ÚS	m2st/m2	EDIFICABILITAT
Zones Verdes	56.066 m2s			
Equipament	13.822 m2s			
Vials	33.539 m2s	Industrial	1,43	4.287 m2t
Zona de Creixement dens	29.465 m2s	Terciari-comercial	3,14	7.830 m2t
Zona de Creixement dens Habitatge protegit	6.319 m2s	Habitatge Lliure	1,51	36.209 m2t
Torrents i fondalades	621 m2s	20% Residen. V.P.	1,67	10.552 m2t
Zona de Ciutat-jardí	9.998 m2s	Residen. Unif. Filera	0,60	5.999 m2t
TOTAL EDIFICABILIDAD	149.831 m2s			64.877 m2t
Aparcamientos 1p/vivienda pluri+1p/100m2 comercial		20 m2 construïts/plaça		7.099 m2t
2) INGRESSOS				
Valor venda €/m2 construït industrial	1.349,84 €/m2 construït			5.786.764 €
Valor venda €/m2 construït vivenda lliure	3.086,41 €/m2 construït			111.755.820 €
Valor venda €/m2 útil vivienda protegida	1.339,52 €/m2 útil m2 útil/m2 contruït = 0,82			11.590.384 €
Valor venta €/m2 construït vivenda unifamiliar	2.623,45 €/m2 construït			15.738.162 €
Valor venda €/m2 construït terciari-comercial	2.778,84 €/m2 construït			21.757.428 €
Valor venda aparcament	21.000,00 €/plaça	1.050 €/m2t		7.454.408 €
TOTAL INGRESOS				174.082.966 €
INGRESOS VENDES 2008				
INGRESOS VENDES 2009				
INGRESOS VENDES 2010			10,00%	17.408.297 €
INGRESOS VENDES 2011			50,00%	87.041.483 €
INGRESOS VENDES 2012-2013			40,00%	69.633.186 €
TOTAL INGRESOS				174.082.966 €
3) COSTOS				
A) COSTOS DE CONSTRUCCIÓ				
Cost construcció m2 industrial	533,03 €/m2 c	4.287 m2 c		2.285.100 €
Cost construcció m2 vivenda lliure	900,46 €/m2 c	36.209 m2 c		32.604.756 €
Cost construcció m2 vivenda protegida	656,39 €/m2 c	10.552 m2 c		6.926.227 €
Cost construcció m2 vivienda unifamiliar	855,26 €/m2 c	5.999 m2 c		5.130.736 €
Cost construcció m2 terciari-comercial	863,00 €/m2 c	7.830 m2 c		6.757.014 €
Cost construcció m2 aparcament	360,00 €/m2 c	7.099 m2 c		2.555.797 €
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCIÓ				56.259.629 €
B) COSTOS D'URBANITZACIÓ				
Zones Verdes	13.180 m2	120 €/m2s zv		1.581.564 €
Vials	34.337 m2	150 €/m2s vial		5.150.526 €
Adequació zones verdes	42.887 m2t	30 €/m2s zv		1.286.599 €
Passera+Urbanització provisional+Carrils	1 unitat	1.232.880,00 €		1.232.880 €
Pas de connexió	1 unitat	300.000,00 €/m2 c		300.000 €
Col·lector general+Dipòsit+Canalització torrent	1.500 habitatges	1.240,00 €/habitatge		1.974.400 €
Projectes (Pla Parcial, Projecte Urbanització, Direcció F)		10%		1.152.597 €
TOTAL COST D'URBANITZACIÓ				12.678.566 €
C) INDEMNIZACIONS				
Enderroc	95,79 m2t	53,00 €/m2 c		5.077 €
Altres enderrocs i sanejaments	969,86 m2t	21,00 €/m2 c		20.367 €
Valor construccions ús habitatge	95,79 m2t	427,63 €/m2 c		40.963 €
Valor construccions altres usos	874,07 m2t	87,50 €/m2 c		76.481 €
Activitats agrícoles	2,98 Ha	1.082,63 €/Ha		3.224 €
Activitats	139,21 m2st	800,00 €/Ha		111.368 €
Altres (Projecte Reparcel·lació, Registre, Notari)		10%		25.748 €
TOTAL INDEMNITZACIONS				283.227 €
D) COSTOS DE GESTIÓ I PROJECTES	15,00%		69.221.423 €	10.383.213 €
E) COSTOS DE PROMOCIÓ I VENDES	5,00%		174.082.966 €	8.704.148 €
4) TAXA D'ACTUALITZACIÓ	6,58%			
5) NÚMERO DE PERÍODES SEMESTRALS	10			

El càlcul del valor unitari del sòl que s'obté per un període comprès entre el segon semestre de l'any 2008 i el primer semestre de l'any 2013 és el següent:

CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL

ANY	n	%	I	%	A) COSTOS	%	B) COSTOS	%	C) COSTOS	%	D) COSTOS	%	E) COSTOS	I - (A+B+C+D+E)	VALOR
PERIODE	PERIODE		INGRESSOS		CONSTRUCCIÓ		URBANIZACIÓ		INDEMNIZACIONES		GESTIÓ I PROJ.		Prom i Vendes		ACTUALIZAT
2008-1	1							50,00%	141.614 €	50,00%	5.191.607 €			-5.333.220 €	-5.003.960 €
2009-2	2							50,00%	141.614 €	50,00%	5.191.607 €			-5.333.220 €	-4.695.027 €
2009-3	3					10,00%	1.267.857 €							-1.267.857 €	-1.047.232 €
2010-4	4					15,00%	1.901.785 €							-1.901.785 €	-1.473.868 €
2010-5	5	5,00%	8.704.148 €	10,00%	5.625.963 €	50,00%	6.339.283 €					5,00%	435.207 €	-3.696.305 €	-2.687.752 €
2011-6	6	5,00%	8.704.148 €	10,00%	5.625.963 €	25,00%	3.169.642 €					5,00%	435.207 €	-526.664 €	-359.318 €
2011-7	7	25,00%	43.520.741 €	25,00%	14.064.907 €							25,00%	2.176.037 €	27.279.797 €	17.462.689 €
2012-8	8	25,00%	43.520.741 €	25,00%	14.064.907 €							25,00%	2.176.037 €	27.279.797 €	16.384.584 €
2012-9	9	20,00%	34.816.593 €	15,00%	8.438.944 €							20,00%	1.740.830 €	24.636.819 €	13.883.635 €
2013-10	10	20,00%	34.816.593 €	15,00%	8.438.944 €							20,00%	1.740.830 €	24.636.819 €	13.026.492 €
TOTAL		100,00%	174.082.966 €	100,00%	56.259.629 €	100,00%	12.678.566 €	100,00%	283.227 €	100,00%	10.383.213 €	100,00%	8.704.148 €	85.774.181 €	45.490.243 €

SUPERFICIE SECTOR	149.830,76 m2 s
Valor actual sòl	45.490.243 €
VALOR UNITARI DEL SÒL	303,61 €/m2
90% DEL VALOR UNITARI DEL SÒL	273,25 €/m2

2.2 DETERMINACIÓ DE LES CÀRREGUES DE L'ACTUACIÓ

Respecte a les càrregues urbanístiques, aquesta avaluació fa referència, entre d'altres, a les despeses relatives a la urbanització dels carrers i zones verdes, canalitzacions, construccions, enderroc de les construccions incompatibles amb el planejament que s'executa i les despeses relacionades amb indemnitzacions, gestió i redacció de projectes, segons es determina en l'apartat 1.2 del present document d'avaluació econòmica i financera, sent la quantitat de 12.961.793,49 €.

2.3 VIABILITAT ECONÒMICA DE L'ACTUACIÓ

La superfície de les parcel·les existents sense excloure la vialitat existent és de 149.830,77 m2s. Per tant, el valor de l'aprofitament mitjà del Sector 8-9 Residencial Mas Jordà-Turó de Casa Gran és de:

45.490.242,63 €

= 303,61 €/m2

149.830,77 m2s

El valor de repercussió del sòl de la ponència de valors cadastrals pels terrenys inclosos en el Sector 8-9 Residencial Mas Jordà-Turó de Casa Gran no està actualitzat, ja que la ponència és de l'any 1986. L'esmentat valor pel Polígon 99 és de 39,065787 €/m2 i per tant, no és comparable.

2.4 CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT

La Disposició Transitòria Primera del DL 1/2005 obliga als propietaris del sòl en els àmbit d'actuació delimitats a cedir fins al 10% de l'aprofitament a l'Administració pública, i el dret a patrimonialitzar el 90% de l'aprofitament lucratiu fixat pel planejament en 0,443 m2st/m2s brut de l'àmbit. Així, segons la tipologia de sostres continguda en el pla parcial, l'Ajuntament de Palafolls adquireix 6.487,67 m2st, repartits de la següent forma:

- 993,36 m2st destinat a terciari-industrial.
- 278,30 m2st destinat a locals comercials.
- 4.220,80 m2st destinat a habitatge lliure.
- 1.055,20 m2st destinat a habitatge de protecció.

La cessió gratuïta d'aprofitament del 10% no comporta l'obligació de l'Ajuntament de Palafolls a assumir les càrregues del sector de forma proporcional a aquesta cessió, segons determina l'article 8.2 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

3. CONCLUSIONS

D'acord amb els valors obtinguts pel mètode residual dinàmic i tenim en compte els preus de mercat de la zona, es pot concloure que l'actuació és econòmicament viable.

Palafolls, novembre de 2007.

PLA D'ETAPES

PLA D'ETAPES

L'execució de les actuacions previstes per aquest Pla Parcial s'efectuarà en els següents terminis, comptadors des la data d'assoliment de la seva executivitat, d'acord amb l'article 100 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

- POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTIC (PAU):
Es preveu en una única etapa de 6 anys.

Palafolls, novembre de 2007.

DIVISIÓ POLIGONAL

DIVISIÓ POLIGONAL

D'acord amb l'establert als articles 66.1g) del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el present Pla Parcial incorpora com a document el corresponent a la divisió polygonal. El sector objecte de planejament incorpora un únic Polígon d'Actuació Urbanística (PAU) que constitueix l'àmbit específic per l'execució del Pla Parcial, grafat en el plànol normatiu N06.

Palafolls, novembre de 2007.

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA (PAU):

1. Superfície de SÒL (m2):

Sistema viari (clau S1)	29.860,73
Sistema viari cívic (clau S1b)	3.678,57
Protecció de sistemes generals (clau S3)	7.823,69
Protecció de torrents i fondalades (clau S4)	621,01
Parcs i jardins urbans (clau S6)	48.242,65
Sistema d'equipaments (clau S8 i S10)	13.821,95
Zona de creixement dens en illa oberta amb edificació definida (clau V1.1)	19.259,54
Zona de creixement dens en illa oberta amb edificació singular (clau V1.2)	6.779,60
Zona de creixement dens en illa oberta amb edificació en filera (clau V1.3)	3.425,49
Zona de creixement dens en illa oberta amb habitatge de protecció pública (clau HP)	6.319,14
Zona de creixement en ciutat-jardí (clau V2)	9.998,40
SUPERFÍCIE TOTAL	149.830,77

2. Superfície de SOSTRE (m2st):

Sostre destinat a habitatge lliure	42.208,04
Sostre destinat a habitatge protegit de règim general	10.552
Sostre destinat a comercial	2.783
Sostre terciari, oficines i/o industrial	9.333,68
SOSTRE TOTAL	64.876,72

El nombre màxim d'habitatges és de 482.

3. Sistema d'actuació: reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

4. Etapa: una única etapa de 6 anys.

5. Condicions d'urbanització: les corresponents a les càrregues d'urbanització dels sòls sistemes viari, d'espais lliures i protecció de sistemes inclosos dins del Polígon d'Actuació Urbanística (PAU). Així mateix, el PAU projectarà, d'acord amb l'article 229.4 del Text refós del PGOTU, la totalitat de la girola compartida amb el sector 6 "Petita indústria" de l'altra banda de la carretera B-682 amb el corresponent desgloss del cost assumit per cadascun dels dos sectors de Palafolls (sector N° 6 Petita Indústria i sector 8-9 Residencial Mas Jordà-Turó de Casa Gran), d'acord amb el previst en aquest mateix precepte. En el supòsit que en el moment de l'execució del pla parcial no hagi estat possible la gestió de l'execució de la part de la girola corresponent al sector 6 "Petita Indústria" de l'altre costat de la carretera B-682, el sector, tot donant compliment a les condicions establertes per la Direcció General de Carreteres per tal de garantir el l'accés a l'àmbit, proveirà la seva execució provisional el

cost. Atès que únicament figura una part de la rotonda, en les actuacions a executar pel desenvolupament d'aquest sector, que funcionarà com una intersecció canalitzada amb girs exclusivament a la dreta, s'haurà d'incloure carrils addicionals de canvi de velocitat per l'alentiment i l'acceleració respectivament a la sortida i entrada en aquest indret a la carretera B-682, sent aquest cost inclòs en les càrregues d'urbanització del sector.

El projecte d'urbanització on s'inclou el tram viari que li correspon entre la girola de la carretera B-682 i el vial de vint metres d'amplada haurà de projectar l'enbrancament en aquest punt de la vialitat sense desenrasar significativament el camí de la Casa Gran per tal de facilitar el sentit ascendent de la circulació donades la pendent en aquest tram de vial, i possibilitar l'enllaç amb l'àrea industrial prevista en terme municipal de Malgrat de Mar a tocar amb el sector.

El PAU assumirà l'execució dels serveis de subministrament del conjunt de l'àmbit, la construcció de la passarel·la de connexió amb el nord de la carretera B-682, la canalització de la torrentera que separa l'àmbit amb la zona denominada "Sol-Fina" al nord-est en aquells punts de pas, la construcció d'un dipòsit de laminació al sud de l'àmbit, la càrrega d'urbanització del futur pas soterrat situat a la rotonda que encreua la carretera B-682 amb la carretera BV-6002 i la urbanització de 798 m2 de vialitat fora del sector inclosa en el municipi de Malgrat de Mar situat al carrer d'Anselm Clavé.

El PAU també assumirà el costejament de la renovació de la xarxa de clavegueram general equivalent a la despesa per assolir l'evacuació de 1.500 habitatges en el tram existent del col·lector general, a renovar, segons s'expressa en l'acord municipal de data 15 de febrer de 2007.

El Projecte d'urbanització podrà preveure l'esgraonament del creixement en fases vinculades a les infraestructures.

6. Règim de cessió i urbanització: en el Polígon d'Actuació Urbanística serà de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys destinats a sistemes especificats en la present fitxa normativa. Són objecte de cessió obligatòria per part dels propietaris en el sí del polígon els següents sòls:

- El sistema viari (clau S1 i S1b)
- El sistema de protecció de sistemes generals (clau S3).
- El sistema de protecció de torrents i fondalades (clau S4).
- El sistema d'espais lliures destinats parcs i jardins (clau S6).
- El sistema d'equipaments (clau S8 i S10).

També els propietaris dels terrenys dins Polígon costejaran la urbanització i l'executaran d'acord amb les determinacions establertes en el present pla. La cessió gratuïta d'aprofitament del 10% no

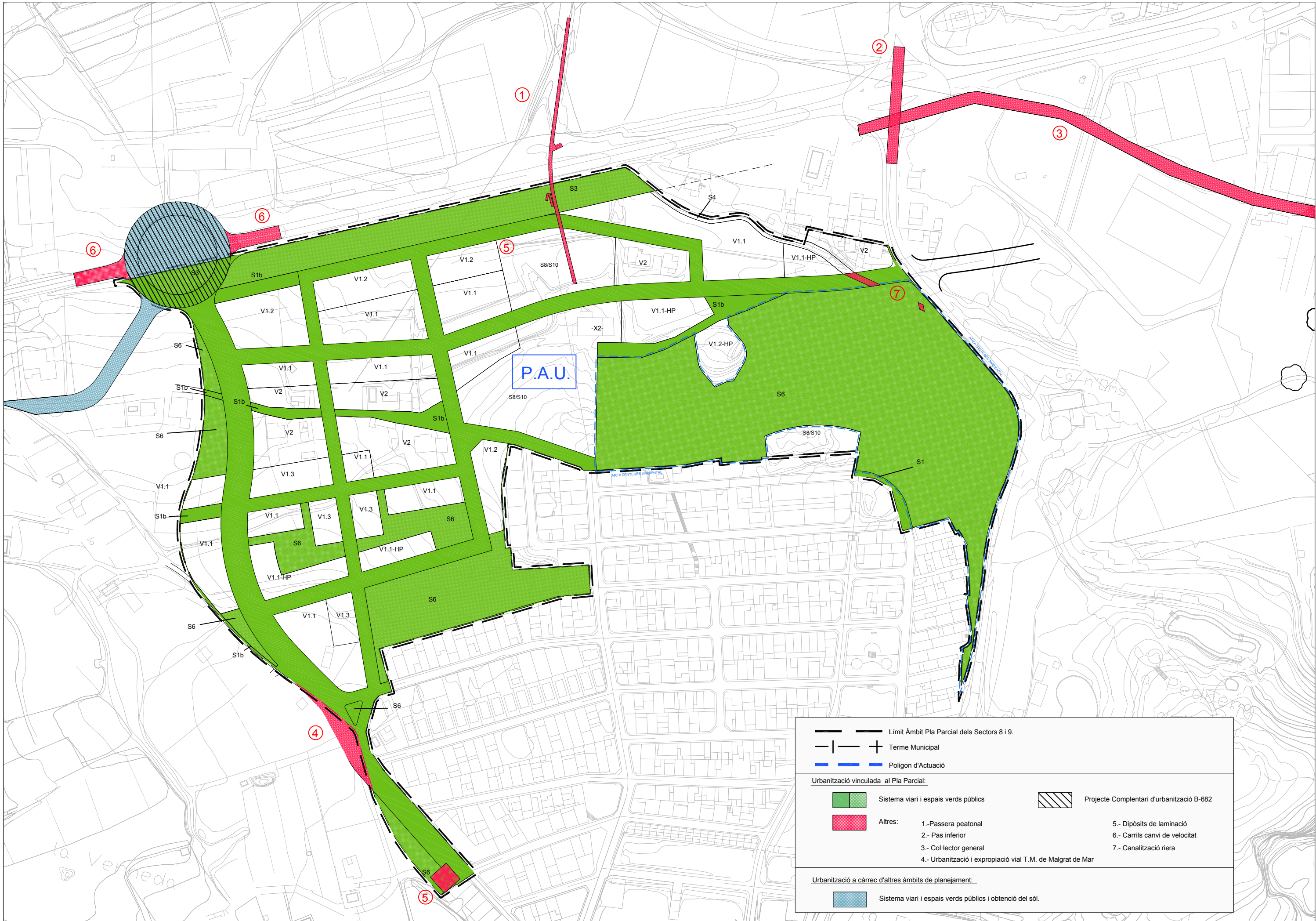
comporta l'obligació de l'Ajuntament de Palafolls a assumir les càrregues del sector de forma proporcional a aquesta cessió, segons determina l'article 8.2 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. Així mateix, també seran objecte de cessió obligatòria i gratuïta el 10% de l'aprofitament d'acord amb el que determini el Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística.

7. Valoració de les càrregues: s'estimen en 12.961.793,49 euros

Cost d'urbanització:	12.678.566,12 €
Gestió urbanística:	283.227,37 €
TOTAL:	12.961.793,49 €

8. Projecte de Reparcel·lació: valorarà, d'acord amb l'article 134.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, l'exclusió del sistema de repartiment i de la comunitat reparcel·latòria, sense necessitat d'alterar la delimitació de la unitat reparcel·lable, aquelles edificacions i instal·lacions preexistents en Zona de Creixement en Ciutat Jardí (clau V2) i que són compatibles amb les determinacions del present Pla. Aquesta exclusió en la reparcel·lació es produirà sempre que es demostrï una desproporció substancial respecte als beneficis i càrregues del conjunt de l'actuació. El sòl que s'exclouï ha de ser aquell indispensable en relació a les previsions del present Pla sobre la parcel·la mínima en la Zona de Creixement en Ciutat Jardí (clau V2) o en relació a la funcionalitat de les edificacions que es mantenen i aquesta exclusió no ha de donar lloc a l'enriquiment injust de la persona propietària.

Quan l'exclusió en la reparcel·lació de la Zona de Creixement en Ciutat Jardí (clau V2) de les obres d'urbanització comporti també un benefici de les finques excloses, aquesta exclusió pot limitar-se a la distribució d'aprofitaments i no impedeix la participació ponderada de la finca exclosa en les càrregues d'urbanització de l'àmbit.



	Límit Àmbit Pla Parcial dels Sectors 8 i 9.
	Terme Municipal
	Polígon d'Actuació

Urbanització vinculada al Pla Parcial:

	Sistema viari i espais verds públics		Projecte Complementari d'urbanització B-682
	Altres:		
	1.- Passera peatonal		5.- Dipòsits de laminació
	2.- Pas inferior		6.- Carrils canvi de velocitat
	3.- Col·lector general		7.- Canalització riera
	4.- Urbanització i expropiació vial T.M. de Malgrat de Mar		

Urbanització a càrrec d'altres àmbits de planejament:

	Sistema viari i espais verds públics i obtenció del sòl.
--	--

JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT SOSTENIBLE DEL SECTOR

JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT SOSTENIBLE DEL SECTOR

1. ANTECEDENTS

La mobilitat s'ha convertit avui en dia, en un dels més apreciats béns i també en un dels més importants problemes ambientals dels nostres dies. Si bé no són discutibles els beneficis que reporta per l'economia, el desenvolupament i el benestar social per tal de poder desplaçar-se amb facilitat, comoditat i rapidesa, tampoc són discutibles, no així les importants conseqüències ambientals que això té, com ara la contaminació atmosfèrica, la contaminació acústica, l'ocupació i la partició del territori que afecta sobre la flora i la fauna, etc. Per això, si la mobilitat no és objecte d'una planificació acurada, amb visió tant global com local, i si no gaudeix del consens dels diferents agents que hi participen, pot esdevenir un factor amb efectes negatius en diversos àmbits.

La planificació ha de passar per fer una diagnosi de la mobilitat i que, prenent en consideració les característiques demogràfiques, socio-econòmiques i ambientals del Sector de planejament, determini les mancances del model de mobilitat. Des d'aquest punt de vista cal tenir present el que significaria una insuficiència de l'oferta o baixa participació dels sistemes de transport públic i l'adequació de cada mitjà de transport als intervals de demanda que el facin rendible socialment i econòmicament la demanda. En definitiva la diagnosi de la mobilitat dins del nou sector de desenvolupament ha de preveure les modificacions que calguin fer en el model de mobilitat existent per tal d'evolucionar cap a un model de mobilitat que minimitzi els costos socials i ambientals, i maximitzi els beneficis globals per a la societat, en definitiva cap la mobilitat sostenible.

També, cal tenir en compte que les disposicions i els instruments que s'estableixin s'han d'emmarcar al context de la futura Agenda 21 de Palafolls, pla estratègic que ha de permetre assolir un desenvolupament cada vegada més sostenible.

El sector 8-9 Residencial Mas Jordà-Turó de Casa Gran, ha de contemplar les disposicions de la Llei 20/1991, del 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques, que garanteix a les persones amb mobilitat reduïda o amb qualsevol altre limitació tinguin les mateixes oportunitats per a moure's, tant en els desplaçaments a peu, cadira de rodes, bicicletes, etc., com en el transport públic i col·lectiu, que la resta de ciutadans. El Pla Parcial contempla el traçat de carrers amb pendent no superiors al 8%, excepte un petit tram del 12% que embranca amb la girola de la carretera B-682 i és el Projecte d'urbanització que haurà de materialitzar aquestes determinacions del planejament. Així mateix, el Pla condiciona el Projecte d'Urbanització a que resolgui conjuntament el tram viari entre

l'esmentada girola de la B-682 i el vial de vint metres d'amplada projectat, sense desenrassar significativament el camí de la Casa Gran per tal de facilitar el sentit ascendent de la circulació donades la pendent en aquest tram de vial.

Així mateix, cal tenir present els principis inspiradors que marca la Llei 9/2003, del 13 de juny, de la mobilitat, i que han de regir la planificació de la mobilitat en qualsevol municipi i que per Palafolls i el Sector 8-9 són:

- a) El dret dels ciutadans a l'accessibilitat en unes condicions de mobilitat adequades i segures i amb el mínim impacte ambiental possible.
- b) L'organització d'un sistema de distribució de mercaderies sostenible.
- c) La prioritat dels mitjans de transport de menor cost social i ambiental, tant de persones com de mercaderies.
- d) El foment i la incentivació del transport públic i col·lectiu i d'altres sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu.
- e) La implicació de la societat en la presa de decisions que afectin la mobilitat de les persones.
- f) La distribució adequada dels costos d'implantació i gestió del transport.
- g) L'adequació a les polítiques comunitàries sobre aquesta matèria.
- h) L'impuls d'una mobilitat sostenible.
- i) El foment del desenvolupament urbà sostenible i l'ús racional del territori.
- j) El compliment dels tractats internacionals vigents relatius a la preservació del clima pel que concerneix la mobilitat.

La Llei 9/2003 de mobilitat de Catalunya defineix la mobilitat sostenible com: **la mobilitat que es satisfà en un temps i amb un cost raonables i minimitza els efectes negatius sobre l'entorn i la qualitat de vida de les persones**. Així mateix, són de compliment el Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada i el Decret 362/2006 pel qual s'aproven les Directrius Nacionals de Mobilitat.

2. MOBILITAT GENERADA

En el procés de planificació s'ha de tenir en compte totes les variables que afectin d'una manera o altra la mobilitat. La planificació del Sector 8-9 RESIDENCIAL MAS JORDÀ-TURÓ DE CASA GRAN, ha de passar necessàriament per una diagnosi de la mobilitat que determini les mancances del model existent. Per això, s'ha de preveure modificacions per tal de fer que el model de mobilitat existent evolucioni cap a un model de mobilitat que minimitzi els costos socials i ambientals i maximitzi els beneficis globals per a la societat.

Així, l'ordenació urbanística que proposa el present Pla ha d'aplicar paràmetres de sostenibilitat prioritzant els sistemes de transport públic, la bicicleta o anar a peu, tot i complementat pel transport privat. Entre els objectius que ha de compartir l'execució del planejament com són la seguretat de les persones, el respecte al medi, la minimització del consum de recursos energètics i de sòl o la incorporació de sistemes de transport intel·ligents, més eficients i segurs, ha de servir per establir mecanismes que garanteixin una mobilitat ambientalment i econòmicament sostenible i de qualitat.

El desenvolupament del Sector 8-9 respecte la situació actual requereix de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, segons les directrius de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat. Aquest estudi avalua l'increment potencial de desplaçaments provocats per la nova planificació o per la nova implantació d'activitats així com avalua la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu. Així mateix, valora la viabilitat de les mesures proposades per a gestionar de manera sostenible la nova mobilitat i, especialment, les fórmules de participació del promotor o promotora per a col·laborar en la solució dels problemes derivats d'aquesta nova mobilitat generada. A continuació s'analitza la mobilitat corresponent a la característica bàsicament residencial del Sector 8-9.

La nova implantació d'un màxim de 464 habitatges plurifamiliars i d'un màxim de 18 habitatges unifamiliars, pot avaluar-se en unitats familiars joves i de mitjana edat. Per tant, la mobilitat obligada pels nous habitants del Sector 8-9 serà de la realització de viatges al treball i viceversa o bé en viatges a l'escola i viceversa per les famílies amb fills incorporats al cicle escolar, obtenint-se un total de 3.374 viatges/dia (*7 viatges per cada habitatge*), sobre tot a les hores de màxima mobilitat obligada. Degut a l'evolució de les famílies i en especial de la mobilitat per viatges escolars que aniran canviant a mida que els fills hi vaguin creixent, caldrà pensar en nous desplaçaments a peu als centres educatius més pròxims o bé a altres centres mitjançant la utilització del transport públic com l'autobús. L'estimació d'un màxim de 241 nens i adolescents per d'aquí a uns 8-12 anys podria suposar del total uns 723 viatges/dia.

Així mateix, hi ha una altra component de mobilitat derivada dels usos diferents al d'habitatge previstos pel Pla, que generaran viatges dels no residents, tant de compra com de treball. Si dels 9.333,68 m² de sostre màxim que es pot realitzar per usos terciaris, oficines o industrial, podria significar de l'ordre de 23 locals mitjans, que van des del mitjà comerç, l'oficina privada fins a establiments de major abast, podent avaluar-se en 69 treballadors. No obstant d'aquest sostre i degut a les previsions establertes en el present Pla Parcial, s'estableix un total de 4.287 m² d'usos industrials i 5.046,68 m² d'usos terciari-comercial. Per tant, la mobilitat obligada pels nous treballadors del Sector 8-9 serà de la realització estimada de quatre viatges al dia, als que s'haurien d'afegir els visitants i compradors assolint en total 2.738 viatges/dia (*5 viatges/100 m² de sostre per usos industrial i 50 viatges/100 m² de sostre per usos terciaris*).

Així mateix, els 2.783 m² de sostre destinats a locals comercials s'afegirien als anteriors suposant un total de 28 petits locals en plantes baixes de les edificacions amb un total de 56 treballadors més. Per tant, la mobilitat obligada pels nous treballadors del Sector 8-9 serà de la realització estimada també de quatre viatges al dia, als que s'haurien d'afegir els visitants i compradors assolint en total 1.391 viatges/dia (*50 viatges/100 m² de sostre*).

Unes altres dades a contemplar sobre el nombre de desplaçaments que generin les diferents activitats i usos del sòl en el Sector 8-9 són els viatges generats/dia per la previsió del sòl d'equipament i de zones verdes inclosos en el Pla. S'estima en 2.764 viatges/dia per l'equipament (*20 viatges/100 m² de sostre*) i 2.412 viatges/dia per zones verdes (*5 viatges/100 m² de sòl*).

També, es té en compte la resta de moviments dins del barri de Sant Lluís, és a dir, la mobilitat de pas dels no residents, primer per l'oferta del mateix sector, i després per la proximitat al centre de la vila, ja que es poden efectuar els trajectes a peu.

En conjunt, serà un total de $3.374 + 2.738 + 1.391 + 2.764 + 2.412 = 12.679$ viatges/dia obligats amb destí o origen en el Sector 8-9 RESIDENCIAL MAS JORDÀ-TURÓ DE CASA GRAN que correspon a una superfície total de 14,98 Ha.

Per tant, de les dades obtingudes de l'increment potencial de desplaçaments provocat per la nova planificació, s'origina un increment dels moviments de persones, tant en transport públic com privat. En un període futur i de forma variable en el temps per raó dels viatges escolars, de feina i altres, s'estima que el 60% dels viatges/dia es realitzi en transport mecànic privat, un altre 20% que hauria d'absorbir la xarxa pública de transport, un 10-20% a peu i la resta en bicicleta.

Caldrà assenyalar que caldrà que alguna línia d'autobús existent de pas pel municipi canvi de traçat o introduir alguna línia d'autobús local tot i adaptant el seu recorregut a les noves necessitats del Sector 8-9.

I per últim, en quan a la regulació de les exigències en matèria d'aparcament al municipi de Palafolls, suposa una reserva mínima d'un aparcament per habitatge, que es va incrementant en relació a la superfície d'habitatges i en funció de l'ordenança vigent.

Palafolls, novembre de 2007.

