

PLA DE MILLORA URBANA 8

LES FERRERIES

Situació: Sector entre carrers de la Passada i Ramon Turró
08389 – PALAFOLLS

Promotor: **FINQUES ROURA, S.L.**
Carrer Ramon Turró 1
08389 – PALAFOLLS

Arquitectes: **URBE Projectes i Gestió, SLP**
Carles Molina i Rodríguez
Joaquim Vivas i Vidal

Carrer de Piquer 52, 2on 3a
08004 Barcelona
T: 646 417 998 i M: urbe@coac.net

Text Refós que incorpora els requeriments de l'Ajuntament de Palafolls en informe amb número de sortida de registre 1111, datat el 12 de març de 2009, i requeriments inclosos en el Decret 548-2009, de 18 de maig 2009.

JULIOL 2009

ÍNDEX**1. MEMÒRIA**

1. Iniciativa del present document.....	3
2. Situació i àmbit.	3
3. Objecte.	3
4. Estat actual.....	4
5. Planejament Vigent.....	4
6. Avaluació de la mobilitat generada.....	6
7. Avaluació ambiental	7
8. Proposta del PMU.....	7
9. Quadre de característiques urbanístiques.	8
10. Quadre de superfícies i sostre.....	9
11. Obligacions del promotor.....	

ANNEX I. REPORTATGE FOTOGRÀFIC

2. NORMATIVA.....	17
3. GESTIÓ.....	24
Polígon d'Actuació. Sistema d'Actuació	
4. ESTUDI ECONÒMIC-FINANCIER	25
5. FASES i, COMPROMISOS i GARANTIES.....	26
6. PLÀNOLS	
1. Situació/emplaçament/característiques urbanístiques	Varies
2. Estat actual/Topogràfic/àmbit d'actuació	1/200
3. Planejament vigent	1/200
4. Zonificació/ordenació	1/200
5. Esquema d'urbanització dels espais públics	1/200
6. Exemple 1: possible organització de l'edificació comercial (no normatiu)	1/200
7. Exemple 2: possible organització de l'edificació comercial (no normatiu)	1/200
8. Alçat dels carrers (amb esglaonat de les edificacions orientatiu)	1/200

1. MEMÒRIA

1. Iniciativa del present document

El present Pla de Millora Urbana d'iniciativa privada es formula i tramita d'acord amb el procediment vigent establert en el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'apravà el Text refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'apravà el Reglament de la Llei d'urbanisme.

L'article 68. 1 b) de dita Llei estableix com a Plans de Millora Urbana els que tenen per objecte: en el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes.

L Article 90 de l'esmentat reglament defineix com a finalitat i determinació dels plans de millora urbana en sòl urbà consolidat que poden tenir per objecte completar o acabar la urbanització, regular la composició volumètrica i de façanes, preveure operacions de rehabilitació o de revitalització del teixit.

Així, El present PMU en la finca entre els carrers de la Passada i de Ramon Turró en Sòl Urbà del Planejament Vigent de Palafolls, es promou directament per la societat FINQUES ROURA, S.L., amb domicili social al carrer de Ramon Turró 1, amb CIF B-63721005, que és la titular de tot l'àmbit d'actuació, representada per Jaume Roura i Alemany.

2. Situació i àmbit.

La finca en qüestió és la situada entre els carrers de la Passada i de Ramon Turró, en les immediacions de l'accés a la població de Palafolls des de la Carretera de Blanes B-682.

El carrer de la Passada té un pendent de 6,8% en sentit ascendent cap al nord i el carrer de Ramon Turró té un pendent també ascendent cap al nord del 2,4%. La diferència de cota entre el punt més alt del carrer Ramon Turró i el punt més elevat del carrer de la Passada és de 3,37m.

La superfície total de l'àmbit del pla de millora és de 2.874,00 m².

3. Objecte.

El Pla de Millora Urbana té per objecte l'ordenació detallada i completa dels terrenys inclosos en el seu àmbit territorial i el seu desenvolupament, d'acord amb les previsions del Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana de Palafolls.

També és objecte d'aquest Pla ordenar el sector amb folgança suficient per donar cabuda al projecte empresarial que haurà d'implantar-s'hi.

4. Estat actual.

Actualment en l'àmbit existeixen tres establiments comercials. Un d'ells, compost per dues edificacions independents dedicat a immobiliària, i els altres dos dedicats a la venda de productes no quotidians.

A la part nord hi trobem el jardí de la masia protegida.

5. Planejament vigent.

El Planejament Vigent és el Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana de Palafolls mitjançant el seu Text Refós aprovat d'ofici segons l'acord de la comissió territorial d'urbanisme de Barcelona el 27/04/2006 i publicat al DOGC el 19/9/2006 i la resolució del recurs segons expedient 2000/000966/B/00004 interposat per Jaume Roura i Alemany i publicat al DOGC 5284 en data de 23/10/2008.

Concretament i segons article Art. 173.2 del Planejament Vigent, Els sòls del front de Les Ferreries compresos entre els carrers de Passada i R. Turró, segons plànol normatiu tindran la regulació de l'art. 226.8.

L'Art.226.8, Plans Especials i de Millora Urbana de desenvolupament obligat, defineix que el front de Les Ferreries, entre els carrers Passada i Ramon Turró, serà objecte d'un Pla de Millora Urbana, amb la regulació de les alineacions viàries i l'obertura i cessió d'un passatge de vianants que delimiti l'àrea alta, d'entorn de la masia a protegir, i la baixa, que tingui en compte les característiques tipològiques, els usos, les separacions a partions i l'espai entorn de l'enllaç viari al sud. La qualificació específica del sòl és de zona de la Vila Històrica especial (clau gràfica -U1 esp.-), d'acord a l'art. 173.2, amb:

- L'edificabilitat de l'art. 162 per a Plans Especials
- L'admissió d'usos comercials segons la Llei d'Equipaments Comercials.
- L'ordenació s'adequarà als criteris establerts en els plànols d'ordenació.

Edificabilitat:

L'article 162 del CAPÍTOL II. ZONA DE LA VILA HISTÒRICA (U1.) I SUB-ZONES ESPECIALS (U1 esp.) defineix que l'edificabilitat admesa en aquesta zona és la següent:

- Les edificacions individualitzades seguiran l'ordenació detallada del Pla General
- Els Plans Especials de Reforma Interior acompliran:
 - 1 m²/m² (sostre/sòl) d'edificabilitat bruta màxima.
 - 1,42 m²/m² (sostre/sòl) d'edificabilitat neta màxima sobre sòl privat.

Usos comercials segons la Llei d'Equipaments Comercials:

L'activitat que s'implantarà es classificarà segons el Decret 378/2006, de 10 d'octubre, pel qual es desplega la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials,

El requeriment de dotació d'aparcament, segons article 12 del mateix Decret és:

Article 12.1 La superfície d'aparcament és la superfície destinada a ús exclusiu d'aparcament, ja sigui coberta o descoberta. La superfície destinada a aparcament cobert ha de tenir en compte

una repercussió –ponderada la part proporcional de rampes, columnes, passadissos– de, com a mínim, 25 m2 per a cada plaça.

En el cas de l'aparcament descobert la repercussió ha de ser, com a mínim, de 20 m2 per a cada plaça.

Article 12.2 En el tràmit de planejament urbanístic, quan es prevegin reserves de sòl comercial que possibiliti la implantació de grans establiments comercials, i no estigui definida una tipologia específica que requereixi una dotació superior, la dotació d'aparcament prevista ha de ser, com a mínim, de 2 places per cada 100 m2 edificats.

12.3 Segons la tipologia comercial, les dotacions mínimes d'aparcament, per cada 100 m2 de superfície de venda, per als grans establiments comercials, són les següents:

- a) Supermercat petit: 8 places.
- b) Supermercat gran: 10 places.
- c) Hipermercat petit: 12 places.
- d) Hipermercat mitjà: 14 places.
- e) Hipermercat gran: 18 places.
- f) Superfícies especialitzades i centres comercials de fabricants: 6 places.
- g) Galeria comercial i altres tipus d'establiments: 3 places.

Així mateix el PGOU de Palafolls, en l'article article 135, defineix per a l'ús comercial que d'acord amb la Llei 17/2000, correspon als establiments individuals i col·lectius per a comerç al detall i serveis privats al públic, però no l'engròs, els magatzems, la restauració i les activitats del lleure. Haurà de reservar en sòl o subsòl dues places d'aparcament per cada 100 m2 de sostre o 1.2 cada 100 m2 de sòl.

També el PGOU de Palafolls, en l'article article 136, defineix els establiments comercials com:

- 1. Són els locals o instal·lacions, cobertes o no, oberts al públic per a venda al detall. Els establiments col·lectius són varis individuals situats en un o varis edificis on, amb independència d'exercir-se empresarialment per separat o no, tinguin accés i/o estacionaments i/o serveis comuns.
- 2. Són regulats en la Llei els individuals o col·lectius iguals/majors de 800 m2. En cas de vehicles, maquinària, construcció, sanejament, mobiliari, ferreteria i jardineria són els majors de 2.500 m2 excepte si s'agrupen, fins a 5.000 m2, i mitjans ho són de 400 m2 o més, sempre de superfícies de venda, amb màxims segons la legislació.

De tota manera, el Decret 378/2006, de 10 d'octubre, pel qual es desplega la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials, mitjançant la seva disposició derogatòria final deroga el Decret 346/2001, de 24 de desembre, de desplegament de la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials a què fa referència el planejament municipal.

Adequació als criteris establerts en els plànols d'ordenació:

L'ordenació recollida en el Planejament Vigent estableix com a criteris la creació i cessió d'un vial de vianants, la cessió de l'espai més immediat a l'enllaç amb la Carretera de Blanes amb edificació també retirada, la protecció de l'entorn de la masia inclosa en el catàleg i l'ordenació de l'espai privat segons les determinacions de la zona.

6 Avaluació de la mobilitat generada

Segons el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de *regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada*, en la definició de l'àmbit d'aplicació, article 3.1, tenim:

- 3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:*
- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
 - b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
 - c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.*

El projecte que ens ocupa no entra dintre de cap d'aquestes classificacions donat que l'activitat i ús ja és existent i, simplement que se n'ordena el creixement fins a l'esgotament de l'edificabilitat que permet el planejament. A més l'ordenació plantejada segueix en tot moment les determinacions del Planejament General aprovat.

El municipi de menys de 5.000 habitants obtenen un tracte diferent en l'article 3.2 del mateix Decret, no aplicable al cas que ens ocupa donat que el municipi de Palafolls a finals de 2008 tenia 8.368 habitants.

Ara bé, segons article 3.3 del mateix Decret, tenim:

- 3.3 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar en els projectes següents:*
- a) Projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular.*
 - b) Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració d'implantació singular.*
 - c) Projectes d'ampliació de les implantacions singulars existents.*

- 3.4 Als efectes de l'apartat anterior, es consideren implantacions singulars:*
- a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m².*
 - b) Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m².*
 - c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.*
 - d) Clíniques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.*
 - e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.*
 - f) Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.*
 - g) Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000.*

El projecte d'aquest Pla de Millora no és classificable tampoc dintre de cap d'aquests supòsits.

De tot això s'entén la innecessarietat de la realització d'un estudi independent d'avaluació de la mobilitat generada.

7 Avaluació ambiental

L'aplicació de l'avaluació ambiental al planejament urbanístic de Catalunya és una obligació legal recent, conseqüència la Directiva 2001/42/CE, sobre avaluació ambiental de plans i programes. L'avaluació ambiental Llei estatal 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, ja n'és una transposició per tot el territori estatal.

En un futur pròxim, la llei catalana sobre avaluació ambiental de plans i programes fixarà i completarà aquesta regulació, però actualment la legislació de referència és el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, i, molt especialment, el Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol), bàsicament en els articles 70 (per POUM's), 100, 106 i 115 i la disposició transitòria dotzena (per planejament derivat).

Ara bé, segons l'esmentat article 100 del Reglament de Llei d'Urbanisme, s'entén que els Plans de Millora Urbana en sòl urbà consolidat, com és el cas, no necessiten d'un informe d'avaluació ambiental donat que s'actua sobre sols transformats i intervinguts.

8. Proposta del PMU

El pla de millora ordena l'àmbit per als usos i reglamentació establerts en el planejament general, establint la zonificació i les edificabilitats permeses, sense concretar el concepte, classificació i característiques d'establiment comercial a implantar donat que en el moment de la redacció del present document no es disposa de la concreció del projecte empresarial que el desenvoluparà i és voluntat de realitzar una proposta que pugui donar cabuda a diversos projectes empresarials que es puguin implantar.

Es concreta el vial peatonal entre l'edificació comercial i la part nord tal com indica el planejament vigent. Previsiblement la zona comercial situada al nord d'aquest vial es dedicaria a aparcament en superfície, amb una cabuda d'una dotzena de vehicles i la resta d'aparcaments necessaris, fins a acomplir amb la llei d'establiments comercials, s'hauran de preveure o bé en soterrani o bé en coberta si la disposició ho permetés.

L'edificació comercial es preveu en planta baixa i altell per tal d'esgotar l'edificabilitat i per compactar el volum d'obra. Es una edificació de poca altura per tal de preservar les visuals al conjunt urbà del nucli antic des de la carretera B-682, i especialment les visuals envers la masia protegida pels seus valors arquitectònics.

En el jardí de la masia protegida s'hi preveu una edificació auxiliar i la resta s'inclou dins la protecció ja establerta per la masia.

En la cantonada nord-est es preveu la continuació de l'edificació residencial, fent façana cap al vial peatonal i acabant així la zona d'edificació compacta residencial. Aquesta edificació es proposa esglaonada, creant una suau transició entre l'edificació comercial de planta baixa, i l'edificació residencial existent de PB+2.

S'amplia l'alineació del carrer de la Passada fins a 10,50m per tal de regularitzar-ne l'amplada, adequar-la a les preexistències i obtenir una vorera més adient a l'ús principal que es planteja, entenent aquesta acció com un ajust de detall i mai com una modificació del planejament general.

9. Quadre de característiques urbanístiques

	Normativa	Proposta PMU
Àmbit:		
Superfície total	-----	2.874,00 m ²

Cessions:		
Vial (peatonal)	Clau S1	288,80 m ²
Vial (pròxim a carretera)	Clau S1	42,80 m ²
Vial (Regularització alineació)	Clau S1	43,00 m ²
TOTAL CESSIONS		374,60 m²

Usos permesos:		
els establerts a les zones	Claus U1, U1 Esp., X2	Claus U1, U1 Esp., X2

Aprofitament urbanístic privat:

Edificabilitat màxima bruta (article 162 PGOU)	1 m ² st./1m ² sòl	2.874,00 m ² st
Edificabilitat màxima neta (article 162 PGOU)	1,42 m ² st./1m ² sòl	4.081,08 m ² st
Aparcament ús comercial (Article 135 PGOU)	1,2 pl./100m ² sòl 2 pl./100m ² st	23,89 pl. 45,78 pl.
Aparcament ús comercial (Decret 378/2006)	2 pl./100m ² st	45,78 pl.

Característiques edificació:

Profunditat edificable	No regulat	Segons ordenació
Nombre màxim d'alçades	PB+Altell	PB+Altell
Alçada reguladora màxima	5,60 m	5,60 m
Alineació	A vial	A vial

10 Quadre de superfícies i sostreÀmbit 2.874,00 m²

SISTEMES - CESSIONS		Superfície m²
Sistema S1 - Viari		
	Vial (peatonal)	288,80
	Vial (pròxim a carretera)	42,80
	Regularització alineació	43,00
TOTAL SISTEMES		374,60 m²

ZONES		Superfície m²	Sostre m²
Zona U1 - Vila Històrica			
	Edificable	294,60	588,40
	No edificable	17,35	0,00
Zona X2 - Edif. Conjunts i Elements d'Interès			
	Edificable	78,00	78,00
	No edificable	239,20	0,00
Zona U1 Esp. - Comercial			
	Ús comercial Edificable	1.442,50	2.207,60
	Ús espai lliure No edificable	333,80	0,00
	Ús espai lliure No edificable	93,95	0,00
TOTAL ZONES		2.874,00	2.874,00

JUSTIFICACIÓ DE L'EDIFICABILITAT:Edificabilitat màxima bruta (article 162 PGOU): 1 m²st./1m²sòl, corresponent a:**2.874,00 m² sostre** (equivalent a la superfície de l'àmbit)**Superfície de sostre edificable:**

Zona U1- Vila Històrica:	588,40 m ²
Zona X2 - Edif. Conjunt i Elements d'Interès:	78,00 m ²
Zona U1- Especial – comercial:	2.207,60 m ²

TOTAL: **2.874,00 m²**

Els espais lliures privats podran ocupar-se amb soterranis.

L'edificació es farà entre mitgeres i que les mitgeres vistes s'acabaran amb el mateix material de la façana.

11 Obligacions del promotor

D'acord amb l'Article. 42 "Drets i deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà i deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat" del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.: "aquest són:

- *Els propietaris o propietàries de sòl urbà tenen dret a executar o acabar les obres d'urbanització perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, i a edificar, sota les condicions establertes per aquesta Llei i pel planejament urbanístic, els solars resultants. Els propietaris propietàries resten subjectes al compliment de les normes sobre rehabilitació urbana establertes pel pla d'ordenació urbanística municipal o bé pel programa d'actuació urbanística municipal per a àmbits determinats.*
- *Els propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat han d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics, i han d'edificar els solars resultants en els terminis i d'acord amb les determinacions que hagin fixat el planejament urbanístic o el programa d'actuació urbanística municipal.*

En la Secció Segona, Modalitat de compensació bàsica del mateix Decret, l'article 124 "Iniciativa i obligacions":

- *En la modalitat de compensació bàsica, els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació.*

Ara bé, al tractar-se de propietari únic, situació que es mantindrà fins a la finalització de l'execució del projecte d'urbanització, tenim :

- *La constitució de la junta de compensació a què es refereix l'apartat 1 no és obligada en els supòsits següents:*
 - a) Si hi ha una única persona propietària o bé una única comunitat en proindivís, sempre que aquesta situació es mantingui mentre s'executin les obres d'urbanització.*
 - b) Si ho acorda l'ajuntament corresponent, sempre que el projecte de reparcel·lació voluntària compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació establerts per reglament. No obstant això, poden constituir en qualsevol moment una junta de compensació.*

El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, puntualitza i desenvolupa els temes en els següents termes:

Article 37

Drets dels propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat

Els propietaris o propietàries de terrenys classificats com a sòl urbà consolidat tenen dret a:

- a) Completar o acabar la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solars, prèvia tramitació i aprovació dels instruments de planejament i de gestió corresponents en el cas que els terrenys estiguin inclosos a aquests efectes en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en un polígon d'actuació urbanística.*
- b) Edificar els solars en les condicions i terminis que estableix la Llei d'urbanisme i el planejament urbanístic.*

Article 38

Deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat

Els propietaris o propietàries de terrenys classificats com a sòl urbà consolidat estan subjectes als deures següents:

- a) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solars, prèvia tramitació i aprovació dels instruments de planejament i de gestió corresponents en el cas*

que els terrenys estiguin inclosos a aquests efectes en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en un polígon d'actuació urbanística.

b) Edificar els solars en les condicions i terminis que estableix la Llei d'urbanisme i el planejament urbanístic.

c) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

Article 167

Reparcel·lació que afecta un propietari o propietària únics o una comunitat de béns

167.1 En cas que els terrenys inclosos en el polígon d'actuació urbanística pertanyin a un propietari o propietària únics, és d'aplicació el què estableixen els apartats 1 i 2 de l'article 164 d'aquest Reglament per a les reparcel·lacions voluntàries. En aquest cas, si la modalitat és la de compensació bàsica, recau en el propietari o propietària únics la responsabilitat pròpia de la junta de compensació.

167.2 També s'aplica l'article 164 d'aquest Reglament quan tots els terrenys inclosos en el polígon d'actuació urbanística pertanyen a una comunitat de béns i aquesta formula el projecte de reparcel·lació per unanimitat. En cas contrari, s'aplica el procediment ordinari.

Article 164

Reparcel·lació voluntària

164.1 Totes les persones propietàries de finques incloses en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació poden formular, de comú acord i mitjançant l'atorgament d'escriptura pública, una proposta de reparcel·lació voluntària.

164.2 Sense necessitat d'aprovació inicial, l'administració actuant ha de sotmetre la proposta a informació pública per un termini d'un mes i simultàniament ha de donar audiència a la resta de persones interessades amb citació personal.

L'aprovació definitiva del projecte s'ha d'ajustar al que estableix l'article 113.2.d) de la Llei d'urbanisme.

La certificació de l'acord d'aprovació definitiva possibilita la inscripció de la reparcel·lació al Registre de la propietat.

164.3 L'escriptura pública de reparcel·lació voluntària es pot complementar, quan s'aplica la modalitat de compensació bàsica, amb un apoderament especial a favor d'una o més persones propietàries o gestores per tal que, en representació de la comunitat de reparcel·lació, puguin desenvolupar les tasques que altrament correspondrien a una junta de compensació.

164.4 L'apoderament al què es refereix l'apartat anterior ha de fixar un termini de mandat, coincident previsiblement amb el necessari per a l'execució de les determinacions del planejament i de les previsions del projecte d'urbanització, ha d'incorporar un pressupost orientatiu al respecte i, també, unes regles de funcionament del conjunt de poderdants per facilitar i garantir la fiscalització de les tasques dels apoderats o apoderades.

Llevat que es tracti d'un apoderament unipersonal, els apoderats o apoderades es poden configurar bé com a junta d'apoderats, amb president o presidenta i secretari o secretària, o bé com a conjunt de delegats d'actuació indistinta i solidària o bé conjunta i mancomunada.

Si els apoderats o apoderades són diversos, l'apoderament ha d'expressar la persona física que, en representació de tots, ha de ser la interlocutora amb l'administració actuant.

164.5 L'aprovació de l'apoderament es produeix amb la del projecte de reparcel·lació i la seva comunicació al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores dona lloc a la seva inscripció. En aquest cas, no cal la constitució d'una junta de compensació. La revocació del poder atorgat per qualsevol dels poderdants comporta la necessitat de constituir una junta de compensació.

El conjunt d'aquests deures es reflectirà en el corresponent projecte de reparcel·lació, que inclourà el conjunt de costos d'urbanització assumits en l'apartat 4: "Estudi Econòmic – Financer" de la present memòria.

ANNEX I. REPORTATGE FOTOGRÀFIC



Carrer de la Passada amb l'àmbit del PMU a la dreta.



Situació irregular de vorera al carrer de la Passada que es regularitzarà



Carrer Jaume Perich vist des de l'interior de l'àmbit del PMU.



Carrer Jaume Perich a on s'alinejarà en continuïtat el vial peatonal.



Imatge de la masia protegida.



Imatge des de l'accés de la Carretera de Blanes.



Imatge dels locals comercials al carrer Ramon Turró.



Imatge de la cruïlla del carrer Jaume Perich amb Ramon Turró, amb la mitgera que tapanà l'edificació residencial a l'esquerra.

2. NORMATIVA

Article 1. Naturalesa, objecte i àmbit.

L'abast del PMU és el desenvolupament de l'ordenació del sector i de l'edificació establerta, amb la delimitació i definició de les zones i sistemes, i la concreció de les cessions.

Article 2. Determinacions:

Serán d'aplicació les consideracions establertes en els documents de memòria, normativa, i plànols normatius.

Article 3. Obligatorietat i vigència:

Segons art.92 DL 1/2005 de 26 de juliol

Article 4. Règim del sòl.

El Pla de Millora Urbana, conté les següents qualificacions, que segueixen les establertes en el Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana de Palafolls:

Sistemes:

Sistema viari, (clau S1)

Zones:

Zona de Vila Històrica (clau U1)

Art. 142. Zona de la Vila Històrica (UI.).

S'admeten els usos:

- d'habitatge
- residencial
- industrial limitat per la seva incidència en els usos veïns, alhora que limitat a una unitat parcel·lària del cadastre vigent o d'un màxim de 300 m2 de sostre - terciari comercial i d'oficines, limitats a un màxim de 300 m2 de sostre
- emmagatzemat, limitat a una unitat parcel·lària del cadastre vigent en el moment de l'aprovació inicial del Pla
- garatges o estacionaments, corresponents a dues places per 100 m2 de sostre, com a màxim
- col·lectius per a equipaments, corresponents a dues unitats parcel·làries com a màxim, de les que conformen el cadastre a l'entrada en vigor del Pla.

Art. 161. Definició.

Aquesta zona comprèn els nuclis urbans antics de Palafolls, en els quals interessa bàsicament mantenir la configuració física, els seus habitants i usos, i la barreja consubstancial d'activitats d'arrel agrària i comercial que s'hi produeix.

Art. 162. Edificabilitat.

L'edificabilitat admesa en aquesta zona és la següent:

- les edificacions individualitzades seguiran l'ordenació detallada del Pla General
- els Plans Especials de Reforma Interior compliran:
 - a) 1 m2/m2 (sostre/sòl) d'edificabilitat bruta màxima
 - b) 1.42 m2/m2 (sostre/sòl) d'edificabilitat neta màxima sobre sòl privat.

Art. 163. Determinacions dels Plans Especials.

En els Plans Especials de Reforma Interior es respectaran:

a) la vialitat serà aproximadament la mateixa preexistent, no podent-se reduir b) cessions mínimes per a sistemes del 30 % del total c) l'edificabilitat de l'art. anterior, i d) ocupació màxima del sòl privat per edificació del 60 % i amplada mínima de façana de 5 m.

Art. 164. Tipus d'ordenació.

Només s'admet el tipus d'ordenació en edificacions continues segons alineacions de vialitat.

Art. 165. Alçada edificable.

1. L'alçada màxima edificable és de planta baixa més dues plantes pis, i de 10.0 m. com a màxim des del nivell de la planta baixa. No obstant, la mesura de l'alçada es deduirà per aproximació a les edificacions veïnes, prioritàriament les antigues o tradicionals.

2. En el cas en què els edificis antics o tradicionals veïns del mateix front de carrer tinguin diferents alçades o diferent nombre de plantes, es tindran en compte els criteris següents:

- s'enrasaran les línies horitzontals de les façanes: els ornaments o ressalts entre les plantes, els dintells, les arestes d'obertures de les façanes, o d'altres línies
- s'utilitzaran promigs entre alçades diferents, planta per planta - es procurarà que la composició de la façana es relacioni amb les de l'arquitectura a tenir en compte en el front.

3. S'aplicarà l'art. 373, d'edificació en "Àrees d' Interès Patrimonial".

Art. 166. Parcel·lació i façana mínima.

La façana mínima es regula a partir de la divisió parcel·lària existent en el moment de l'aprovació definitiva del Pla.

S'admet una parcel·lació mínima de 5 m. de façana, tan en la peça originada com en l'original.

Art. 167. Fondària edificable.

La fondària edificable d'aquesta zona es regula illa per illa en els plànols normatius, amb un mínim d'11 m. a un màxim de 16 m.

Art. 168. Fondària complementària per a ampliacions.

S'aplicaran els arts. 38 i 39 en cas d'ampliacions dels edificis que precisin superar la fondària normativa, amb l'acord del/s veïns afectats previ a la concessió de la llicència, i sense increment d'edificabilitat.

Art. 169. Espai lliure interior d'illa.

1. L'espai que resulti interior d'illa serà no edificable, excepte:

- a) l'ampliació admesa en l'art. anterior, i
- b) una edificació auxiliar, segons el punt següent.

2. S'admet una edificació auxiliar en l'espai interior d'illa, de dimensions màximes 4 m. X 6 m. i 3 m. d'alçada, quan l'espai interior de parcel·la tingui alguna dimensió lineal major de 12 m. i una superfície major de 100 m².

3. Les edificacions auxiliars admeses es aquest article se separaran almenys 4 m. de l'edifici principal, restant prohibit unir-les a ell, encara que sigui d'execució provisional.

Art. 170. Cossos sortits.

1. El vol màxim dels cossos sortits admesos en funció del tipus d'ordenació és de 60 cm.

2. Es prohibeixen les tribunes.

Art. 171. Coberta dels edificis.

La coberta dels edificis en aquesta zona ha de resoldre's, almenys en les franges anterior i posterior de 5 m. de fondària, en teulada inclinada de teules còniques de color terrós.

Art. 172. Composició arquitectònica i urbanística.

En les llicències sol·licitades és bàsica la inserció de l'edifici o conjunt en el seu entorn, fonamentalment en els solars veïns a peces qualificades d'-X2-', d'interès arquitectònic o urbà, o encloses en àrees de valor ambiental o patrimonial.

Cal en tot cas justificar l'adequació de la teulada, les dimensions de les obertures de les façanes, inclús les de la planta baixa, les característiques dels voladissos, el nivell de cada planta pis i el color i materials exteriors.

Sub-zona especial (Clau U1 esp.)

Art. 173. Sub-zones especials (U1 esp.).

1. El front posterior del carrer Major i els sòls qualificats en el nucli de Sant Genís tindran limitada l'alçada edificable a planta baixa i una planta pis com a màxim, corresponent a 6.50 m.
2. Els sòls del front de Les Ferreries compresos entre els carrers de Passada i R. Turró, segons plànol normatiu tindran la regulació de l'art. 226.8.

Art. 226. Plans Especials i de Millora Urbana de desenvolupament obligat.

8. El front de Les Ferreries, entre els carrers Passada i R. Turró, serà objecte d'un Pla de Millora Urbana, amb la regulació de les alineacions viàries i l'obertura i cessió d'un passatge de vianants que delimiti l'àrea alta, d'entorn de la masia a protegir, i la baixa, que tingui en compte les característiques tipològiques, els usos, les separacions a partions i l'espai entorn de l'enllaç viari al sud. La qualificació específica del sòl és de zona de la Vila Històrica especial (clau gràfica -U1 esp.-), d'acord a l'art.

173.2, amb:

- . l'edificabilitat de l'art. 162 per a Plans Especials . l'admissió d'usos comercials segons la Llei d'Equipaments Comercials.
- .L'ordenació s'adequarà als criteris establerts en els plànols d'ordenació.

Zona d'Edificis, conjunts i elements d'interés arquitectònic i urbà (Clau X2)

Art. 349. Definició.

Com a un dels elements complementaris de la qualificació del sòl, el P. G. preveu la protecció de determinats edificis i construccions d'interès i el seu entorn qualificat així. Es d'aplicació la Llei 9/93 del Patrimoni Cultural Català.

Art. 350. Règim genèric.

1. El present règim limita les possibilitats edificatòries d'acord amb el seu objectiu de protecció, sense impedir-ne el seu normal ús i les adaptacions permeses, que seran afavorits.
2. No es permet l'enderroc de les construccions protegides.
3. Es considera entorn de protecció l'espai delimitat qualificat d' X2, que no tingui sobreposades altres qualificacions del Pla General. En aquest entorn només s'hi admeten els usos actuals o els equipaments compatibles. L'edificació tindrà en compte les condicions de les "Àrees d' Interès Ambiental i Patrimonial" dels arts. 375 i 376, a) i b), amb una edificabilitat neta de 0.1 m²/m², excepte a Can Cabreta, on serà de 0.3 m²/m².

Art. 351. Tipus d'edificis i elements protegits.

1. El Pla contempla els següents tipus:

tipus A: edifici monumental

tipus B: casa o construcció urbana

tipus C: masia o vila, i construccions rurals.

2. Dintre del tipus A, el Castell de Palafolls, l'església mil·lenària de Sant Genís i el conjunt i les torres fortes de Vall-de-Juli són Béns Culturals d'Interès Nacional.

Resten també enclosos en el Catàleg del Patrimoni Cultural Català els assenyalats com a Béns Culturals d'Interès Local (BCIL).

3. L'Ajuntament promourà la declaració de Bé Cultural d'Interès Local dels no enclosos encara en el Catàleg del Patrimoni Cultural Català.

Art. 352. Graus de protecció.

S'estableixen dos graus de protecció, que s'especifiquen per a cada tipus anterior: Protecció Integral i Protecció Parcial.

Art. 353. Tipus A: edifici monumental.

1. Es cataloguen com a edificis monumentals els següents:

- Castell de Palafolls

- Església de Santa Maria de Les Ferreries

- Església Mil·lenària de Sant Genís de Palafolls
- Torres fortes de Vall-de-juli
- Església de Sant Pere de Vivelles, i
- Palauet, poliesportiu cobert de Les Ferreries.

2. L'Ajuntament promourà la declaració de Bé d'Interès Cultural dels no inclosos.

3. La protecció establerta és Integral. Únicament s'admeten obres de restauració i reposició d'elements arquitectònics.

Art. 354. Tipus B: la casa o construcció urbana.

1. Són els edificis o construccions assenyalats en els plànols normatius en els nuclis urbans del municipi:

- casa de la Vila (Ajuntament) (BCIL)
- conjunt de tres cases en el front de la plaça Major, de les Ferreries (Can Gasiva, Can Sona i una de les cases dels Leon) (BCIL)
- magatzem de la Cooperativa pagesa, a la cruïlla dels carrers del Sindicat i Rossinyol (BCIL)
- conjunt de l'antiga Germandat Agrícola, actualment cafè, teatre i centre de joves en el Passeig de F. Macià junt al carrer Major (BCIL)
- Can Riudarenes en el carrer Major, entre la plaça de la Vila i el Passeig de F. Macià (BCIL)
- Can Prats en el carrer Major, i - l'era i el garatge de Can Calau, del final del Passeig F. Macià (BCIL).

2. La protecció que s'hi estableix és Parcial, referida a les façanes vistes des dels carrers i la coberta – en les quals només s'hi admeten intervencions de restauració i reposició d'elements arquitectònics – i l'estructura - en la qual només s'hi admeten obertures de portes per a millores d'habitabilitat.

S'admeten les reformes d'elements no protegits, i ampliacions en planta baixa fins a la fondària edificable assenyalada per a l'illa.

3. Excepcionalment, l'era de Can Calau, del final del Passeig F. Macià, resta protegida integralment i caldrà recuperar-la completament.

Art. 355. Tipus C: la masia o vila rural.

1. Es cataloguen en el present tipus:

- masia de Can Puigverd
- molí de Can Puigverd, amb les basses i els recs (BCIL)
- Ca'l General (BCIL)
- dues masies del camí de la Ciutadella (BCIL)
- Can Florit de Sant Genís (BCIL)
- Can Camps
- Can Puig i el seu entorn que es precisarà en el Pla Parcial (BCIL)
- Can Florit (BCIL)
- Can Oms (BCIL)
- masia de l'església de Sant Pere de Vivelles (BCIL)
- Molí Nou, a l'antiga carretera Blanes-Malgrat (BCIL)
- Ca l'Aldrofeu (BCIL)
- Can Tortós (BCIL)
- el Mas Roig (BCIL)
- Can Fonolleda (BCIL)
- Can Ribes (BCIL)
- Can Comes (BCIL)
- el Mas Roquet (BCIL)
- Can Vall-de-Juli, a Sant Genís
- Ca l'Alzina (BCIL)
- Can Borrell
- Can Batlle i el seu entorn que es precisarà en el Pla

Parcial

- Can Bigas
- Can Mas
- Can Sastre
- Cal Vidu
- Can Cabreta
- la Casa Gran i el seu entorn que es precisarà en el Pla Parcial
- Can Morell
- Can Sureda
- Mas Xuclà
- Can Daniel
- Can Gibert
- Can Munné
- Can Torres
- Can Jordà
- finca de l'oest de les escoles noves de Les Ferreries, amb protecció de la jardineria i topologia, podent-se enderrocar i modificar la casa, i
- Can Roure

2. S'estableix una protecció Parcial referida a les façanes principals, una o més d'una en cada edifici, els elements monumentals com torres antigues de defensa, i la coberta – en tots els quals només s'hi admeten intervencions de restauració i reposició d'elements arquitectònics i de detalls - i l'estructura - en la qual només s'hi admeten obertures per a portes de pas per a millores d'habitabilitat de la casa.

3. S'admeten reformes d'elements no protegits, amb un llenguatge arquitectònic relacionat amb l'edifici – materials i textures iguals, colorit igual, cos edificatori senzill i sistema de cubrició tradicional, obertures proporcionades, absència de pilars vistos i terrasses exteriors -.

4. Les ampliacions de l'edificació acompliran les condicions de les Àrees d'Interès Patrimonial.

5. En les reformes de façanes que no són objecte de protecció s'admeten obertures que suposin fins a un 20 % de la superfície de la façana corresponent, a l'objecte de millorar l'habitabilitat interior.

6. S'admet l'habilitació de l'espai de sota-coberta, que podrà donar lloc a obertures a la teulada, d'un màxim del 3 % de la superfície de la mateixa, de forma plana i mai amb solució de mansarda.

Article 5. Regulació detallada dels sistemes.

El present Pla de Millora manté els conceptes, determinacions i terminologia pels sistemes definits en el Pla General d'Ordenació de Palafolls, així com les condicions, normatives generals que li són d'aplicació.

En caràcter particular resulten d'aplicació la següent categoria:

Sistema de comunicacions: viari i ferroviari., articles 100-102 del PGOU

Segons art. 103 del PGOU., *Actuació en sistemes locals*, els sistemes locals seran de cessió en sòl urbanitzable i en sòl urbà.

Article 6. Regulació detallada de les zones.

El present Pla de Millora manté els conceptes, determinacions i terminologia de les zones definides en el Pla General d'Ordenació de Palafolls, corresponents a la zona de Zona de Vila Històrica (Clau U1) i amb la corresponent subzona especial (Clau U1 esp.)

També en les Capítol II de les *Disposicions complementàries de la qualificació del sòl* es regula la zona Edificis, conjunts i elements d'interès arquitectònic i urbà (Clau X2.)

Article 7. Determinacions particulars dels usos del sòl i l'edificació

Condicions particulars per l'edificació en Zona de la Vila Històrica (clau 1).

L'edificació s'esglaonarà d'acord amb el plànol d'ordenació (plànol 4: zonificació-ordenació). La planta baixa serà d'ús exclusivament comercial, i d'accés a les plantes superiors i inferior. La planta primera es recularà 4,00 m respecte la línia de façana sud de la planta baixa. A les cobertes de la planta baixa, s'admeten terrasses privades de la planta primera. La planta segona es recularà 3,00 m respecte la línia de façana sud de la planta primera. Els usos de les plantes primera i segona seran els propis de la clau 1. L'alçada reguladora màxima serà de 10,00 m per la planta segona.

Condicions particulars per l'edificació comercial en Clau 1- Especial

Condicions de parcel·lació.

La parcel·la mínima comercial és de 40 m², independentment que a aquesta superfície s'hi pugui sumar els pertinents percentatges contributius de magatzem, aparcament o altres espais auxiliars.

La façana mínima d'unitat comercial serà de 4 metres a vial públic o privat.

La parcel·lació només serà possible en règim de propietat compartida (proindivís).

Per cada unitat s'admet únicament una sola activitat principal o dominant.

L'edificació de cadascun dels volums es construirà d'acord amb un únic projecte de conjunt pel què fa referència a la volumetria i l'estètica (d'acord amb l'art. 7.10).

Condicions d'edificació.

Es consideren paràmetres bàsics l'edificabilitat, l'ocupació, l'alçada reguladora, l'adaptació topogràfica i la posició de l'edificació.

1. Edificabilitat: l'edificabilitat màxima admesa serà la que indica la memòria d'aquest Pla.
2. Ocupació: l'ocupació de la parcel·la serà la que indica els plànol d'ordenació d'aquest Pla, amb les possibles modificacions que pugui tenir el passadís interior privat.
3. Alçada: l'alçada reguladora màxima serà de 5,60 metres a l'arrencada de la coberta. Aquesta alçada permet una planta baixa de 2,80 m, i un altell de 2,50 m, amb un forjat intermedi de 0,30 m. (aquestes alçades interiors no són obligatòries sinó orientatives, ajustables a l'alçada que requereixi l'activitat que s'hi desenvolupi). L'alçada reguladora màxima es mesurarà segons un pla paral·lel a la plataforma d'anivellament on es situa la planta baixa.
4. L'altell es recularà 4 metres respecte les alineacions als vials públics, incloent el vial peatonal, excepte en edificacions existents que es conservin (que restaran disconformes d'ordenació).
5. Posició de l'edificació: en el plànol d'ordenació es fixen els gàlibs dintre dels quals s'haurà d'implantar l'edificació. Els espais lliures descoberts interiors privats (passatge, patis interiors, etc) podran modificar-se convenientment degut a la implantació comercial definitiva, per la conveniència estructural constructiva o pel disseny de l'aparcament soterrat sempre hi quan aquesta modificació no signifiqui un augment de sostre edificable.

6. Definició de la posició de la planta baixa (Article 33 PGOU):

- 1. Les plantes baixes no poden sobresortir més de 90 cm. Per damunt de la rasant de la voravia del carrer. La situació per damunt de la rasant només s'admet en vials de molta pendent, i no pot donar lloc a obertures del possible soterrani.
 - 2. En cas de sobresortits majors de 90 cm. s'esgraonarà la planta baixa perquè s'acompleixi el punt primer.
 - 3. Si el terreny té pendent transversal a les façanes:
 - a) s'admetrà si el pendent és ascendent cap a l'interior d'illa, limitada pel punt anterior i pel pla paral·lel a les façanes on hi hagi almenys un punt del terreny teòric (unint les rasants dels dos carrers oposats que conformen l'illa) que iguali l'alçada de 3.80 m.
 - b) s'esglaonarà de manera que no sobresurti més de 0.9 m pel damunt del terreny natural, si el terreny és descendent.
7. Adaptació topogràfica: les plataformes d'anivellament dels terrenys es faran de forma que el màxim desnivell entre el terreny transformat i el natural teòric serà d'1,50 metres per sobre i per sota d'aquest. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant a l'interior com en els seus límits. Els murs de contenció de terres no sobrepassaran els tres metres d'alçada i aniran tractats amb materials adequats a les condicions naturals de l'entorn.
8. La previsió d'aparcament es realitzarà d'acord amb els paràmetres definits en els normes urbanístiques del PGOU, complint la Llei d'Establiments Comercials vigent i seguint les previsions d'aquest Pla de Millora.
9. Les cobertes seran planes o lleugerament inclinades amb un pendent màxim del 10 %. Els acabats seran els propis de les cobertes planes o lleugerament inclinades: enrajolat, graves, planxa metàl·lica, etc. No s'admet coberta inclinada de teula tradicional.
10. Criteris estètics: cadascun dels volums edificats s'adequarà a un projecte volumètric i estètic total, on es definiran els materials predominants. Si la construcció es realitza per fases, a la primera fase quedaran fixats els criteris a seguir per a tot el conjunt.

Els criteris compositius que caldrà complir són els següents: predomini del vidre en un 60 % de la superfície de la façana, els elements complementaris seran de planxa metàl·lica o similar, els elements estructurals a façana seran metàl·lics, hi haurà continuïtat en els remats i retolats, similitud en les característiques dels detalls de façana, i similitud en els tipus de tendals admissibles dins la mateixa gama de colors. En general es demana un llenguatge arquitectònic contemporani no estrident.

Article 8. Criteris urbanització

S'urbanitzarà l'entorn de l'àmbit d'acord amb els criteris que fixaran els serveis tècnics urbanístics municipals, en relació a la definició dels materials d'acabats en voreres i vial peatonal, tipus i disposició de l'arbrat, faroles, mobiliari urbà, etc. i solució concreta davant la masia protegida. S'admet la urbanització per fases (d'acord amb l'apartat 5: *fases, compromisos i garanties*).

La vorera que envolta l'àmbit tindrà una amplada de 2,10 m, inclús davant la masia protegida, malgrat aquesta quedi fora de l'àmbit.

A l'extrem sud de l'àmbit, a la cantonada propera a la carretera B-682, caldrà diferenciar l'espai lliure públic de l'espai lliure privat. Per això, caldrà pavimentar l'espai lliure privat amb un material diferent a l'utilitzat a l'espai públic. S'admet l'introducció d'escalons per tal de crear una plataforma horitzontal a l'espai privat, però no es permeten tanques, ni baranes, admetent-se únicament elements de jardineria i de mobiliari mòbil a la línia divisòria entre públic i privat. A l'interior de l'espai privat s'admet superfície dura o enjardinada, essent el manteniment a càrrec de la propietat privada.

A la zona destinada a aparcaments privats, entre l'edifici comercial i la masia protegida, s'admet la possibilitat de tancar el recinte, amb elements d' 1,00 m d'altura com a màxim, tipus barana o tanca vegetal, independentment dels possibles murs de contenció necessaris per la creació d'una plataforma horitzontal.

Article 9. Edificacions existents.

Les edificacions existents que es conservin restaran disconformes d'ordenació.

Article 10. Normativa seguretat i incendis.

L'ordenació final de les edificacions ha de donar compliment a la secció SI 5 del Document Bàsic SI Seguretat en cas d'incendi del Codi Tècnic d'Edificació.

Disposició adicional.

Per tot allò no regulat específicament en aquest Pla de Millora serà d'aplicació la regulació establerta a les normes urbanístiques del text refós del Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana de Palafolls.

3. GESTIÓ

Polígon d'Actuació. Sistema d'Actuació

El present Pla de Millora Urbana s'executarà pel sistema de COMPENSACIÓ BÀSICA a partir d'un ÚNIC POLÍGON D'ACTUACIÓ. Aquest polígon, revisat segons recent medició, és l'assenyala't en el Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana de Palafolls en l'àmbit delimitat a tal efecte i, tanmateix, d'acord amb els articles 173.3 i 226.8 del PGOU de Palafolls.

A més, al tractar-se de propietari únic es realitzarà una **reparcel·lació voluntària** i no serà necessària la formació d'una junta de compensació.

En fi, el present PMU garantirà l'execució de tot els sistemes que s'inclouen dins del seu àmbit d'actuació, d'acord amb l'especifica't en els plànols corresponents.

4. ESTUDI ECONÒMIC-FINANCER

L'objecte del present apartat és la justificació econòmica del Programa d'Actuació Urbanística, d'acord amb els requeriments i documentació prevista en l'article 65 i 66 del decret 1/2005 refós de la Llei d'Urbanisme.

Aquest Estudi Econòmic – Financer, contempla l'avaluació econòmica de totes les obres i costos d'urbanització imputables al sector, d'acord amb els criteris i les garanties de l'article 97 de la mateixa Llei 1/2005:

Valoració obres d'urbanització general pròpies del sector d'actuació:

- a) Infraestructura viària.
- b) Serveis Tècnics:
 - . Xarxa de clavegueram: pluvials i residuals.
 - . Xarxa d'abastament d'aigua.
 - . Xarxa de baixa tensió
 - . Xarxa de telefonia i telecomunicacions
 - . Xarxa d'enllumenat públic

COSTOS D'URBANITZACIÓ PMU 8 – “Les ferreries”

La valoració dels costos d'urbanització del sector de referència, segons estàndards de l'ITEC és de:

. Vial peatonal	288,80 m ² x 160,40 €/m ² =	46.323,52 €
. Eixamplament de voreres(*)	140,10 m ² x 110,80 €/m ² =	15.523,08 €
Refer voreres existents	315,40 m ² x 60,50 €/m ² =	19.081,70 €
. Despeses de gestió(**)		8.092,83 €

Total = 89.021,13 €

(*) Eixamplament de voreres fins a 2,10 m a on el serveis ja són existents i només caldrà desplaçar embornals i enllumenat públic, i implementar algunes escomeses. Inclou regularització de vial Carrer de la Passada.

(**) Projecte de reparcel·lació, projecte d'urbanització i costos de registre.

La repercussió del cost d'urbanització de promig és de 31 € per m² de sostre, cost totalment viable de l'operació.

5. FASES, COMPROMISOS I GARANTIES

Fases

Les obres d'urbanització del sector es podran executar per fases, vinculades a les fases edificatòries, de manera que cada llicència d'edificació quedarà vinculada a la urbanització del seu front de façana.

La urbanització de cada una de les fases serà prèvia o simultània a la fase d'edificació que s'executi.

El vial peatonal s'urbanitzarà tot sencer en el moment que s'hi estableixi una edificació amb façana que hi doni front, encara que sigui parcialment.

La urbanització davant la masia existent quedarà vinculada a la urbanització de la franja adjacent, corresponent a l'edificació auxiliar de la masia, d'acord amb els criteris que fixaran els serveis tècnics municipals.

Així mateix, l'edificació, tot i que podrà efectuar-se en una sola fase aquest document en preveu un màxim de set, concretades en:

- Edificació auxiliar de la masia
- Edifici d'habitatges del carrer Turró
- Edifici comercial fase 1
- Edifici comercial fase 2
- Edifici comercial fase 3
- Edifici comercial fase 4
- Edifici comercial fase 5

Compromisos i garanties

D'acord amb el que disposen els articles 42 i 97 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2005, de 26 de juliol, i del seu Reglament (D 305/2006, de 18 de juliol), el promotor del present pla urbanístic derivat corresponent al PMU 8 Les Ferreries del PGOU de Palafolls, s'obliguen als següents compromisos:

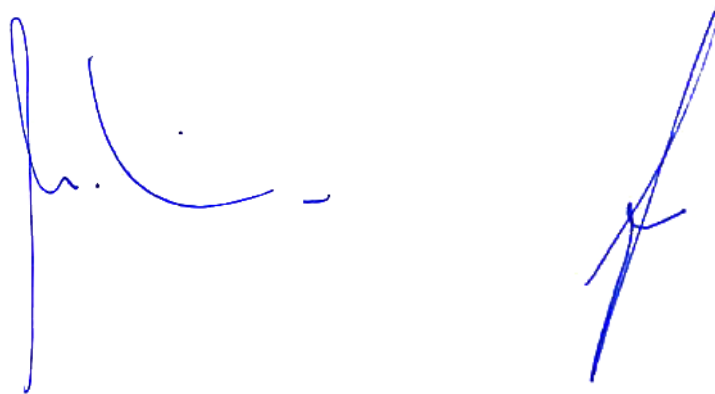
- a. Costejar i executar la urbanització en els terminis establerts i d'acord amb el projecte d'urbanització que es redacti posteriorment.
- b. Costejar i executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística.
- c. Un cop finalitzada la urbanització es notificarà a l'Ajuntament de Palafolls per tal de que iniciï l'expedient de recepció. A la sol·licitud s'acompanyaran les actes de recepció de les obres realitzades pel contractista, la descripció dels serveis i, si cal, la documentació referent a les modificacions que s'hagin pogut realitzar. L'Ajuntament comprovarà en el termini de tres mesos que l'obra realitzada ha estat executada conforme el projecte d'urbanització i, si s'escau, notificarà les deficiències observades. Una vegada esmenades aquestes, es procedirà a la recepció definitiva de les obres. L'urbanitzador haurà de respondre de la conservació de les obres d'urbanització i serveis fins que aquests estiguin recepcionats per l'Ajuntament.
- d. Els promotors es comprometen, d'acord amb l'article 101.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2005, a constituir una garantia equivalent al 12% del cost de les obres

d'urbanització i d'implantació de serveis en el termini de tres mesos després de la notificació de l'aprovació definitiva del pla.

e. Els promotors es comprometen a cedir a l'Ajuntament de Palafolls, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel Pla de Millora Urbana per als sistemes urbanístics locals (vials i espais públics) al servei de l'àmbit de desenvolupament, corresponent al sector.

f. Els promotors es comprometen a no procedir a la parcel·lació urbanística, ni mitjançant un document privat ni mitjançant un document públic, translatiu del domini, en l'àmbit del Pla de Millora Urbana, fins que no s'haurà obtingut la llicència de parcel·lació.

Els promotors disposen dels mitjans econòmics suficients per tal de fer front a les obres d'urbanització, ajudat, si cal, de crèdit privat, i del que n'és garantia el valor de la mateixa finca de l'àmbit del planejament.

Two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is a cursive 'M.' followed by a horizontal line. The signature on the right is a stylized, angular signature.

Signat l'equip redactor:

Abril 2009

6. PLÀNOLS