

ANNEXES

Memòria social

MEMÒRIA SOCIAL

1. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA

La present Memòria Social conté la justificació de l'acompliment dels objectius de producció d'habitatge protegit i dels altres tipus d'habitatge assequible determinats per la Llei d'Urbanisme en el Sector 8-9 Residencial Mas Jordà-Turó de Casa Gran, formant part de la documentació del present Pla Parcial.

El present Pla s'adapta a l'exigència de la Disposició Transitòria Segona del DL 1/2005 en que el planejament derivat ha d'establir reserves de sòl per a habitatges assequibles i de protecció pública, mitjançant la qualificació de sòl, d'acord amb el que estableix l'article 57.5 del mateix cos legal. Aquest Pla reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb caràcter general el sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació en sòl urbà com en sòl urbanitzable en virtut de l'article 57.3 de l'esmentat DL 1/2005.

La reserva total per habitatge protegit, també es recull en el Decret 454/2004, de 14 de desembre, de desplegament del Pla per al dret a habitatge 2004-2007, que determina en el seu article 3 el règims per la protecció oficial dels habitatges tant en el règim especial com general.

2. PROPOSTA EN MATÈRIA D'HABITATGE DEL PLA

El Pla permet l'execució d'un màxim de 482 habitatges, que representaria un total de 1.446 nous habitants aproximadament en el Sector 8-9 Residencial Mas Jordà-Turó de Casa Gran i que ha de permetre una concentració d'activitats i serveis extra pel barri de Sant Lluís.

L'edificabilitat bruta de 0,433 m2st/m2s pel Sector i aquella part que el Pla destina a habitatge suposa el 81,32% de l'edificabilitat de tot l'àmbit destinada a aquest ús principal. Això comporta un total de 46.761 m2st. per habitatge plurifamiliar i 5.999,04 m2st per habitatge unifamiliar, sent la resta fins als 64.876,72 m2st d'ús comercial, industrial i/o terciari, a part dels usos que es puguin concretar dels sòls destinats a equipaments.

La previsió de nous habitatges dins d'aquest punt de Sant Lluís, té la voluntat de garantir la continuïtat del barri des de l'avinguda del Mar cap el futur el centre de la vila i la carretera B-682. Es determina un percentatge del 20% destinat a habitatge sotmès a protecció, a fi efecte d'aconseguir habitatge assequible pels ciutadans.

El Pla preveu la localització de l'habitatge de protecció dins del Polígon d'Actuació Urbanística (PAU). L'habitatge de protecció del PAU es localitza a les unitats de projecte R-5, R-6, R-7, R-16 i R-17, qualificades

amb la subclau HP (habitatge de protecció pública) amb l'oportunitat de desenvolupament immediat a l'execució de la urbanització.

3. ACTUACIONS EN HABITATGE DE PROTECCIÓ

El Pla participa dels requisits d'habitatge de l'Ajuntament de Palafolls i en concret, sobre les estratègies i polítiques de sòl i habitatge.

El Pla té la previsió de dotar al polígon de 10.522 m2st destinat a habitatge de protecció en règim general (121 habitatges), sent uns paràmetres que es consideren mínims, susceptibles de ser incrementats en perjudici del sostre d'habitatge lliure.

La resta de l'habitatge del Polígon d'Actuació Urbanística, un total de 42.208,44 m2st, s'assigna al règim lliure representant el 65,05% del total del sostre màxim total assignat per aquest Pla.

Cal recordar, que el deure de materialització de les reserves d'habitatge de protecció pública pertany tant a l'Administració com als particulars propietaris del sòl. Així, l'article 43 del DL 1/2005 determina que el deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat, on els propietaris o propietàries d'aquest sòl han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes al pla parcial que tinguin per objecte la finalitat a què fa referència l'article 65.1), desenvolupar el planejament urbanístic general. Respecte aquest percentatge esmentat, de cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic dins del sector, es podrà distribuir, en el procés de reparcel·lació el sostre resultant d'aquesta cessió proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.

Quadre:

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	42.208,44	10.552 (20%)	12.116,68	482

4. REALLOTJAMENT

El desplegament de la modalitat del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació reconeix el dret de reallotjament a favor de les persones ocupants legals d'habitatges que constitueixen llur residència habitual, sempre que les condicions exigides per la legislació protectora i sempre que, en cas d'ésser persones propietàries, no resultin adjudicatàries d'aprofitament urbanístic equivalent a una edificabilitat d'ús residencial superior al doble de la superfície màxima establerta per la dita legislació. Així mateix, l'article 114.4 del DL 1/2005, exigeix que cal posar a disposició de les persones ocupant legals afectades habitatges amb les

condicions de venda o lloguer vigents per als de protecció pública, dins dels límits de superfície propis de la legislació protectora, per tal de fer efectiu el dret de real·lotjament.

La condició del real·lotjament del possible resident de l'habitatge existent o d'algun altre que resti afectat, correspondrà a la comunitat reparcel·latòria del Polígon d'Actuació Urbanística, l'obligació de fer efectiu el dret al real·lotjament que empara als residents afectats, indemnitzar-los per les despeses de trasllat i/o allotjar-los temporalment fins que es faci efectiu l'esmentat dret de real·lotjament i en els termes del present Pla Parcial.

5. CALENDARI D'EXECUCIÓ

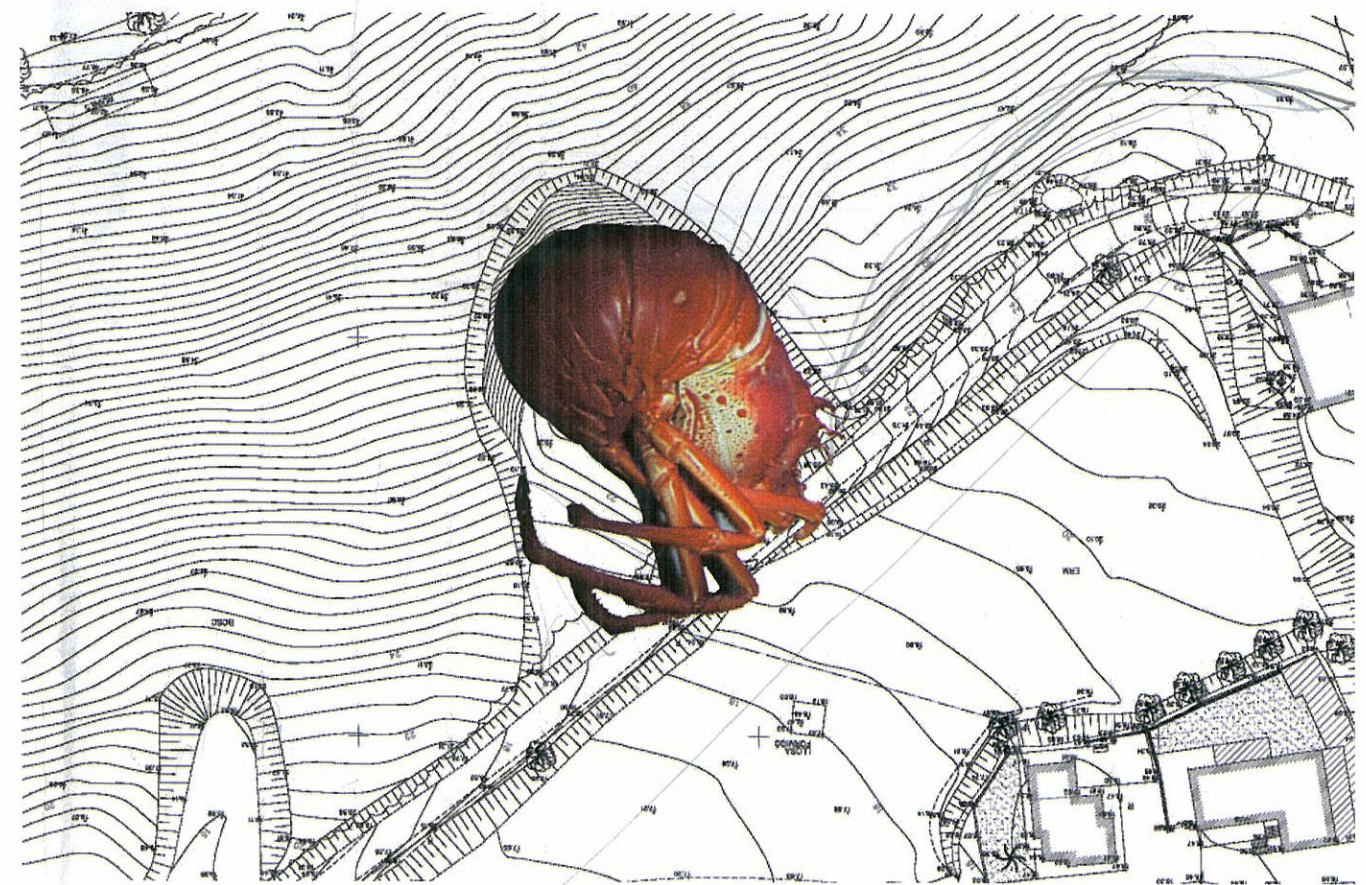
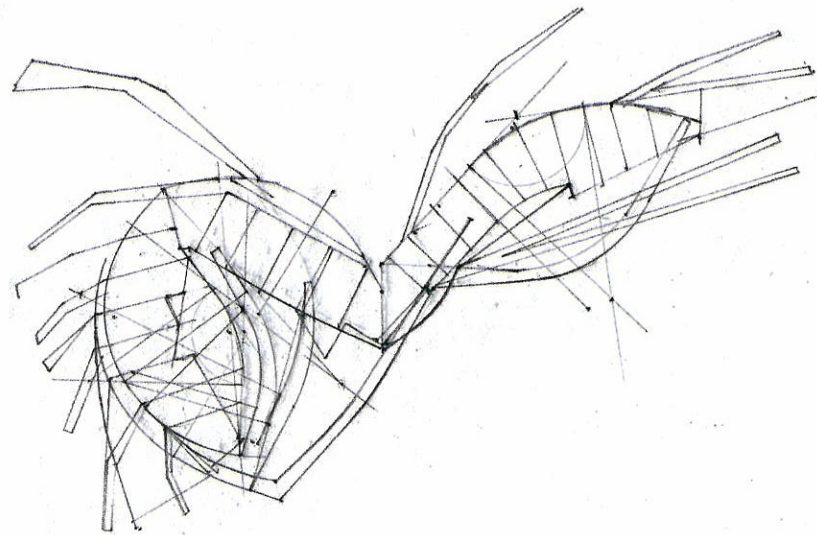
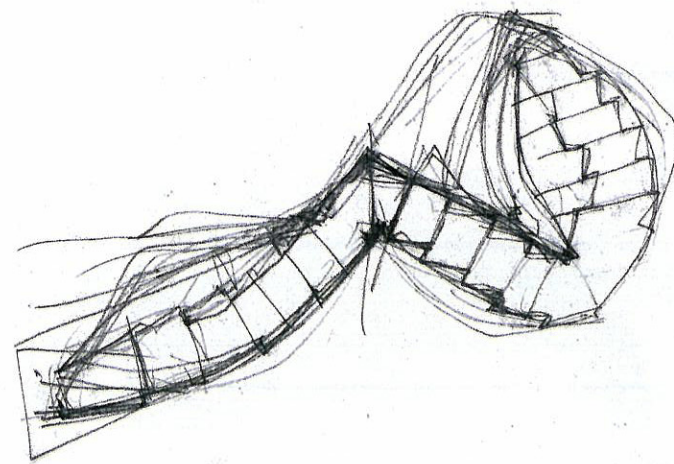
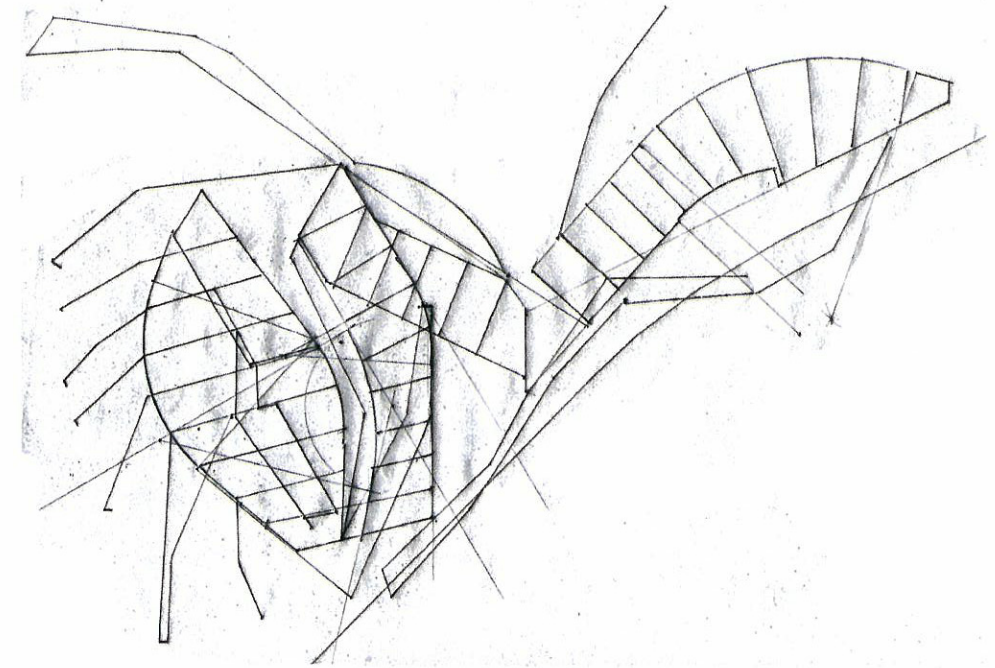
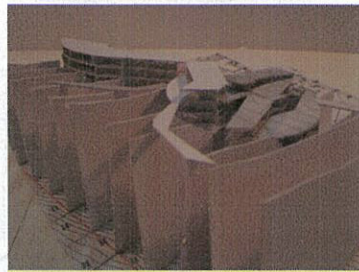
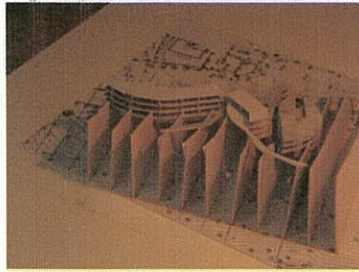
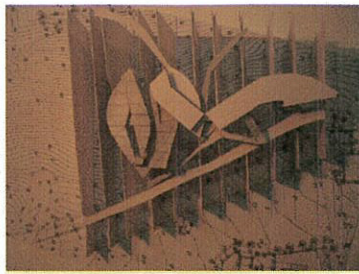
L'article 57.5 del DL 1/2005 determina que el planejament urbanístic derivat ha de preveure els terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció dels habitatges de protecció pública.

Aquest Pla preveu, que el termini obligatori per l'inici de les obres de les reserves per a la construcció dels habitatges de protecció pública sigui de 2 anys a partir de la inscripció al Registre de la Propietat del Projecte de Reparcel·lació corresponent al Polígon d'Actuació Urbanística. Els terminis d'acabament de la construcció d'aquests habitatges serà als 2 anys més tard del començament de les obres.

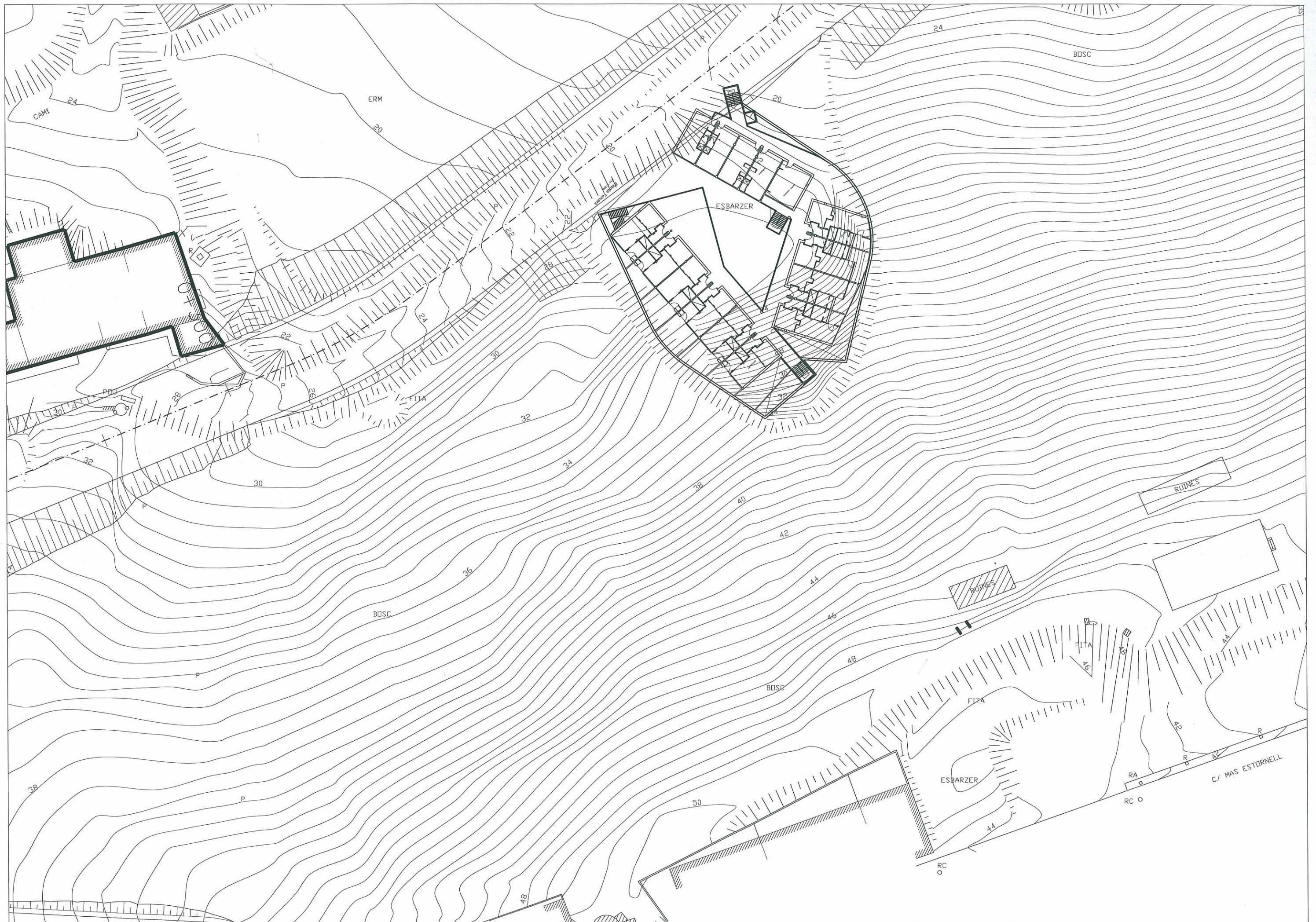
Com a garantia del compliment de l'anterior determinació, els adjudicataris de sostre del Polígon d'Actuació Urbanística no podran executar l'edificabilitat amb ús residencial en règim lliure fins que no hagin iniciat les obres per a la construcció dels habitatges de protecció que corresponguin. Així mateix, serà d'aplicació l'article 104.1e) Tercer del DL 1/2005.

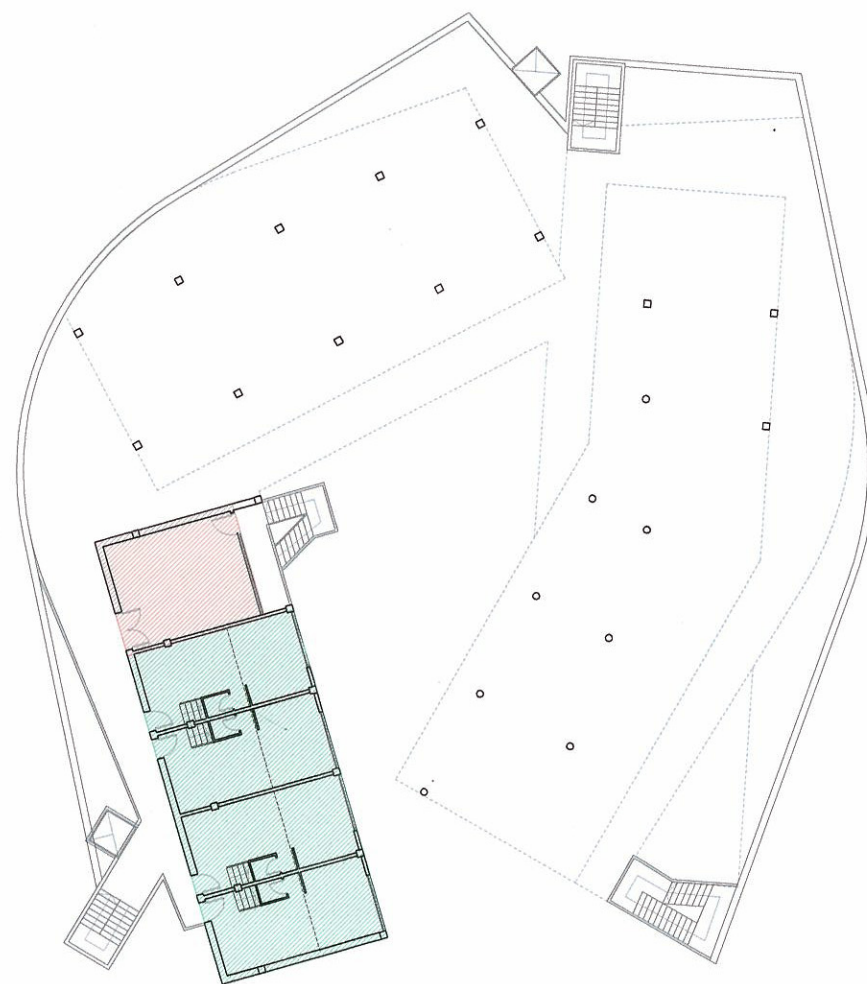
Palafolls, novembre de 2007.

Avantprojecte

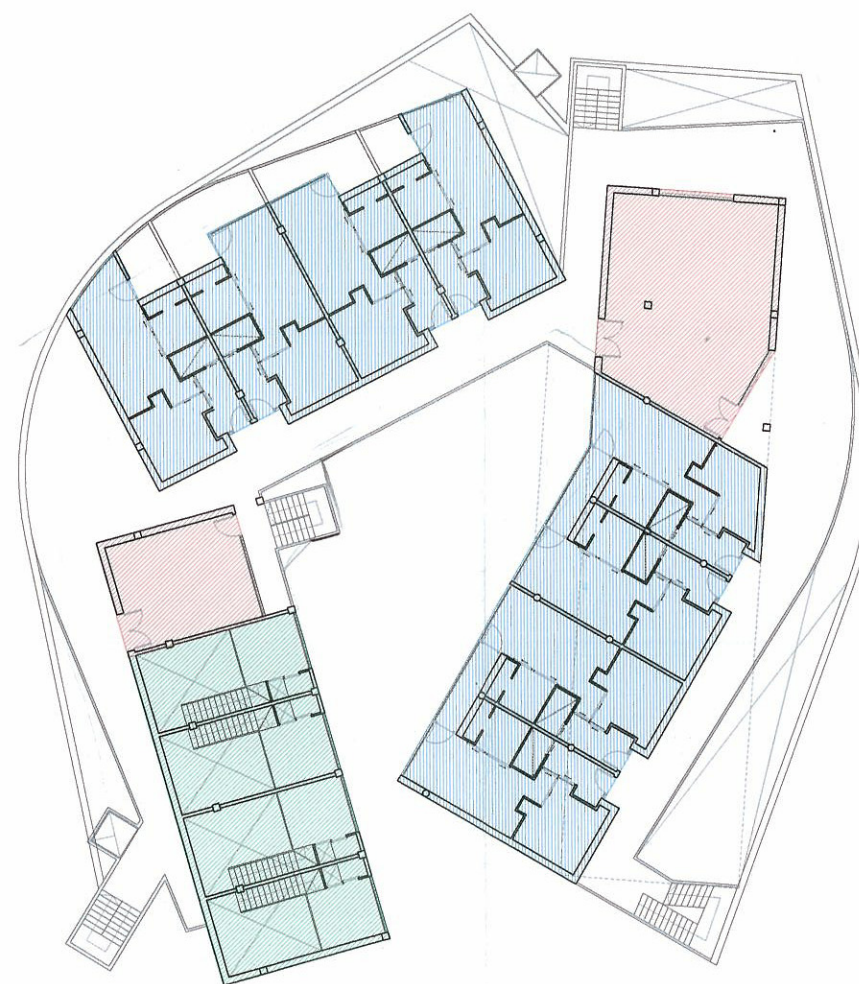


Viviendas en Palafolls

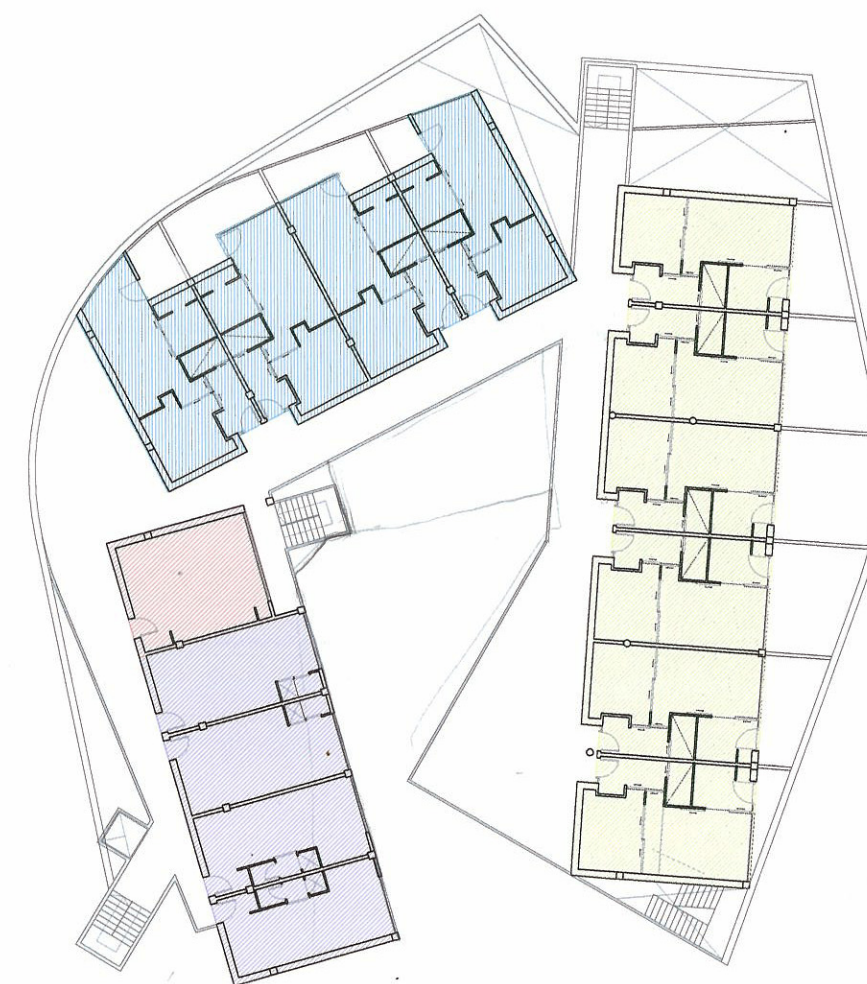




Planta Primera



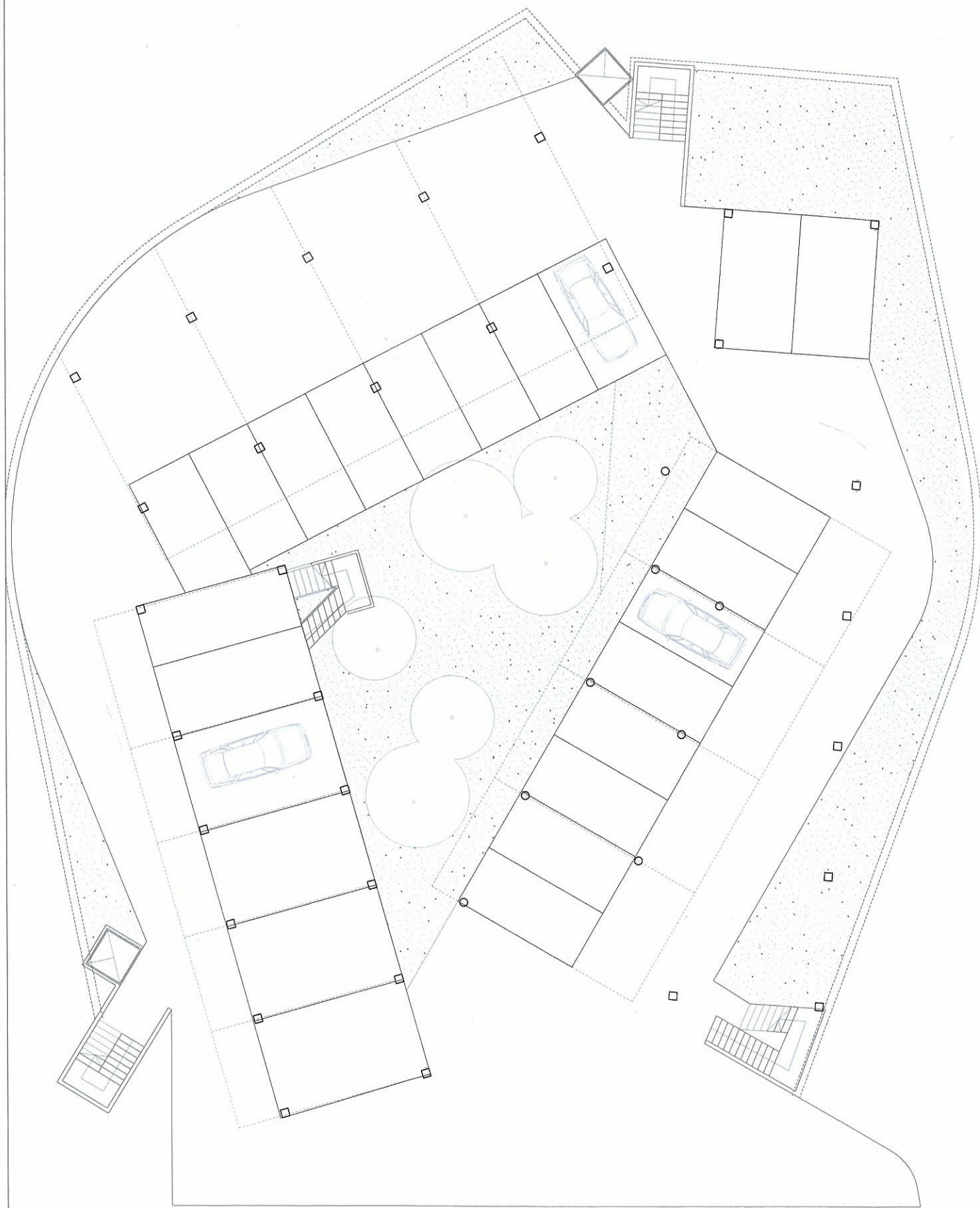
Planta Segunda



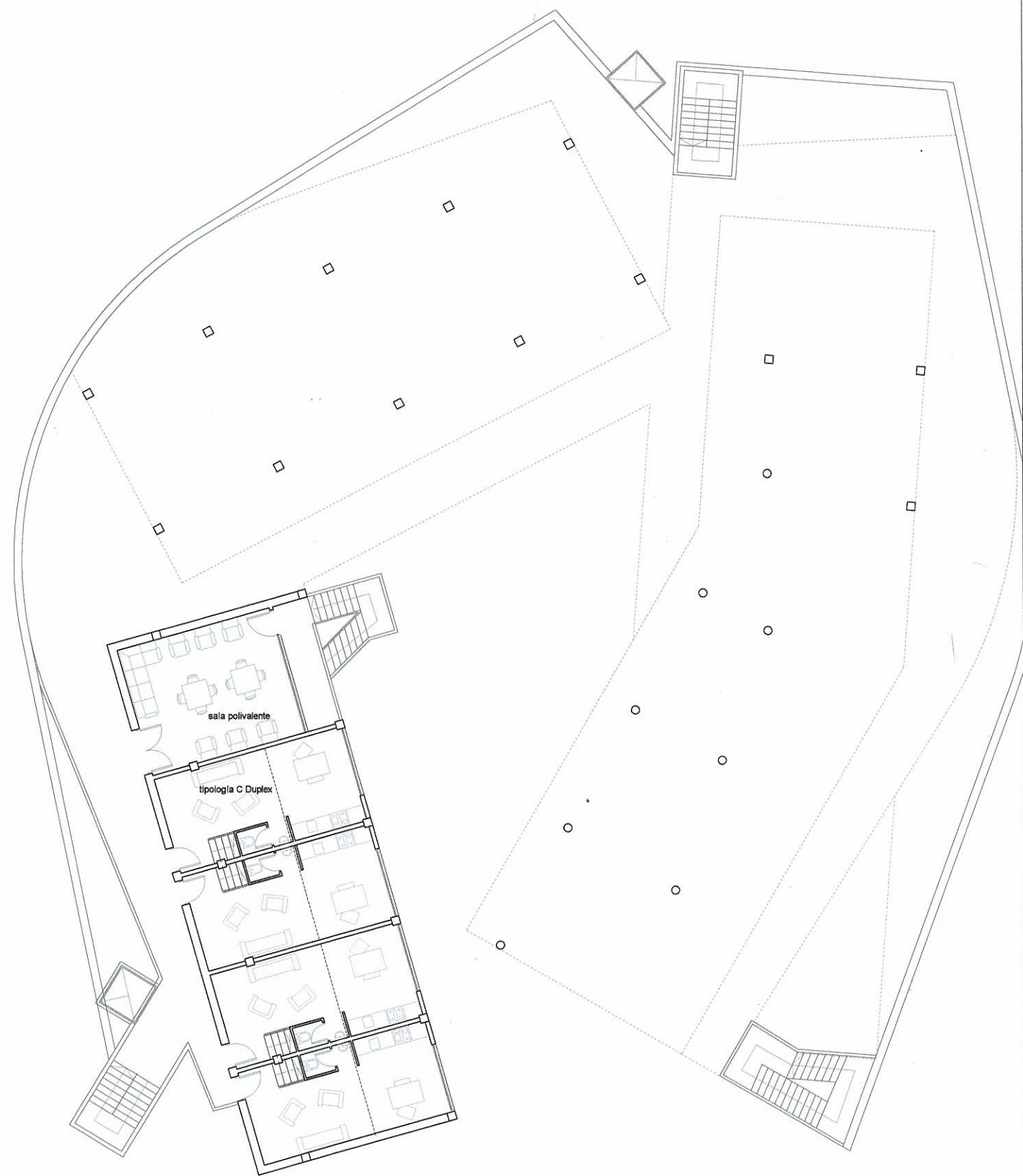
Planta Tercera

Total Superficie Construída: 1210 m2
Total Habitaciones: 26

- Espacios Comunes
- Tipología C Duplex
- Tipología A
- tipología B1
- Tipología B3



Planta Baja
Esc: 1 / 200



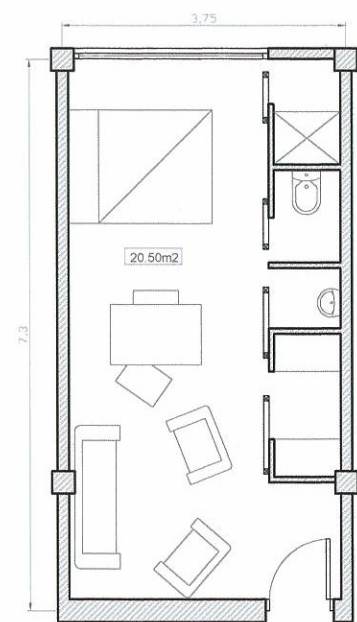
Planta Primera
Esc: 1 / 200



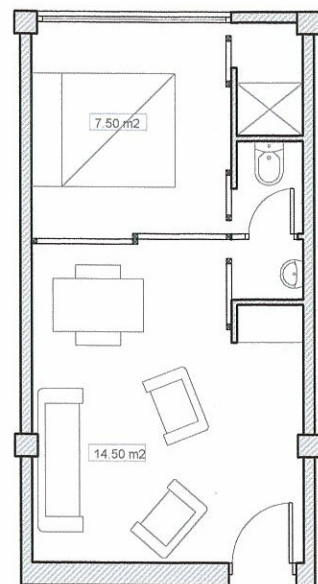
Planta Segunda
Esc: 1 / 200



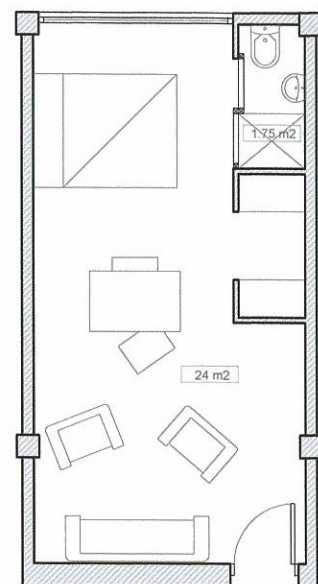
Planta Tercera
Esc: 1 / 200



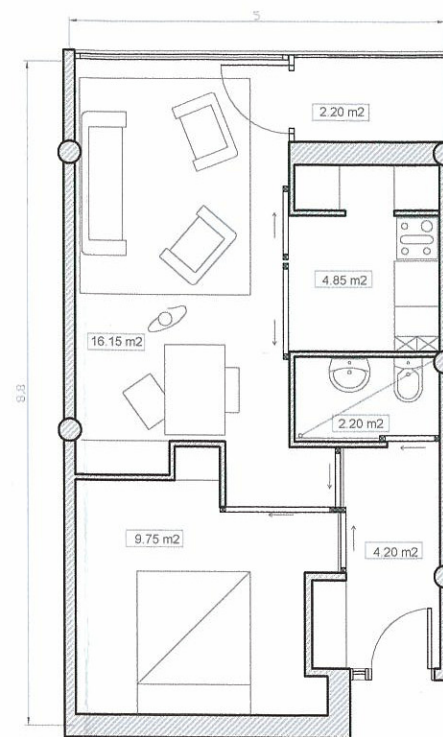
tipología A1



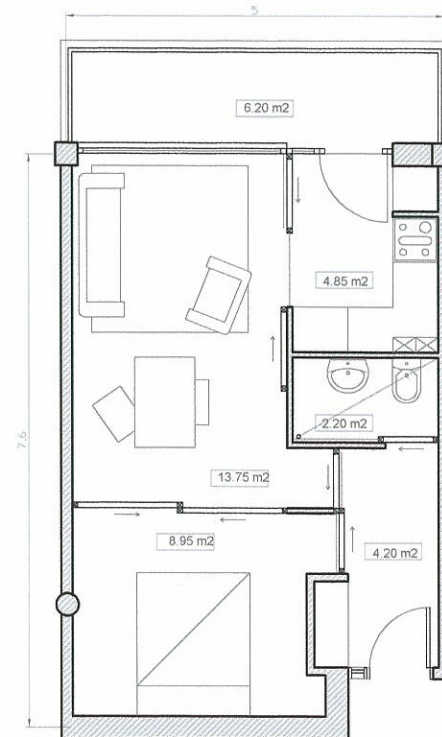
tipología A2



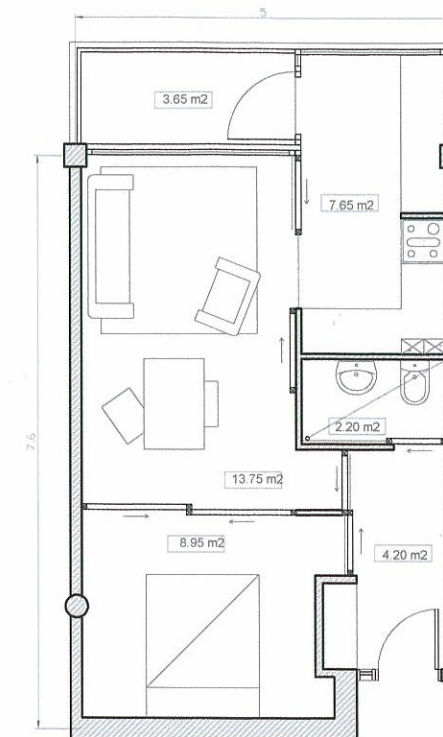
tipología A3



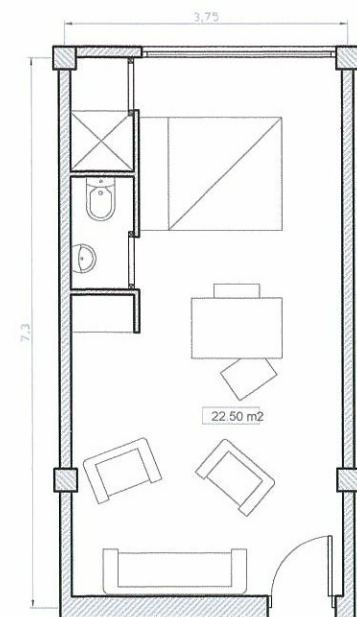
tipología B1



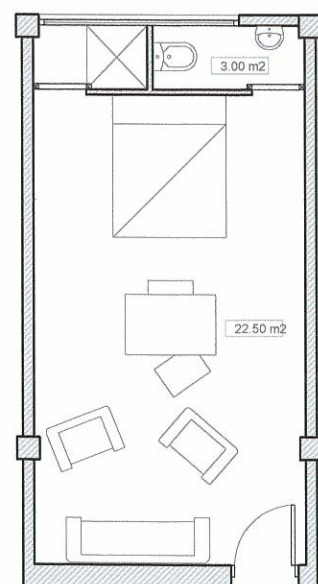
tipología B2



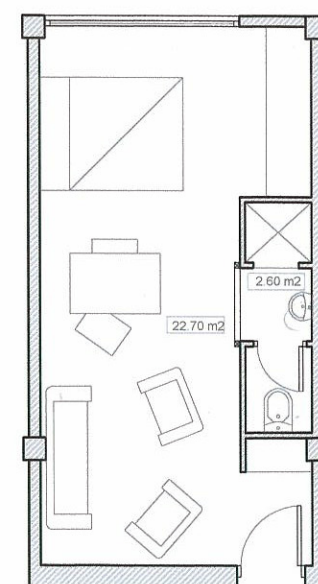
tipología B3



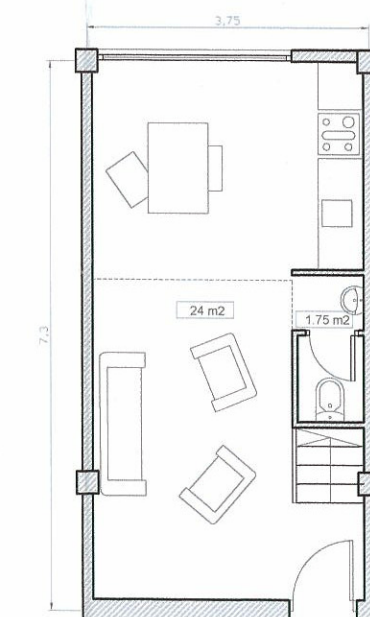
tipología A4



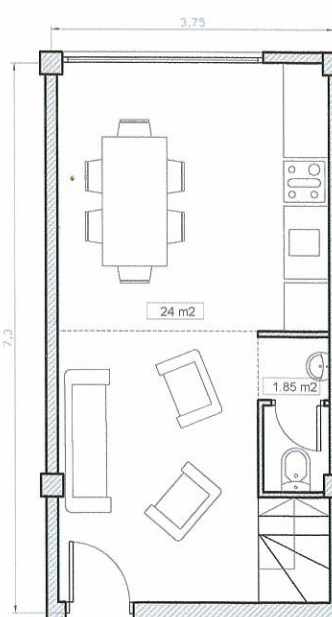
tipología A5



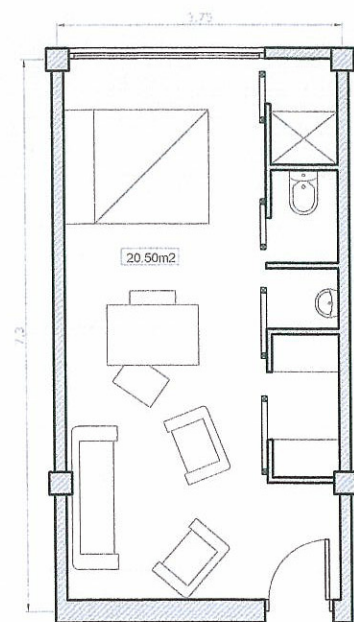
tipología A6



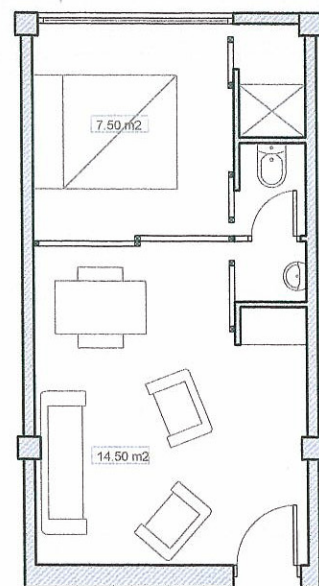
tipología C DUPLEX



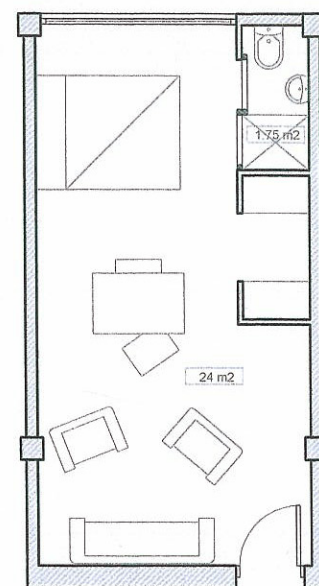
tipología C' DUPLEX



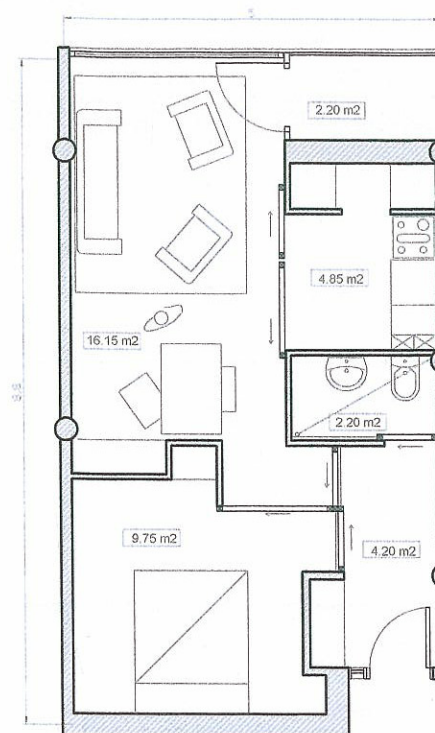
tipología A1



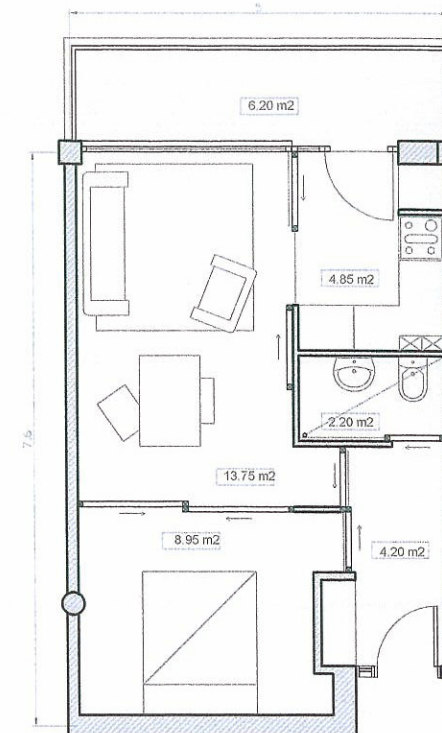
tipología A2



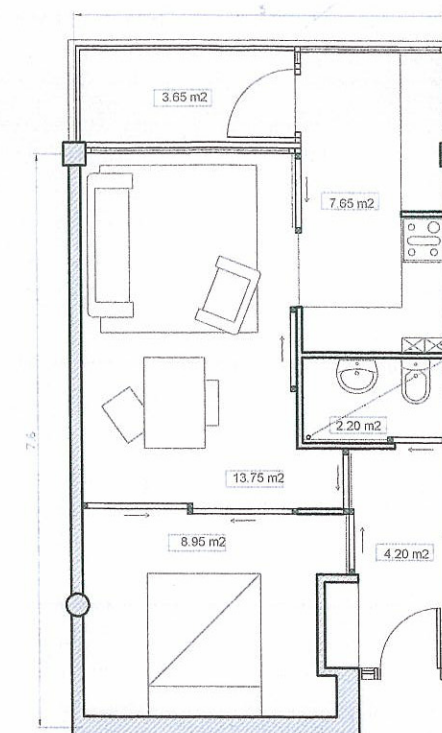
tipología A3



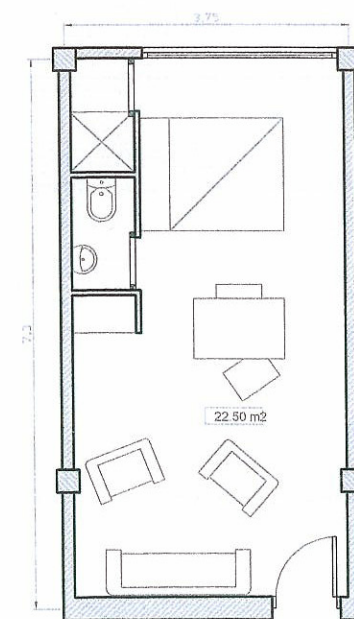
tipología B1



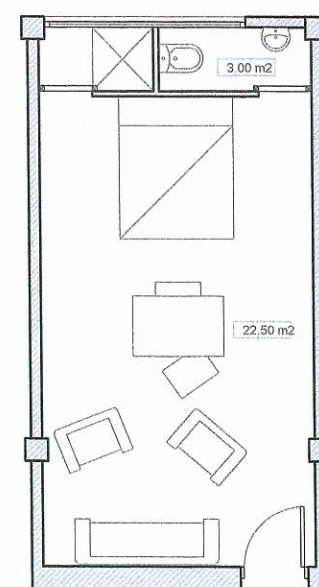
tipología B2



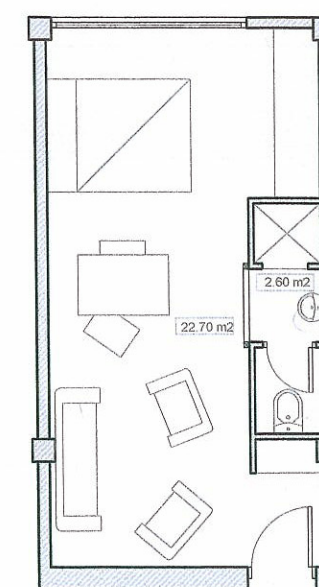
tipología B3



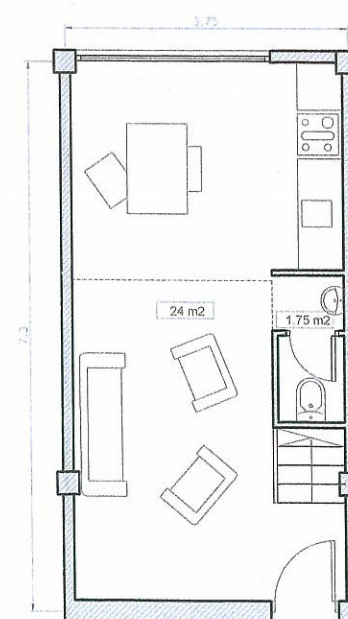
tipología A4



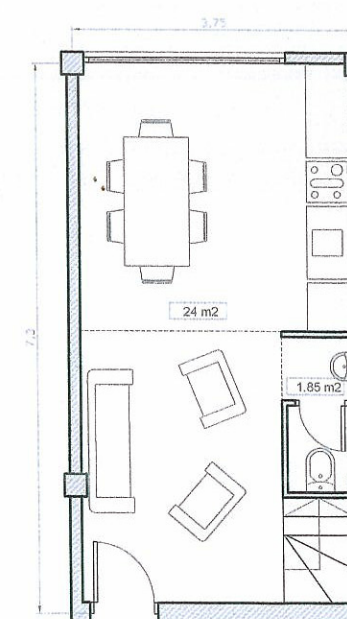
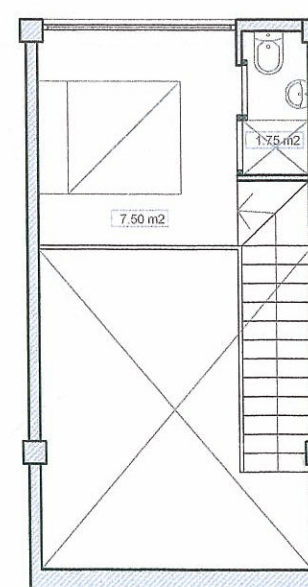
tipología A5



tipología A6



tipología C DUPLEX



tipología C' DUPLEX

