



PLA DE MILLORA URBANA SMU – 20 “ Plaça de sol” TEXT REFÓS (ÀMBIT AMPLIAT)

(INCORPORA PRESCRIPCIONS SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS PER L'APROVACIÓ DEFINITIVA I INFORME DEL SERVEI TERRITORIAL D'URBANISME DE GIRONA)

T.M. DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document s'ha
aportat conjuntament amb la instància número..... al
Registre General de l'Ajuntament, en
data...04.02.08.....
CÒPIA: 3 de 4

Per l'àrea d'Urbanisme, Obres i Medi Ambient
Signat.....
EXP: XORB755/06

DILIGÈNCIA - Per fer constar que el present document s'ha

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que aquesta és la documentació que dona
compliment a l'acord del Ple municipal de 30 d'octubre de 2008 , que aprova
definitivament el Pla de millora urbana del SMU-20 Plaça del Sol.

El Secretari
Carles Ros i Arna
Sant Feliu de Guíxols, 17 de novembre de 2008



PROMOTOR: **BARJUSA S.L.**
EBRESUR SA
TÈCNIC REDACTOR: **PERE MADÍ**
DATA: **JULIOL 2008**

0.- PRESCRIPCIONS DELS SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS PER A L'APROVACIÓ DEFINITIVA I ESMENES PER TAL DE DONAR COMPLIMENT A L'INFORME DEL SERVEI TERRITORIAL D'URBANISME DE GIRONA. ALTRES ESMENES RELATIVES A LA SUPERFÍCIE DE L'ÀMBIT.

La redacció d'aquest text refós respon a la necessitat d'esmenar el text aprovat inicialment per tal de donar compliment a les prescripcions vinculants acordades en la sessió de data 20/04/07 de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, així com al mandat de l'Ajuntament de Sant Feliu relatiu a la necessitat de revisar la formalització de l'espai públic per tal de fer-lo més adient a l'ús públic.

Així, les correccions introduïdes en el text per a l'aprovació definitiva han estat:

Primer .- La zona verda ha de disposar d'una superfície funcional de 2.000 m2 entre els carrers del Sol, Santa Magdalena i de la Creu.

A la versió que va obtenir l'aprovació inicial part d'aquest espai lliure no assolia la condició de funcionalitat perquè es trobava ocupat per la rampa d'accés a l'aparcament soterrani. Aquest defecte s'ha corregit traslladant el bloc paral·lel al carrer de Santa Magdalena sobre la rampa, mantenint el gàlib de la seva superfície edificable en planta.

D'aquesta manera es soluciona el defecte al·ludit i es millora substancialment l'amplada de l'espai lliure existent entre aquell bloc i la mitgera existent amb la que el sector limita en aquell indret. Aquestes noves dimensions han de permetre un millor enjardinament, amb incorporació d'arbrat adult que permeti l'emascament d'aquella mitgera fins a que es converteixi en façana del futur edifici que hagi de substituir, temps a venir, l'actual.

Segon.- El sostre màxim resultant ha de ser el resultant d'un ap. brut de 1.2 m2 x m2 sobre un àmbit que ha d'incloure les actuals voreres

Un cop aprovat definitivament el text refós datat novembre del 2.007 l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols va constatar la conveniència d'incloure les voreres actualment existents a l'àmbit inicialment previst, que incloïa només les parcel·les inicials de titularitat privada (àmbit de 3.176'03 m2), per tal de reurbanitzar-les adequadament i evitar els canvis de pavimentació entre les noves superfícies i les existents.

La nova superfície de l'àmbit de l'actuació, de 3.311'55 m, un 4'26% més gran que l'anterior, es justifica plenament amb base en aquella necessitat i s'acull a la previsió que el propi POUM contempla per tal de poder ajustar els àmbits dels sectors i polígons a les necessitats que derivin d'haver de modificar els seus límits dintre d'un marge de més menys 5% de l'inicialment previst, sense necessitat d'haver de modificar el planejament general.

A aquest àmbit modificat s'aplica un índex brut de 1'20 m2 x m2, que dóna un sostre de 3.973'86 m2.

Tercer.- Modificació de la formalització de l'espai públic per tal de fer-lo més adient al seu ús públic.

Aquest requisit a resoldre va ser imposat com a condició particular a l'acord d'aprovació inicial adoptat per l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, de data 20/12/06, amb rectificació de data 17/01/07, a introduir-se en el document objecte d'aprovació definitiva, i recull la necessitat d'obtenir un espai públic en un sol nivell de dimensions prou operatives per poder-hi desenvolupar activitats públiques que requereixin una determinada superfície lliure suficient com per a poder-les enquibir, i això des del condicionant conegut del pendent que tenen els tres carrers amb que limita l'àmbit.

La resposta que es presenta en aquest text refós, consistent en agrupar en un sol nivell els dos últims projectats inicialment i que resolt aquell objectiu pot semblar poc elaborada però pensem que és la única possible en el marc dels condicionants físics dels que es parteix, sempre que es vulguin mantenir determinats imputs de disseny que segueixen semblant irrenunciables, particularment el d'accedir a l'aparcament soterrani des del carrer de Santa Magdalena.

D'aquest condicionant se'n dedueixen ineluctablement les variables lligades o dependents de la primera, sempre relacionades amb la necessitat d'assolir els nivells d'implantació dels diferents paviments sota rasant o en planta baixa mitjançant unes rampes que ja es troben al límit d'entre les admissibles.

La solució adoptada dona compliment a aquella condició amb l'afegit que permet mantenir l'enjardinament de la part sud de la plaça, amb només l'inconvenient menor de perdre's la continuïtat de nivell que abans es tenia amb el carrer del Sol.

Sant Feliu de Guíxols, juliol de 2.008

L'arquitecte

Pere Madi i Burgell

Núm. Col.legiat 13.753-7



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que aquesta és la documentació que dona compliment a l'acord del Ple municipal de 30 d'octubre de 2008 , que aprova definitivament el Pla de millora urbana del SMU-20 Plaça del Sol.

El Secretari

Carles Ros i Arpa
Sant Feliu de Guíxols, 17 de novembre de 2008

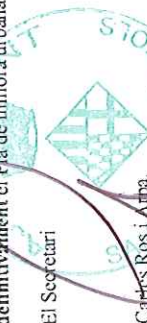
ÍNDIX GENERAL

I. MEMÒRIA.....	6
1. ANTECEDENTS I RESERVA QUE FA LA PROPIETAT DEL DRET A RECÓRRER.....	6
2. OBJECTE	7
3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.....	7
4. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ	7
5. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI.....	8
6. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	9
7. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT.....	9
8. OBJECTIUS I CRITERIS D'ORDENACIÓ: DIFERENTS ALTERNATIVES POSSIBLES A LA SOLUCIÓ PROPOSADA I JUSTIFICACIÓ DE LA MATEIXA. COMPLIMENT DEL CODI D'ACCESSIBILITAT.	10
9. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA. PARCEL·LA D'APROFITAMENT PRIVAT RESULTANT ÚNICA I INDIVISIBLE 14	14
10. APROFITAMENT MIG. POSSIBLE SUBSTITUCIÓ DEL DEURE DE CESSIÓ PER L'EQUIVALENT DEL SEU VALOR ECONÒMIC.....	14
11. RESERVA DE SÒL PER HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL I PER HABITATGE ASSEQUIBLE.15	15
12. OBRES COMPLEMENTÀRIES D'URBANITZACIÓ.....	15
13. ACOMPLIMENT DE LES MESURES CORRECTORES.	17
II. AVALUACIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA. COMPROMISOS GARANTIES I PLA D'ETAPES.	22
1. GENERALITATS.....	23
2. COST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ COMPLEMENTÀRIES.	23
3. GARANTIA EXIGIBLE ALS PROMOTORS.....	25
4. COMPROMISOS.....	26
5. EXECUCIÓ I CONSERVACIÓ DE LES OBRES I ETAPES	26
6. PLA D'ETAPES.	27
III. JUSTIFICACIÓ QUE ES COMPLEIXEN LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE.	28
1. INTRODUCCIÓ	29
2. PRESCRIPCIONS POUM	29
3. CONCLUSIÓ.....	32
IV. INFORME MEDIAMBIENTAL	33
1. OBJECTE	34
2. MESURES CORRECTORES	34
3. INTRODUCCIÓ	34
4. CARACTERITZACIÓ DEL PROJECTE:.....	34
5. CARACTERITZACIÓ DEL MEDI	35
6. ANÀLISI D'IMPACTES I MESURES CORRECTORES.....	35
7. CONCLUSIONS.....	40
ANNEX: DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA.	41
V. NORMES URBANÍSTIQUES	45
1. NORMES DE CARÀCTER GENERAL.....	46
2. LA GESTIÓ I L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT	48
3. NORMATIVA REGULADORA	49
SISTEMA D'EQUIPAMENTS TÈCNICS	ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

DIUIGÈNCIA: Per fer constar que aquesta és la documentació que dona compliment a l'acord del Ple municipal de 30 d'octubre de 2008, que aprova definitivament el Pla de millora urbana del SMU-20 Plaça del Sol.

El Secretari

Carles Ros i Arpa



VII. PLÀNOLS56

I. MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS I RESERVA QUE FA LA PROPIETAT DEL DRET A RECÓRRER

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Feliu de Guíxols, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, delimita un sector de 3176,03 m². de sòl urbà no consolidat (Sector SMU - 20 – Plaça del Sol) que compren uns terreny situats entre els carrers del Sol, Santa Magdalena i de la Creu i la resta de la illa no compresa en el sector, una porció de sòl urbà consolidat amb façana al carrer de Sant Domènec.

Es tracta d'un àmbit en sa major part ocupat per construccions obsoletes, si bé no totes elles deshabitades, a excepció feta de dos habitatges unifamiliars entre mitgeres situats a l'angle nord-oest del sector en bon estat de conservació i habitabilitat.

De forma parcial ve a coincidir amb un espai lliure o zona verda previst a l'anterior planejament general, sistema que no es va arribar a executar mai. Aquest antecedent explica la obsolescència del teixit urbà en aquell indret, on des de fa gairebé un quart de segle no hi havien expectatives d'aprofitament privat i les persones propietàries estaven pendents d'una expropiació que l'administració no va iniciar mai, entre d'altres raons per causa de l'absurditat del límit oest previst d'aquella zona verda, que es desentenia completament del parcel.lari existent.

En la versió del POUM vigent que va ser objecte d'aprovació provisional, les persones propietàries del SMU 20, Plaça del Sol, no venien obligades a cedir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament que se li assignava (el mateix del que disposa definitivament), ni havien de destinar el 20% dels sostre residencial resultant a habitatge de protecció o a altres mesures de protecció d'habitatge assequible, en considerar-se llavors – se suposa - que d'acord amb el disposat a l'article 30 de la LU difícilment es podia negar la condició de sòl urbà consolidat a un sector que, entès conjuntament, constitueix una parcel.la urbanitzada i sense cessions pendents destinades a vialitat.

També difícilment es pot parlar de "sostre residencial de nova creació", article 57.3 de la LU, en un àmbit completament edificat i habitat des de com a mínim un parell de segles ençà. En qualsevol cas, és inqüestionable que aquella circumstància no és aplicable a la part de la superfície de l'àmbit no afectat per la anterior qualificació de zona verda.

Les càrregues esmentades (cessions i obligació de reservar sòl per a habitatge protegit) varen ser imposades al sector amb motiu de l'aprovació definitiva del POUM, sense cap altra tràmit d'informació i quan s'acabaven d'alienar bona part de les finques inicials amb base en unes determinades expectatives immobiliàries .

Les persones propietàries que promouen aquest Pla de Millora Urbana ho fan sense renunciar als recursos i accions legals en via administrativa o jurisdiccional que vulguin exercir en defensa dels seus drets legítims i fan reserva expressa en aquest sentit. La promoció i tramitació d'aquest Pla de Millora Urbana en les condicions de desenvolupament fixades amb motiu de l'aprovació definitiva del POUM de Sant Feliu de Guíxols ho és sense perjudici d'aquells drets.

2. OBJECTE

L'objecte del present Pla de Millora Urbana es l'ordenació del sector per tal de desplegar les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i permetre la transformació d'un sector de sòl urbà no consolidat que permetrà generar i urbanitzar la Plaça del sòl com un dels principals espais lliures de l'eixample decimonònic.

A més d'aquest objectiu fixat pel planejament, el Pla de Millora Urbana en fixa els següents:

- Ordenació de l'edificació i cessió dels sistemes.
- Establiment de les obres d'urbanització complementàries de pavimentació, escomeses de sanejament, d'abastament d'aigua, i d'energia elèctrica telèfon i gas; enllumenat públic i enjardinament dels espais de cessió, en funció de les noves previsions d'espais públics i usos privats previstos.

3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

La conveniència i oportunitat del present Pla de Millora Urbana SMU 20 – Plaça del Sòl, ve donada per la concurrència dels següents fets:

- Permetrà el desenvolupament urbanístic previst pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal establint una nova àrea urbana per a ús residencial.
- S'ampliarà el sòl destinat a ús residencial existent per tal de millorar el desenvolupament econòmic del municipi.
- Obtenció per part de l'Ajuntament del sòl públic destinat a espais lliures completament urbanitzats
- Establiment d'un aparcament soterrani de 115 places de titularitat privada situat en el subsòl de la plaça pública resultant.
- L'interès urbanístic i social, manifestat en aquesta actuació, justifica abastament la conveniència i oportunitat del Pla de Millora Urbana

4. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ

La tramitació del present Pla de Millora Urbana està promoguda per **BARJUSA SL i EBRESUR PROMOCIONES SA** que ostenten la titularitat del 91'91% dels terrenys de titularitat privada del sector.

El marc urbanístic i legal ve donat pel que disposen la legislació catalana a través del Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de Juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (LU), el Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'Urbanisme, i la legislació estatal de la Llei 6/1998 de Règim del sòl i valoracions.

D'acord amb article 96.1 de la LU i atesa la iniciativa privada d'aquesta promoció, el Pla incorpora, a banda de les determinacions establertes en caire general a l'article 58.5 que es concreta en els articles 68, la documentació específica que descriu l'article 97.

Les determinacions d'aquest Pla de Millora Urbana no alteren els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament vigent.

La redacció del present Pla de Millora Urbana ha estat encarregada a Pere Madí Burgell, arquitecte col·legiat núm. 13.753-7, tècnic competent per a la redacció d'aquest tipus de projecte, amb la col·laboració de Xavier Frigola I Mercader, enginyer de camins canals i ports.

5. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI.

5.1 CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL TERRITORI.

Els terrenys on s'ubica el sector SMU-20 Plaça del Sol es situa en el cor de l'eixample decimonònic de Sant Feliu de Guíxols.

El sector limita al nord amb el carrer de Santa Magdalena, al Sud amb el carrer del Sòl, a l'est amb el carrer de la Creu i a l'oest amb un sòl urbà consolidat.

El Sector, una vegada realitzat l'aixecament topogràfic real té una superfície total de 3176,03 m², amb les característiques topogràfiques que més endavant es descriuran.

5.2 USOS I EDIFICACIONS.

En els terrenys hi ha diverses construccions corresponents a les cases existents, en diferents situacions d'ús i habitabilitat. Totes les edificacions incloses dins aquest sector es preveuen siguin enderrocades per donar lloc a l'actuació que es proposa. Els bens i drets afectats vindran recollits i valorats el Projecte de Parcel·lació corresponent.

5.3 INFRASTRUCTURES EXISTENTS.

Xarxa Viària.

El sector es recolza amb la xarxa viària existent i urbanitzada, que es preveu de mantenir en el seu estat actual. Al llarg del perímetre del sector amb front als carrers de la Creu i del Sol, l'amplada de la vorera existent, reformada recentment, es veurà ampliada amb els mateixos materials, ampliació on s'implantarà el nou arbrat previst sense afectar els serveis urbanístics que hi transcorren.

Com ja s'ha comentat, aquesta xarxa viària està formada pels carrers de Santa Magdalena, del Sol i de la Creu.

Xarxa de Clavegueram.

Actualment el sector compta ja amb una xarxa de desguàs d'aigües residuals i plujanes que discorre pels diferents carrers existents.

Xarxa d'aigua potable.

Actualment el sector compta amb una xarxa de subministrament d'aigua potable que discorre pels diferents carrers existents.

Xarxa MT i BT.

Actualment hi ha subministrament elèctric a totes les edificacions existents. Aquest subministrament elèctric es preveu sigui substituït per un nou subministrament conjun dels nous edificis. D'acord amb les indicacions de la companyia es preveu instal·lar una ET per a tot el sector.

Xarxa telecomunicacions.

En el sector hi ha serveis de telefonia instal·lat, que s'haurà de substituir.

6. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Les finques, propietaris i superfícies afectades per l'àmbit d'actuació segons resulten de l'aixecament topogràfic realitzat recentment, són:

	PROPIETARI	Superfície	%
24605-07	Cathy Navida Gillot	146,92	4,63%
24605-08	Barjusa S.L.	224,48	7,07%
24605-09			
	Ebresu Promociones SA	593,75	18,69%
24605-10	Ebresu Promociones SA	118,07	3,72%
24605-11	Barjusa S.L.	115,99	3,65%
24605-12	Ebresu Promociones SA	1.050,85	33,09%
24605-13	Ajuntament	109,79	3,46%
24605-14	Ebresu Promociones SA	816,18	25,70%
TOTAL SÒL PRIVAT		3.176,03	100,00%
	Vialitat Preexistent	135,52	
TOTAL ÀMBIT		3.311,55	

Total Barjusa + Ebresur = 91'91 % de les finques de titularitat privada

7. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT.

El Pla d'ordenació Urbanístic Municipal fixa la següent normativa pel sector SMU-20 – “ Plaça del Sol”:

SMU 20 Plaça del Sol

Objectius:

Generar i urbanitzar la plaça del sòl, com un dels principals espais lliures al cor de l'eixample decimonònic, tot configurant-la a partir d'un nou front edificat.

Paràmetres Urbanístics

- *Superfície total de l'àmbit: 3207m²*
- *Edificabilitat total: 4.000 m²st*
- *Índex brut d'edificabilitat: 1.2 m²st/m²s*
- *Usos: S'admetrant els usos admesos a la zona 5.a*
- *Densitat d'habitatges: 140 hab/Ha*
- *Nombre d'habitatges edificables: Un per cada 100 m² de sostre destinat a habitatge lliure. Un habitatge per cada 70 m² de sostre acollit a règim de protecció oficial o altres mesures d'estímul d'habitatge assequible.*
- *Habitatges acollits a règim de protecció oficial: Com a mínim, el 10 % del sostre destinat a habitatge. Habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible: com a mínim el 10 % del sostre destinat a l'habitatge.*
- *Reserves i cessions de sòl per a sistemes: 2000 m² seran cedits com espai lliure, per generar una plaça oberta al carrers del Sol, Sant Magdalena i de la Creu*
- *Cessió de sòl amb aprofitament: el Corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.*
- *Sistema d'Actuació: Reparcel·lació modalitat compensació. Si en el termini de 1 any no s'ha iniciat el desenvolupament del sector, la modalitat del sistema passarà a ser la de cooperació.*
- *Classificació del sòl: Urbà no consolidat*
- *Altres condicions: Serà obligatòria la construcció de 115 places d'aparcament. En cas que un part dels aparcaments hagi de situar-se sota sòl de cessió per a sistemes, el subsòl corresponent a l'aparcament podrà ser de titularitat privada.*

8. OBJECTIUS I CRITERIS D'ORDENACIÓ: DIFERENTS ALTERNATIVES POSSIBLES A LA SOLUCIÓ PROPOSADA I JUSTIFICACIÓ DE LA MATEIXA. COMPLIMENT DEL CODI D'ACCESSIBILITAT.

Les reduïdes dimensions del sector i els seus condicionants han comportat que la tasca portada a terme pels redactors d'aquest pla de Millora Urbana es trobi a mig camí entre l'urbanisme i l'arquitectura, en aplicació d'una mena de taula de càlcul amb doble entrada d'objectius a acomplir, els uns de caràcter urbanístic, els altres de caràcter estrictament arquitectònic, per tal de poder oferir als professionals que treballin en el(s) futur(s) projecte(s) dels edificis un marc integrat, adequat a les seves necessitats.

La proposta de sol.lució que es presenta en aquest expedient ve principalment condicionada per les següents pre-existències i objectius funcionals a acomplir:

Pre-existències principals

- 1) La pròpia morfologia de la planta del sector, que no és regular, sinó que veu "envaït" els seu extrem nord-oest per un edifici extern al sector, finca cadastral 2460506, número 148 del carrer de Santa Magdalena, en situació de volumetria molt disconforme amb la normativa vigent, d'una altura de cinc plantes, amb la que s'ha hagut de buscar una relació volumètrica viable.

- 2) El pendent del sector, del 8'2% en el sentit principal del mateix, el del carrer de la Creu, i del 2% en el sentit transversal al mateix, decreixent cap a l'oest. Aquest pendent obliga a preveure la major part de les places d'aparcament en doble bateria de generatriu perpendicular a la pendent principal i condiciona decisivament la solució adoptada.

Aquest pendent també condiciona decisivament la tipologia edificatòria prevista en funció de la orientació general de la seva implantació: els cossos edificats de generatriu paral·lela a la major pendent (paral·lela, per tant, al carrer de la Creu) han de ser forçosament esglaonats, de dos habitatges per replà, amb dues façanes oposades (a la nova plaça i a al pati d'illa), d'una amplada suficient per assolir una bona distribució dels habitatges. Per contra, els de generatriu "horitzontal" tindrien més alternatives a l'hora de situar el seu nucli d'accessos, mantenint les dues façanes per habitatge, si bé en alineacions perpendiculars.

- 3) Accessibilitat del sector. El sector, tot i ser molt cèntric, té una accessibilitat rodada problemàtica per raó de trobar-se dintre de l'eixample decimonònic de la ciutat, en mig d'un teixit urbà dens, molt deficitari de places d'aparcament públiques i privades, de carrers angoixosament estrets i sense possibilitat de transport públic immediat.

Dels tres carrers que envolten el sector, només el de Santa Magdalena, que enllaça amb la carretera de Girona (amb direcció de circulació oest – est), i, en menor mesura, el de la Creu, la direcció de circulació del qual és sud – nord i que enllaça al sud amb el carrer Major, la Rambla del Portalet i el Passeig del Mar per donar sortida a nord cap a la Rambla de la Generalitat, són vials realment operatius per a la circulació rodada. Aquesta pre-existència ha obligat a preveure la boca de sortida i entrada de la única rampa de l'aparcament del sector a la confluència d'aquests dos vials, a pesar que aquesta elecció comporta un recorregut més llarg en haver-se de desenvolupar-se contra pendent.

- 4) La orientació. Lògicament s'ha buscat donar prioritat a l'ensolellament a l'espai urbà resultant i a la protecció contra els vent més incòmode, la tramuntana.

Objectius urbanístics i residencials privats del programa funcional al que donar compliment.

- 1) La obtenció d'un espai públic de 2.000 m² obert als carrers del Sol, de la Creu i de Santa Magdalena, definit per la nova edificació prevista que ha de completar el desenvolupament de la resta de la illa, que es troba qualificada en clau 5b, en règim d'alineació a vial, amb una profunditat edificable de 12 mts i PB + 2PP.

La pròpia rotunditat de la superfície de cessió destinada a espai lliure, exactament 2.000m², ni un més ni un menys, ja fa sospitar que els redactors del POUM no varen tenir prou en compte la incidència d'aquell guarisme a l'hora de preveure com en resultaria el sòl de propietat privada de la nova ordenació. No hi ha, en el plànol normatiu corresponent, cap orientació de com es volia la nova ordenació.

Aquest objectiu urbanístic bàsic, que hom pot representar-se perfectament en l'imaginari dels redactors del POUM, passaria – idealment - per la implantació

d'una banda edificable de 12 metres d'amplada que enllaçaria amb les dues mitgeres al descobert generades amb la delimitació del sector i que tindria la seva part més llarga paral·lelament al carrer de la Creu, generant-se dues cantonades o xamfrans nous que escurçarien la actual illa. Aquest esquema donaria, a més de coherència conceptual a la ordenació, una distinció neta entre espai resultant públic i privat que permetria – de considerar-se convenient - una parcel·lació més "clàssica" que la que es proposa, i fins i tot més executable per etapes.

Aquesta, encara que no sembli evident a primera vista, ha sigut la gènesi de la solució que es proposa, un cop aquesta ha sigut ajustada a les exigències de la topografia, morfologia en planta del sector, necessitats funcionals de l'ús residencial i dotació obligatòria de places d'aparcament.

Efectivament, un cop preconfigurada així la solució ideal, en resultava una banda edificable massa estreta, de menys de deu metres d'amplada (i per tant amb massa ratio de façana per habitatge i amb impossibilitat de situar els banys al centre de les distribucions), amb quatre (4) cantonades o xamfrans per causa de la irregularitat dels sector (amb la corresponent distorsió tipològica i irregularitat dels espais habitables interiors) i, sobretot, incompatible amb la indispensable disposició de l'aparcament soterrani en doble bateria de generatiu horitzontal, un cop determinada la ubicació de la única rampa d'accés possible.

De la evolució projectual d'aquella disposició inicial ideal en resulta finalment una solució mixta, ordenada en règim de volumetria específica, que "tanca" igualment la resta de la illa i – molt important - regularitza la planta del sector en obtenir-se una plaça anivellada en tres plataformes, d'unes dimensions generals que pretenen induir-ne un ús estàtic, de saló urbà, per contraposició a un espai resultant que hagués pogut pretendre tenir un caràcter més dinàmic, de passeig o rambla, alternativa desaconsellable per raó del desnivell entre els seu extrems, desnivell que assoleix 5'45 mts..

La relació de la volumetria proposada amb la existent a la resta de la illa és oberta. Al ja esmentat volum edificat existent que "envaeix" el sector (en volumetria disconforme, recordem-ho, però que conforma una realitat existent a tenir en compte) a la cadastral 2450506, a l'extrem nord oest del sector, se li respecten, obviament, les servituds constituïdes de llum i vistes en allunyar-se la nova volumetria més de tres metres de la seva façana sud. De la seva actual façana est, cega, la volumetria proposada per als nous edificis se'n allunya quinze metres, interposant-hi un espai públic que donarà a les futures construccions que substitueixin a la actualment existent a la cadastral 2450506 la possibilitat de fer-hi obertures, que no d'augmentar-ne la profunditat edificable, sempre relacionada amb el carrer de Santa Magdalena. Naturalment la normativa del sector obligarà a aplicar-hi un tractament provisional de façana.

La façana nord del nou bloc esglaonat, en la seva meitat est, podrà obrir obertures respectant el metre normativament exigible a límit de parcel·la, de manera que presenti un retorn de la façana principal.

L'espai lliure públic resultant és una plaça anivellada en dues plataformes connectades per dos trams d'escales amb una diferència de cotes entre elles de 1'90 mts, més un tercer nivell que l'enllaça amb el carrer de Santa Magdalena,

nivell que es troba situat un metre per damunt de l'últim dels anteriors. Aquesta disposició permet que tots tres nivells enllacin amb els carrers que envolten el sector mitjançant itineraris adaptats, d'amplada suficient per fer-hi entrar qualsevol vehicle de serveis.

Aquest conjunt dóna compliment a l'article 11.1 del decret 135/1995, reglament de desplegament de la llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de la accessibilitat i de supressió de les barreres arquitectòniques, que obliga tots els espais urbanístics públics de nova creació a resultar adaptats. També s'acompleix l'article 14 del mateix codi, que obliga als recorreguts que es puguin establir entre ells a assolir la condició d'itineraris adaptats, a excepció d'aquells que en tinguin d'alternatius, com és el cas dels que comunicarien els diferents nivells resultants entre si, enllaçats directament pel carrer de la Creu.

- 2) La previsió de 115 places d'aparcament, que, de voler-se implantar en un únic nivell de soterrani, nivell lògicament esglaonat, porta a una solució unívoca que la faci compatible amb els nuclis de comunicació vertical del vol dels edificis, sobretot atenent a la previsió de l'habitatge de protecció oficial que obliga a un canvi de nombre d'habitatges per replà.

S'ha volgut obtenir un aparcament soterrani la distribució de la part comú de la qual, des de la que s'accedeix a les tres parts privatives dels blocs d'habitatges, per raó del trànsit gens menyspreable que se li suposa, dóna compliment a les exigències que serien d'aplicació en un pàrking d'ús públic, quan es tracta d'un pàrking d'ús i titularitat privats.

Així, s'han disposat les rampes de sentit únic als dos extrems de les bateries per tal d'evitar maniobres enutjoses al final de un recorregut sense sortida.

Les rampes de comunicació per a vianants entre els tres nivells son adaptades, del 8%, quan d'acord amb el que disposa l'article 27.3 del decret 135/1995, de 24 de març, reglament de desplegament de la llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de les barreres arquitectòniques podrien ser només practicables.

Des de la mateixa voluntat de complir amb escriu el codi d'accessibilitat s'han previst quatre places adaptades, que serien només exigibles als aparcament d'ús públic, article 26 del mateix reglament.

- 3) L'objectiu d'obtenir una implantació tipològica adequada a la promoció privada dels habitatges, ja apuntada com una de les dues entrades de variables en una taula imaginària que donaria un disseny òptim.

Partint de la hipòtesi més probable de l'ús integral habitatge de tot el sostre edificable resultant, atesa la manca de demanda comercial de la ubicació, s'ha anat a buscar una implantació tipològica en bloc plurifamiliar respectivament de dos, tres i quatre habitatges per replà (que minimitza el nombre de nuclis d'escaleres, sense haver de recórrer a les galeries d'accés, exteriors o interiors), cadascun d'ells amb façanes en dues orientacions (el que permet garantir-ne al menys una de ben ensolellada), sense patis de parcel·la, sense cantonades ni xamfrans, amb un ratio de façana òptim i amb la privacitat de les plantes baixes assegurada per la ubicació de les masses d'enjardinament públic.

Les entrades als respectius nuclis de comunicació vertical (excepte la del bloc de quatre habitatges per replà) s'han hagut de dissociar dels d'accés a les plantes sota rasant per tal de no malmetre places d'aparcament.

9. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA. PARCEL·LA D'APROFITAMENT PRIVAT RESULTANT ÚNICA I INDIVISIBLE. PROJECTE ARQUITECTÒNIC ÚNIC PER A TOTA L'ACTUACIÓ.

La morfologia urbana de la zona i la obligatorietat de cedir una zona d'espais lliures sota la que s'ha de disposar una gran superfície d'aparcament ha comportat que la distribució de l'edificació s'hagi disposat en forma de bloc.

S'ha disposat un bloc aïllat amb façana al carrer de Santa Magdalena i un bloc esglaonat, per raó del pendent entre el carrer Santa Magdalena i el carrer del Sol, amb façana a aquest mateix carrer, amagant les façanes de les edificacions situades dins el pati d'illa.

El bloc aïllat té una superfície de 400 m². en planta i el bloc esglaonat té una superfície de 646 m². En la parcel·la del bloc aïllat s'hi afegeix l'accés al parking soterrani.

Per tal d'assolir el sostre que fixa el planejament i mantenir la cessió de 2.000 m². d'espais lliures l'alçada dels blocs es de PB+3PP en l'escala central del bloc esglaonat per a passar a costat i costat a PB + 2PP + àtic, mantenint-se oberta la possibilitat de la compensació de volums entre ells..

El bloc que queda aïllat també es preveu de fer amb PB + 2PP + àtic.

D'acord amb les disposicions del planejament general es proposa una planta d'aparcament soterrani per a 115 places.

L'aparcament es disposa sota l'espai lliure de cessió i serà de titularitat privada tal com s'admet a la normativa del POUM. Aquesta determinació es basa en l'aplicació de l'article 34.2 del D 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'urbanisme

El projecte de PMU tal com resulta configurat es basa en la necessitat d'obtenir una **única parcel·la resultant indivisible d'aprofitament privat**, i també en la **obligatorietat** de proposta arquitectònica única per als edificis que s'hi han de construir, sense perjudici que es puguin executar en diferents fases.

10.APROFITAMENT MIG. SUBSTITUCIÓ DEL DEURE DE CESSIÓ PER L'EQUIVALENT DEL SEU VALOR ECONÒMIC.

A més de les cessions corresponents a la superfície de cessió per a sistema d'espais lliures en superfície, el desenvolupament de l'actuació comporta la cessió del 10 % de l'aprofitament d'acord amb el que disposa l'article 43.1 del Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de Juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (LU).

Això no obstant, d'acord amb el que disposen els punts 2 i 3 del mateix article, la administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió en el procés de reparcel·lació i es pot veure substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del

sector, o, de tractar-se d'una parcel·la única i indivisible, pot veure's substituïda pel seu valor econòmic.

11.RESERVA DE SÒL PER HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL I PER HABITATGE ASSEQUIBLE.

El POUM obliga en aquest sector a fer una reserva del 10% del sostre destinat a habitatge a habitatges acollits al regim de protecció oficial i una reserva del 10% per a habitatges acollits a altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible.

La reserva del sostre destinat a habitatges de protecció oficial es realitza en el primer tram del bloc esglaonat amb façana al carrer del Sol, amb un gàlib edificable en planta de 246'00 m². Aquest tram disposa de tres façanes i és apte per a una distribució de fins a tres habitatges per replà, que donaria fins a 12 habitatges protegits.

12.OBRES D'URBANITZACIÓ.

Les obres d'urbanització i els serveis urbanístics que atorguen el caràcter de solar als terrenys ja estan executades per a la qual cosa només caldrà redactar el Projecte d'Obres per a l'ordenació, enjardinament i urbanització de la plaça en superfície i acabament de les escomeses dels serveis urbanístics.

12.1 ACABAT ESTRUCTURA PÀRKING.

L'acabat de l'estructura del pàrking es preveu de fer preparat per poder construir-hi a sobre l'espai públic de la plaça.

A més serà necessari de fer, en el forjat, forats per passar els serveis per la part inferior del forjat del pàrking.

12.2 MURETS I PAVIMENTACIÓ

Sobre l'estructura del pàrking es preveu de construir diversos murets que serviran per limitar les diferents zones verdes i / o escossells. Aquest murets aniran connectats a la estructura del pàrking.

Es preveu la col·locació de drenatges dins els escossells per tal de poder desguassar les aigües de pluja que hi caiguin.

La plaça es preveu de pavimentar amb un paviment de llosa color gris de 60 x 40. Aquest paviment també s'utilitzarà per pavimentar les voreres dels vials amb façana a la plaça del sol.

12.3 XARXA DE PLUVIALS

El desguàs de les aigües pluvials en la zona de la plaça es preveu de fer mitjançant un sistema de pendents que evaquin les aigües cap una reixa interceptora que recollirà les aigües de cada plataforma i les conduirà a la xarxa de desguàs d'aigües pluvials del carrer de la Creu.

12.4 XARXA DE RESIDUALS

Es construiran dues escomeses d'aigües residuals per desguassar els dos edificis. El sistema de desguàs transcorrerà pel forjat del pàrking.

Les escomeses es connectaran a la xarxa de desguàs municipal, ja executada en els carrers del Sol i en el carrer de Santa Magdalena.

12.5 XARXA AIGUA POTABLE

En la construcció del pàrking es desmuntarà la xarxa d'aigua potable que transcorre pels carrers del Sol, de la Creu i Santa Magdalena.

Es preveu l'extensió d'una nova xarxa amb tuberies de polietilè de 125 mm que es connectaran a la xarxa existent.

Sobre aquesta tuberia s'hi instal·laran dos hidrants i quatre boques de reg que serviran per regar els escossells de la plaça.

12.6 XARXA MITJA I BAIXA TENSIO .

En el cas que s'assessorament tècnic amb Fecsa Endesa així ho indiqui es preveu de situar un nou transformador situat al carrer del Sol.

Aquest transformador anirà connectat a la xarxa de mitja tensió existent mitjançant conductor de 18/30 KV 3x 240 mm².

Des del mateix transformador es faran dues escomeses, una pel bloc situat al carrer de Santa Magdalena i una altra pel bloc amb façana al carrer del Sol.

Aquestes escomeses es preveuen de fer amb conductor d'alumini de 0.6 / 1.0 kv amb una secció de 3x240 mm² + 150 mm².

12.7 XARXA ENLLUMENAT PÚBLIC.

Es construirà una xarxa d'enllumenat públic connectada a la xarxa del carrer existent. Es preveu de situar una xarxa perimetral tot situant punts de llum tipus municipal amb làmpada de vapor de sodi de 100 W

En l'interior de la plaça es preveu de col·locar lluminàries tipus Basic de Salvi amb làmpades de Vapor de Sodi de 70 W. El conductor d'aquestes lluminàries transcorrerà per la part inferior del forjat de la plaça..

12.8 XARXA TELEFONICA

En la construcció del pàrking es desmuntarà la xarxa telefonica soterrada que transcorre pels carrers del Sol, de la Creu i Santa Magdalena.

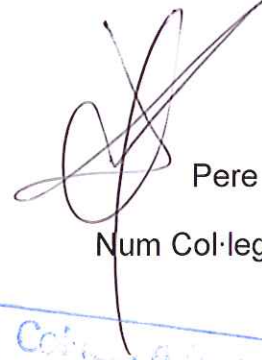
Es preveuen de fer les corresponents connexions amb la xarxa existent.

13.ACOMPLIMENT DE LES MESURES CORRECTORES.

Que de l'estudi medi ambiental no en resulten mesures correctores que impliquin un canvi en l'ordenació proposada en el POUM.

Sant Feliu de Guíxols, juliol de 2008

L'arquitecte



Pere Madí Burgell

Num Col·legiat: 13.753-7



DILIGÈNCIA. Per fer constar que aquesta és la documentació que dona compliment a l'acord del Ple municipal de 30 d'octubre de 2008, que aprova definitivament el Pla de millora urbana del SMU-20 Plaça del Sol.

El Secretari

Ca les Ros 1 Arpa.
Sant Feliu de Guíxols, 17 de novembre de 2008



24

ANNEX NÚM 1
QUADRE DE SUPERFÍCIES

SUPERFÍCIE TOTAL SECTOR **3.311,55 m2**

Aprofitament Privat

Sostre maxím 3.311,55 m2 X 1,20 m2 sostre / m2 sol 3.973,86 m2

Sostre de l'actuació **3.973,86 m2**

Densitat màxima segons paràmetre sobre sòl brut

Densitat max. 3.311,55 m2 x 140 hab / ha. = 46 hab

Densitat màxima segons paràmetres de sostre

Habitatge Protecció Oficial	Sostre (10%)	397,39 m2
Habitatge Assequible	Sostre (10%)	397,39 m2
Habitatge Lliure	Sostre (80%)	3.179,09 m2

Cessions Obligatòries

Espais lliures 2000,00 m2
i Equipaments

Total cessions segons proposta:

Espais lliures **2.000,00 m2**

QUADRE DE SUPERFÍCIES

	SUPERFÍCIE	PERCENTATGE
ESP AIS LLIURES	2.015,00 m2	60,85%
VIALITAT PREEXISTENT	135,52 m2	
TOTAL SÒL PÚBLIC	2150,52	64,94%
BLOC en eixample decimonònic (5a)	800,00 m2	24,16%
BLOC en eixample decimonònic (5a*)	246,00 m2	7,43%
VERD PRIVAT	115,03 m2	3,47%
TOTAL SÒL PRIVAT	1.161,03 m2	35,06%
TOTAL SECTOR	3.311,55 m2	100,00%

DISTRIBUCIÓ SOSTRE I DENSITATS.

ZONIFICACIÓ	SUPERFICIE	SOSTRE	EDIFICAB.	DENSITAT
HABITATGE PLURIFAMILAR EN BLOC	800,00 m2	3.167,86 m2	3,96	32
HABITATGE PLURIFAMILAR PROTEGIT EN BLOC	246,00 m2	806,00 m2	3,28	12
TOTAL	1.046,00 m2	3.973,86 m2		44

ANNEX NÚM 2
ESTRUCTURA PROPIETAT FINQUES

**II. AVALUACIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT
ECONÒMICA. COMPROMISOS GARANTIES I PLA
D'ETAPES.**

1. GENERALITATS

L'avaluació econòmica de la promoció, i l'estudi i la justificació de la seva viabilitat, així com el pressupost de les obres i els serveis, d'acord amb els que estableix l'article 66.d i e de la LU constitueix una determinació que ha de contenir el document de Pla de Millora Urbana. Així en compliment d'aquesta normativa es relacionen a continuació els costos de la implantació dels serveis.

L'estudi econòmic presenta l'avaluació de les despeses generades per la urbanització als efectes de valorar les garanties que s'han de dipositar per a obtenir la publicació de l'acord d'aprovació definitiva de l'expedient d'acord amb l'article 97.2 de la LU, així com la seva execució d'acord amb el que preveu l'article 66.1.b de l'esmentada Llei.

2. COST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.

Les obres d'urbanització i els serveis urbanístics que atorguen el caràcter de solar als terrenys ja estan executades per a la qual cosa només caldrà redactar el Projecte d'Obres per a l'ordenació, enjardinament i urbanització de la plaça en superfície i acabament de les escomeses dels serveis urbanístics. El següent quadre indica, de manera resumida, les despeses totals que suposarà l'execució de les obres d'urbanització del sector.

		CAPÍTOL	IMPORT
Capítol		URBANITZACIÓ OBRES COMPLEMENTÀRIES	
	1,1	ENDERROC I MOVIMENT DE TERRES	114.929,46 €
	1,2	PAVIMENTACIÓ	125.209,03 €
	1,3	XARXA DE PLUVIALS	5.586,95 €
	1,3	XARXA DE RESIDUALS	3.057,00 €
	1,4	XARXA AIGUA POTABLE I REG JARDINERES	19.242,68 €
	1,5	MITJA I BAIXA TENSIÓ	98.633,68 €
	1,6	ENLLUMENAT PÚBLIC	23.616,25 €
	1,7	TELEFONIA	6.765,80 €
	1,8	XARXA DE GAS	1.193,04 €
	1,9	JARDINERIA, MOBILIARI URBÀ	49.211,48 €
	1,11	SEGURETAT I SALUT	11.536,92 €
	1,12	CONTROL DE QUALITAT	4.500,00 €
	1,13	VARIS I IMPREVISTOS	12.000,00 €
		TOTAL	475.482,29 €
		Pressupost d'Execució Material	475.482,29 €
		13 % de Despeses Generals	61.812,70 €
		6 % de Benefici Industrial	28.528,94 €
		Pressupost d'Execució per Contracta	565.823,93 €
		I.V.A. 16%	90.531,83 €
		PRESSUPOST GLOBAL DE LICITACIÓ	656.355,75 €

La justificació de la viabilitat econòmica de la promoció es constata per les repercussions que suposaran les despeses generals en l'execució del polígon en relació als aprofitaments que li atorga el planejament. El següent quadre relaciona aquests valor econòmics.

Pressupost Global de Licitació	656.355,76 €	
Superfície total àmbit	3.311,55	m2.
Superfície de sòl privat	1.161,03	m2.
Superfície de sostre edificable privat	3.179,09	m2. sostre
Nº habitatges	44,00	
Repercussió urbanització sobre sòl brut	198,20 €	
Repercussió urbanització sobre sòl privat	565,32 €	
Repercussió urbanització sobre sostre	206,46 €	
Repercussió per habitatge	14.917,18 €	
CÀLCUL GARANTIA	78.762,69 €	

3. GARANTIA EXIGIBLE ALS PROMOTORS.

Atès que la promoció del Pla parcial es d'iniciativa privada d'acord amb el que preveuen els articles 96 i 97 de la LU, i en compliment del que estableix l'article 101.3 de la LU, és requisit previ a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla assegurar l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponent a l'import del 12 % del cost de les obres d'urbanització.

Segons el que determina l'article 100.3, la constitució de la garantia referida s'haurà de constituir dins un termini de tres mesos des de la notificació de l'acord de l'aprovació, i es prorrogarà per la meitat del termini si el promotor ho sol·licita abans que fineixi.

En el cas de no constituir-se la garantia en el termini fixat, la tramitació del pla restarà sense efecte.

De conformitat amb aquestes determinacions la garantia econòmica a constituir pel promotor davant de l'administració local es quantifica en **78.879'45 €** equivalent al 12 % del cost estimat per aquest Pla parcial per a la implantació dels serveis i execució de les obres d'urbanització.

4. COMPROMISOS

S'acompliran els compromisos entre l'urbanitzador i l'Ajuntament que la normativa contempla en l'article 97.1.c del Decret Legislatiu 1/2005 pel qual s'aprova el Text Refós de la llei d'Urbanisme, en relació als punts següents:

- El promotor es compromet a la cessió lliure i gratuïta a favor de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols dels terrenys qualificats com a sistema d'espais lliures, d'acord amb el que disposa l'article 44 de la Llei d'Urbanisme.
- El promotor es compromet a cedir el 10 % de l'aprofitament urbanístic que es materialitzarà en la redacció i aprovació del corresponent projecte de reparcel·lació, sense perjudici que, en aplicació de l'article 43.3 de la LU aquesta cessió es pugui veure substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora dels sector o l'equivalent dels seu valor econòmic de donar-se la condició de parcel·la resultant única.
- No procedir a parcel·lació urbanística en tant no s'hagi obtingut l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació.
- Una vegada obtinguda l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, es farà constar en els documents translacius de domini l'existència de la Junta de Compensació, o de conservació, i adhesió de l'adquirent als seus estatuts.
- L'empresa Urbanitzadora es compromet expressament a executar i costejar l'urbanització, edificar els solars resultants i executar l'habitatge protegit i concertat en els terminis establerts pel Pla d'Etapes.
- **El projecte d'urbanització haurà de preveure l'ordenació i tractament com a façanes principals de les mitgeres que quedin vistes**, inclosos els patis quin cost el costejarà el sector de millora urbana.

La suficiència econòmica de la promoció per afrontar les despeses de la urbanització queda garantida per la pròpia propietat que gaudirà dels suports financers suficients. L'apartat que identifica i presenta el promotor del Pla parcial, permet valorar la capacitat d'inversió del grup empresarial impulsor de la promoció, cosa que garanteix la suficiència necessària per fer front a la inversió.

5. EXECUCIÓ I CONSERVACIÓ DE LES OBRES I ETAPES

D'acord amb les determinacions del l'article 44.1.d , 45.1.b i 124.1 del Decret Legislatiu 1/2005 pel qual s'aprova el Text Refós de la llei d'Urbanisme la implantació dels serveis previstos i l'execució de les obres d'urbanització complementàries corresponents en aquest projecte, i la seva connexió amb els sistemes generals urbanístics exteriors, serà responsabilitat de la Junta de Compensació com a promotor del Pla de Millora Urbana.

Aquesta tindrà cura, segons el referit en l'article 44.1.g, de la seva conservació fins els seu acabament i lliurament definitiu al municipi juntament amb l'espai destinat a vialitat, parc i jardins, equipament, serveis urbanístics i sòl corresponent a l'aprofitament mitjà establert.

Un cop finalitzada la urbanització, es notificarà a l'Ajuntament per tal que iniciï l'expedient de recepció. A la sol·licitud s'acompanyarà 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 al projecte d'obres d'urbanització complementàries i, si s'escau, notificarà les deficiències observades. Una vegada esmenades aquestes, es procedirà a la recepció definitiva.

6. PLA D'ETAPES.

L'execució de l'actuació per l'execució de l'urbanització i l'edificació es realitzarà en una sola etapa de 2 anys. Aquest termini podrà ésser alterat per tal d'adequar-se al Pla local de l'habitatge vigent.

Sant Feliu de Guíxols, juliol de 2008

L'arquitecte

Pere Madí Burgell

Num Col·legiat: 13.753-7



DILIGÈNCIA. Per fer constar que aquesta és la documentació que dóna compliment a l'acord del Ple municipal de 30 d'octubre de 2008, que aprova definitivament el Pla de millora urbana del SMU-20 Plaça del Sol.

El Secretari

Carles Ros i Arpa
San Feliu de Guíxols, 17 de novembre de 2008

III. JUSTIFICACIÓ QUE ES COMPLEIXEN LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE.

1. INTRODUCCIÓ

El Pla d'ordenació Urbanística Municipal de Sant Feliu de Guíxols és el planejament que classifica el sector que ens ocupa com a sòl urbà no consolidat per a ús residencial. Aquest planejament s'ha redactat i aprovat en base a la Llei 2/2002 de 14 de març d'urbanisme i a la seva modificació, Llei 10 /2004 de 24 de desembre de modificació de la Llei 2/2002 de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.

El present Pla de millora urbana es tramita en base al decret legislatiu 1/2005 pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme. El decret legislatiu exigeix la justificació que es compleixin les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.

2. PRESCRIPCIONS POUM

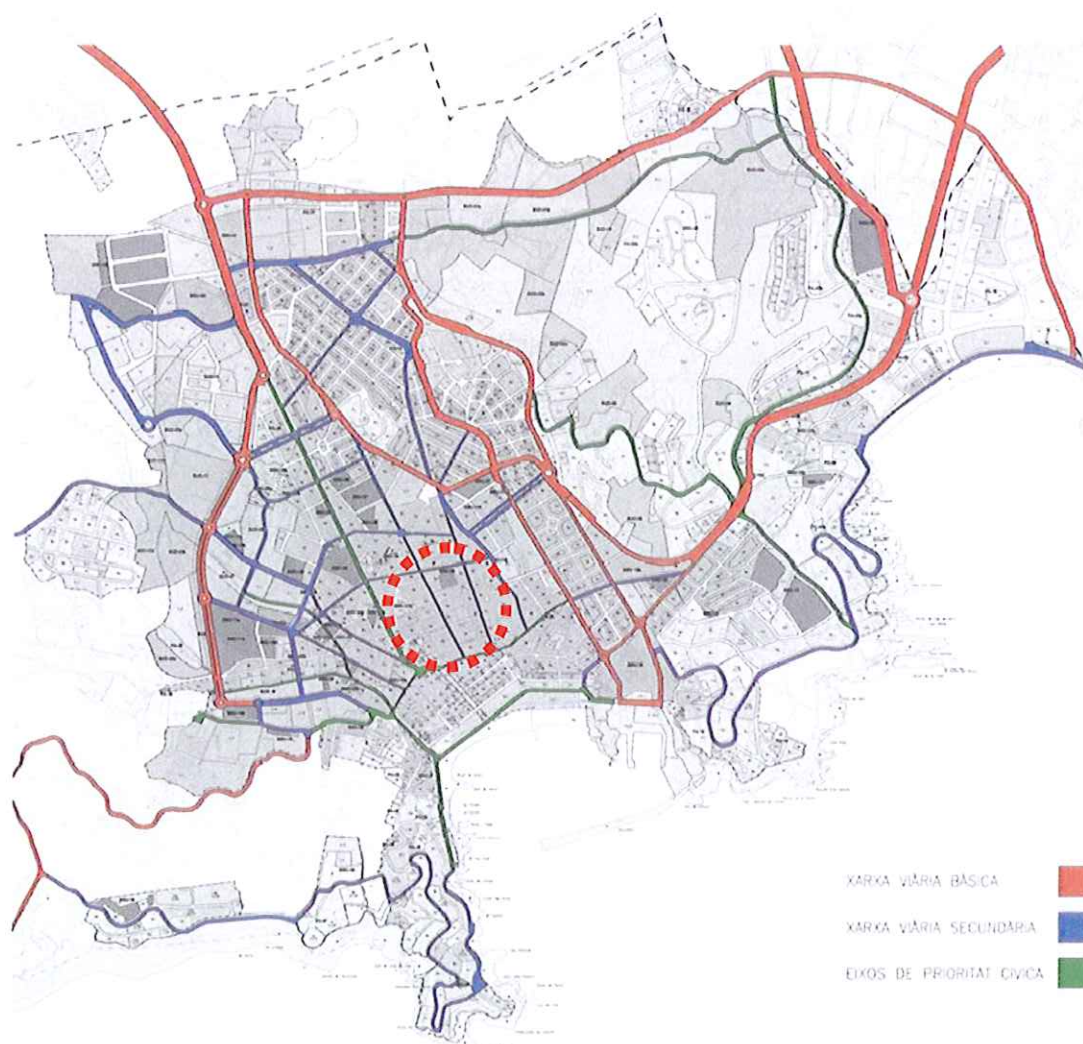
En la memòria sobre mobilitat sostenible es presenta un sistema d'accessibilitat a la trama urbana de Sant Feliu de Guíxols formada per tres tipus de vies o xarxes:

- Xarxa Viària Bàsica, formada pels vials de circumval·lació (Ronda Nord i Ronda de Ponent) i per un sistema d'eixos longitudinals que uniexien la ronda nord amb la zona sud de la població
- Xarxa Viària Secundària, que dona accessibilitat a tota la trama urbana de la població.
- Eixos de Prioritat Cívica.

Tal i com es pot veure en el plànol de continuació, les immediacions on es situa el sector SMU-20 Plaça del Sol hi transcorren dues vies que s'han incorporat a la xarxa viària secundària. L'un el carrer de Santa Magdalena preveu de realitzar una interconnexió en sentit est- oest de la trama viària de Sant Feliu de Guíxols. Es per això doncs que s'ha situat la edificació amb façana a aquest carrer, ja que d'aquesta manera s'aconsegueix un aïllament important de la plaça del sòl respecte al tràfic rodat.

El fet que l'accés al pàrking, tant d'entrada com de sortida es faci des d'un carrer de la xarxa viària secundària fa que sigui més fàcil l'accés viari al mateix.

Finalment, i tal i com es veu en el plànol que es present a continuació el sector es troba prop de dues vies de la xarxa secundària que discorren en sentit Nord – Sud. D'aquesta manera el pàrking que es proposa es pot dir que té un accés gairebé directe amb els vials longitudinals i de circumval·lació.



Estructura viària proposada pel POUM

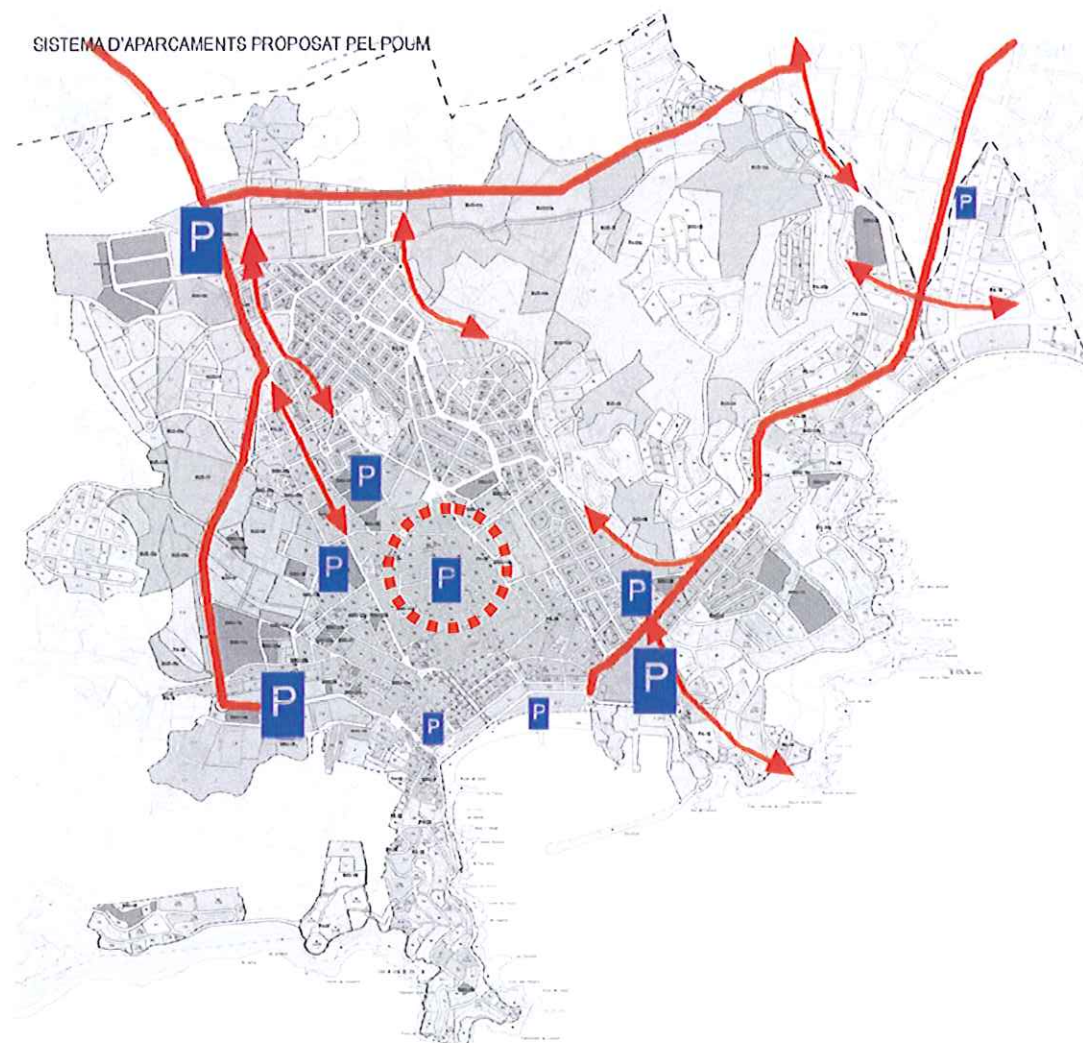
ESTRUCTURA VIÀRIA PROPOSADA EN EL POUM

Per altra banda el POUM inclou una estratègia per a la creació de nous aparcaments a tot el nucli de Sant Feliu, atès que el dèficit que té és molt important.

Aquesta estratègia es concreta, en primer terme, en la creació d'uns aparcaments en l'entrada de la població per tal de facilitar l'accés en períodes estivals i de més concurrència de gent tant al Passeig Marítim com al Casc Antic.

Per altra banda, en el POUM també s'ha vist que la manca d'aparcaments en la zona de l'eixample decimonònic és molt important. Per aquest motiu un dels nous aparcaments que es proposa des del POUM és el que es preveu en el present sector. Es proposa que sota la plaça del sòl s'hi construiran 115 aparcaments, que són els que es plantegen en el present Pla de Millora Urbana.

A continuació s'adjunta el sistema d'aparcament proposat en el POUM.



A més el POUM per tal de millorar la mobilitat sostenible proposa:

- Pacificació dels carrers de la ciutat sobretot les vies de Prioritat Cívica amb les següents actuacions:
 - Potenciar el senti únic dels carrers secundaris
 - Formació d'una xarxa de carril bici.
 - Senyalització d'itineraris cívics i d'interconnexió d'equipaments.
- Millora del transport Públic:
 - Manteniment de les línies d'autobusos urbans existents
 - Introducció de línies de microbusos de barri.
 - Reserva per sistemes de transport de llarg recorregut tipus tramvia, monorail

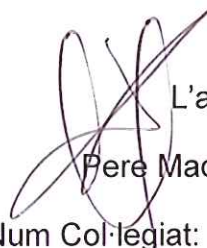
- Garantir un bon funcionament dels aparcaments dissuasoris per evitar el trànsit del passeig marítim, nucli antic i eixample decimonònic

3. CONCLUSIÓ.

Amb el compliment de la dotació de 115 aparcaments es compleixen determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.

La resta de mesures sobre mobilitat sostenible no són aplicables a aquest sector, ja que no es preveu la reurbanització d'elements de vialitat rodada o bé es tracta de polítiques que sobrepassen l'abast del present Pla de Millora Urbana.

Sant Feliu de Guíxols, juliol de 2008


L'arquitecte
Pere Madí Burgell
Num Col·legiat: 13.753-7



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que aquesta és la documentació que dona compliment a l'acord del Ple municipal de 30 d'octubre de 2008, que aprova definitivament el Pla de millora urbana del SMU-20 Plaça del Sol.

El Secretari

Carles Ros i Arja
Sant Feliu de Guíxols, 17 de novembre de 2008



IV. INFORME MEDIAMBIENTAL

1. OBJECTE

D'acord amb el que estableix l'article 66.1 i els plans de Millora Urbana han d'incorporar un informe mediambiental.

L'informe s'adjunta a continuació.

2. MESURES CORRECTORES

Les mesures correctores estimades per l'informe mediambiental s'incorporaran en el projecte d'obres complementàries en la mesura en que sigui necessari. Les altres mesures relatives a la construcció de l'obra es tindran en compte doncs durant el termini d'execució.

3. INTRODUCCIÓ

El present estudi ambiental ha estat encarregat per BARJUSA S.L com a promotors el PLA DE MILLORA URBANA SMU-20 2 “ PLAÇA DEL SOL” en el Terme Municipal de Forallac a fi i efecte de complir l'apartat i de l'article 66 del Decret Legislatiu 1/2005 pel qual s'aprova la refosa de la Llei d'Urbanisme.

El sòl de Millora Urbana núm 20 “ Plaça del Sòl”, és un sector situat entre els carrers Santa Magdalena, carrer de la Creu i carrer Sot del Migdia.

Aquest document és un estudi ambiental bàsic que aporta les principals característiques ambientals del l'àmbit d'estudi i determina els impactes que aquesta activitat comporta en vers els paràmetres ambientals analitzats, així com les mesures correctores que s'hauran d'afegir al projecte executiu del Projecte d'Obres Bàsiques per tal d'esmenar-los.

4. CARACTERITZACIÓ DEL PROJECTE:

4.1 PROMOTOR.

El promotor d'aquest Pla Parcial Urbanístic és:

BARJUSA S.L. i EBRESUR S.L.

4.2 OBJECTE.

L'objecte del present Pla de Millora Urbana es l'ordenació del sector per tal de desplegar les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i permetre la transformació d'un sector de sòl urbà no consolidat que permetrà generar i urbanitzar la Plaça del sòl com un dels principals espais lliures de l'eixample decimonònic.

4.3 ÀMBIT DEL PLA.

Els terrenys on s'ubica el sector SMU-20 Plaça del Sol es situa en el cor de l'eixample decimonònic de Sant Feliu de Guíxols.

El sector limita al nord amb el carrer de Santa Magdalena, al Sud amb el carrer del Sòl, a l'est amb el carrer de la Creu i a l'oest amb un sòl urbà consolidat.

El Sector, una vegada realitzat l'aixecament topogràfic real té una superfície total de 3.176'03 m², amb les característiques topogràfiques que més endavant es descriuran.

4.4 OBJECTIUS I CRITERIS D'ORDENACIÓ

L'objectiu bàsic d'aquest Pla Parcial és el de reconvertir una zona d'eixample decimonònic de Sant Feliu de Guíxols en una zona Urbana que contingui dos blocs per l'ubicació de l'aprofitament i una àmplia zona d'aparcament amb 115 places per tal de millorar els aparcaments en l'eixample.

A més sobre l'aparcament es situa una zona d'espais lliures en que s'hi preveu la construcció d'una plaça de de 2000 metres quadrats.

En els blocs s'hi podran col·locar un total de 44 habitatges.

5. CARACTERITZACIÓ DEL MEDI

A continuació es descriuen esquemàticament les unitats ambientalment homogènies del territori tenint en compte les seves característiques paisatgístiques i els recursos naturals i patrimonials de què pugui disposar. L'àrea on es vol realitzar aquesta actuació urbanística es podria considerar com una unitat ambiental i paisatgística homogènia.

A més pel fet de trobar-se dins d'una zona purament urbana, es pot dir que a part dels patis la zona està formada única i exclusivament per les edificacions existents.

Pel que fa al patrimoni arquitectònic i arqueològic segons la normativa i estudis consultats l'espai no conté cap element a destacar.

5.1 RESUM SUBUNITATS

A continuació es relacionen les diferents subunitats tot resumint les seves principals característiques i la superfície de cada una.

6. ANÀLISI D'IMPACTES I MESURES CORRECTORES.

6.1 OBJECTIUS.

L'objectiu d'aquest apartat és la definició de les mesures correctores a adoptar per a l'adequació al medi ambient del projecte del Pla de Millora Urbana SMU-20 – “ Plaça del Sol” i es fa una primera valoració de quins son els impactes potencials que l'execució del projecte pot comportar.

Per aquells impactes que siguin evitables es definiran unes mesures correctores preventives, mentre que per aquells impactes no evitables l'objectiu de les mesures correctores és el de disminuir la magnitud de l'afectació fins a fer que el projecte resulti compatible amb el medi.

Moltes de les mesures correctores comportaran únicament l'adopció d'una sèrie de "precaucions" durant els treballs d'execució de l'obra (evitar el risc de contaminació del medi, risc d'incendi, molèsties a la població...); d'altres requeriran mesures correctives o regeneratives com és la restauració i la revegetació de totes aquelles superfícies d'ocupació temporal que resultin afectades per les obres. Aquestes mesures s'hauran de d'aplicar en projecte definitiu del Projecte d'Obres Complementàries i en el Projecte de seguretat i salut.

6.2 QUALITAT ATMOSFÈRICA.

Avaluació

L'impacte sobre la qualitat de l'aire es pot produir en primer terme durant la fase de realització de les obres degut a l'emissió de partícules a causa del moviment de terres i transport de materials, que provocarà un augment dels nivells d'immissió de partícules en suspensió i sedimentables (pols).

En aquest sentit el volum de terres a moure - entre d'altres factors- determinarà la magnitud de l'impacte. A priori, aquest és moderat en el projecte a executar i, per tant, l'impacte potencial degut a la generació de pols serà lleu. Les zones més sensibles seran aquelles zones habitades més pròximes al sector. Aquesta generació de pols a l'obra és evitable si es preveuen les mesures correctores adients, entre d'altres el reg dels camins de servei de l'obra, essent per tant la incidència sobre la qualitat atmosfèrica mínima.

Durant la fase d'explotació els nivells d'immissió produïts per les emissions dels gasos de combustió dels vehicles que circulin per aquest vial seran despreciables i en tot cas seràn els normals de tot el municipi.

Impacte

Del expressat anteriorment es desprèn que la valoració de l'**impacte** del projecte sobre la qualitat atmosfèrica sigui **lleu**.

Mesures Correctores.

Per tal de minimitzar els impactes potencials del projecte, caldrà adoptar les següents mesures correctores:

- Rec periòdic de l'obra i àrees utilitzades pel transport de, materials i circulació de vehicles. A títol orientatiu es proposa una freqüència mínima de:
 - Estiu: una vegada cada dia.
 - Primavera i tardor: una vegada cada 2 dies.
 - Hivern: una vegada a la setmana o quinzenal segons la humitat ambiental.
- Control dels nivells de pols durant els moviments de terres, tant els deguts a l'obra com en zones de préstecs i abocadors.

- Control d'emissions de partícules i gasos en instal·lacions auxiliars d'obra en cas que s'utilitzin (plantes de formigó, plantes de matxuqueu,...).
- Sistema de comunicació amb els veïns per afectar-los el menys possible.

6.3 SOROLL.

Avaluació d'impactes.

Durant la fase de construcció del projecte es pot produir un lleuger increment en els nivells sonors actuals, tant puntuals com continus degut bàsicament al moviment de la maquinària i a les accions produïdes per les instal·lacions de l'obra dins de la zona. Un cop acabada l'obra l'increment del soroll es produirà pel trànsit dels vehicles pels vials i les activitats que es desenvolupin en els diferents edificis de nova construcció.

Per tant, s'ha qualificat l'impacte del projecte degut al soroll com a moderat. Aquesta qualificació es deu no tant a que es puguin sobrepassar els nivells màxims admesos, sinó perquè es produirà un increment dels nivells sonors mitjos en una zona que actualment es molt tranquil·la.

Impacte

Del expressat anteriorment es desprèn que la valoració de l'**impacte** del projecte sobre la el soroll sigui **alt**.

Mesures Correctores.

Per tal de minimitzar els impactes potencials del projecte, entre d'altres caldrà adoptar les següents mesures correctores durant les obres:

- Compliment de la Normativa en quant als nivells màxims de soroll de la maquinària utilitzada en l'obra.
- A les zones on hi hagi habitatges propers, s'haurà de restringir la realització dels treballs d'obra a la franja horària diürna i preferiblement adaptar-la a la franja horària normal laboral (de 8 a 20 h) per no crear molèsties a la població.

6.4 HIDROLOGIA I SISTEMES DE CLAVAGUERAM

Avaluació d'impactes.

Aquesta obra d'urbanització, per la seva tipologia tindrà molts pocs efectes sobre la hidrologia.

Es preveu doncs que els únics efectes previsibles siguin sobre els col·lectors i els embornals dels carrers circumdants.

Impacte

Del expressat anteriorment es desprèn que la valoració de l'**impacte** del projecte sobre la Hidrologia sigui **baix**

Mesures Correctores.

Per tal de minimitzar els impactes potencials del projecte caldrà adoptar les següents mesures correctores:

- Exercir un control exhaustiu dels manteniments, de maquinària, evitant l'abocament d'olis i hidrocarburs en qualsevol punt.
- Prohibir l'abocament de mescles bituminoses.
- Contemplar l'existència a l'obra de materials absorbents d'hidrocarburs d'acció ràpida, per a utilitzar en cas d'abocaments i accidents.
- Adopció de materials amb certa porositat per tal de minimitzar l'escorrentia.

6.5 GEOLOGIA I GEOMORFOLOGIA.

Avaluació d'impactes.

L'impacte potencial sobre la geologia degut a l'ocupació de nous terrenys, i per tant a un canvi en l'ús i característiques del sol s'ha considerat com a lleu en el present projecte, ja que tot el projecte es desenvolupa sobre uns edificis ja existents.

Impacte

Del expressat anteriorment es desprèn que la valoració de l'**impacte** del projecte sobre la geologia i geomorfologia sigui **lleu**.

Mesures Correctores.

Per tal de minimitzar els impactes potencials del projecte, entre d'altres caldrà adoptar les següents mesures correctores:

- Limitar la superfície afectada per les obres a la mínima necessària mitjançant l'encintament del límit d'obra.
- Presentar un pla d'ocupació de superfícies per l'acopiï temporal de terres, acopiï de materials i parc de maquinària previ a l'inici de les obres.
- Les terres de préstec procediran d'extraccions degudament legalitzades d'acord amb la Llei 12/1981 i el Decret 343/1983 de la Generalitat de Catalunya.
- Transport a abocador controlat dels materials de rebuig i residus generats per l'obra.

6.6 EDAFOLOGIA.

Avaluació d'impactes.

No hi ha, en aquest projecte cap efecte sobre la capa edàfica.

6.7 FAUNA.

Avaluació d'impactes.

No hi ha en aquest projecte cap efecte sobre la capa edàfica.

6.8 VEGETACIÓ I FLORA.

Avaluació d'impactes.

No hi ha en aquest projecte cap efecte sobre la Vegetació i la Flora.

6.9 PAISATGE I USOS DEL SÒL.

Avaluació d'impactes.

En aquest apartat s'avalua la integració de l'actuació amb la zona limítrof, així com el canvi d'usos dels sòl que es preveu al fer la present actuació. En aquest cas i pel tipus de projecte no es preveu cap canvi d'ús del paisatge.

6.10 PATRIMONI CULTURAL.

De l'estudi realitzat sobre el patrimoni històric-artístic resulta que no existeix cap element catalogat o inventariat que formi part del patrimoni cultural i que es localitzi en l'àmbit més proper del projecte.

Per tant, l'impacte del projecte sobre el patrimoni cultural s'ha valorat com a compatible.

6.11 ASPECTES SOCIOECONÒMICS.

Des d'un punt de vista general, l'impacte del projecte sobre la socioeconornia local cal considerar-la com a positiu.

El sector a urbanitzar respecta el que està proposat en el planejament vigent

6.12 RISC D'INCENDI FORESTAL.

El projecte comporta un impacte nul degut al risc d'incendi forestal.

Les mesures correctores passaran pel compliment del que estableix el Decret 6411995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.

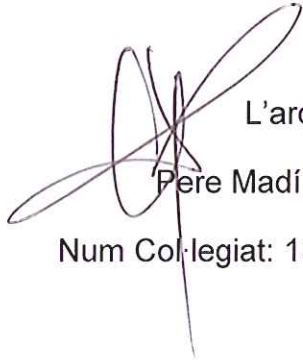
45

7. CONCLUSIONS.

En conjunt s'avalua l'impacte que crearà la urbanització del Pla de Millora Urbana SMU "Plaça del Sòl" com a lleu - baix, pel fet de ser, en el fons una operació de reordenació urbana en una zona molt consolidada.

En tot cas, per a cada tipologia d'impacte s'han proposat un seguit de mesures correctores per pal·liar-los.

Sant Feliu de Guíxols, juliol de 2008



L'arquitecte

Pere Madí Burgell

Num Col·legiat: 13.753-7



DILIGÈNCIA. Per fer constar que aquesta és la documentació que dona compliment a l'acord del Ple municipal de 30 d'octubre de 2008, que aprova definitivament el Pla de millora urbana del SMU-20 Plaça del Sol.

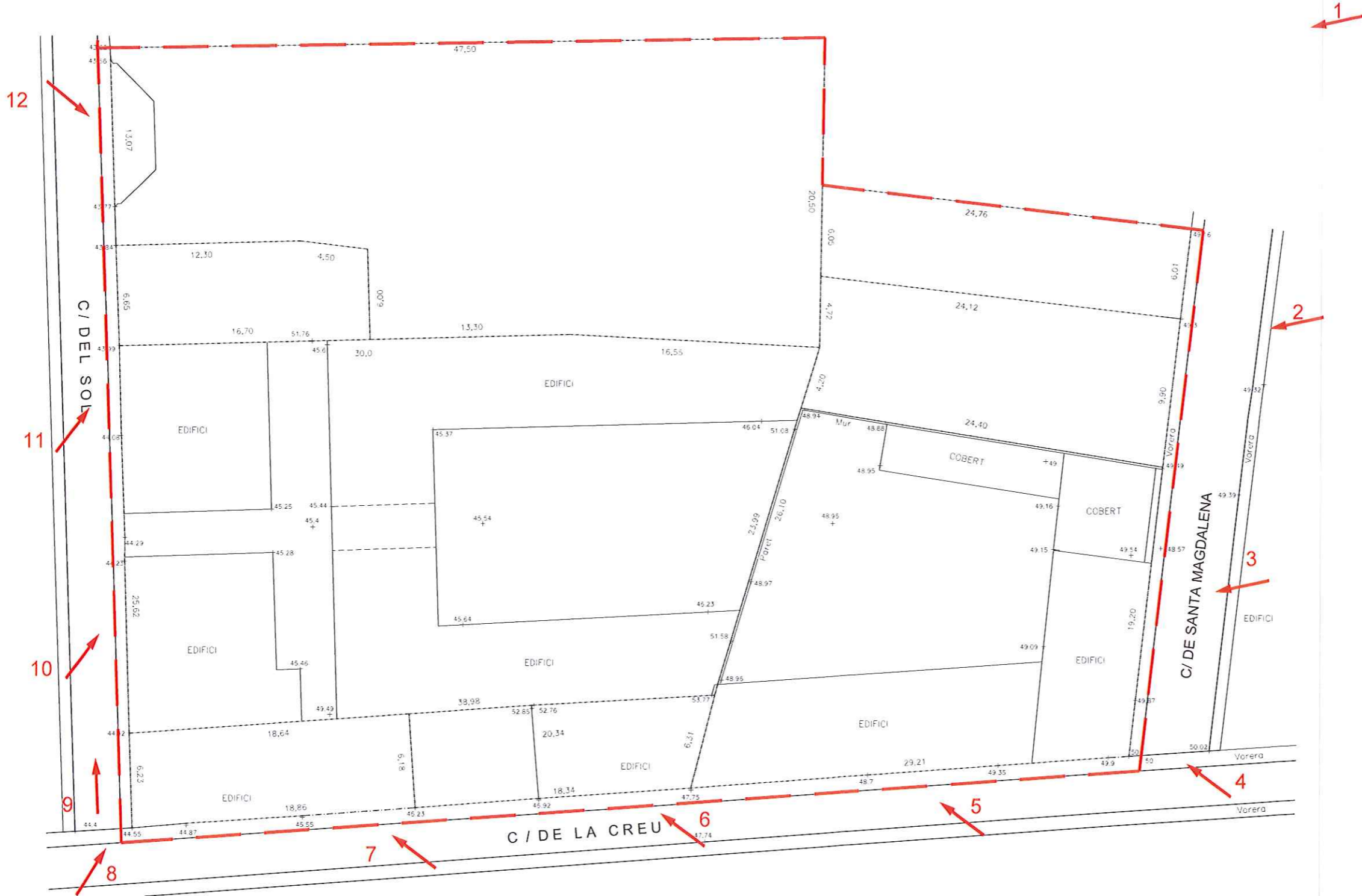
El Secretari

Carles Ros i Vinyals
Sant Feliu de Guíxols, 17 de novembre de 2008



ANNEX: DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA.

EDIFICI



DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquesta és la documentació que dóna compliment a l'acord del Ple municipal de 30 d'octubre de 2008, que aprova definitivament el Pla de millora urbana del SMU-20 Plaça del Sol.

El Secretari
 Carles Ros Arny
 Sant Feliu de Guíxols, 17 de novembre de 2008

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

31 JUL. 2008 2006406576

VISAT

Estableixent-se el D.O.G. 2/12/99

40

LOE 38/1999 de 5/11

PROMOTOR: BARJUSA S.L.	EMPLAÇAMENT: ST. FELIU DE GUÍXOLS	TÍTOL: PLA MILLORA URBANA SMU-20 "PLAÇA DEL SOL" -REFÓS-	DATA: JULIOL 2.008	L'ARQUITECTE: FERE MADI NÚM. COL·LEGIAT 13.753-7	ENGINYER COL·LABORADOR: XAVIER FRIGOLA MERCADER ENGINYER CAMINS CANALS I PORTS. NÚM. COL· 19.014	ESCALES: 1/300	NOM DEL PLANOL: SITUACIÓ FOTOS	PLANOL NO NORMATIU	PLANOL NÚ: 1	FULLA: 1 DE 1
---------------------------	--------------------------------------	--	-----------------------	--	--	-------------------	-----------------------------------	--------------------	-----------------	------------------



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que aquesta és la documentació que dóna compliment a l'acord del Ple municipal de 30 d'octubre de 2008 , que aprova definitivament el Pla de millora urbana del SMU-20 Plaça del Sol.

El Secretari

Carles Kos i Arpa.
Sant Felit de Guixols, 17 de novembre de 2008





FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que aquesta és la documentació que dona compliment a l'acord del Ple municipal de 30 d'octubre de 2008, que aprova definitivament el Pla de millora urbana del SMU-20 Plaça del Sol.



El Secretari

Carles Roset Arpa
Sant Feliu de Guíxols, 17 de novembre de 2008



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que aquesta és la documentació que dóna compliment a l'acord del Ple municipal de 30 d'octubre de 2008 , que aprova definitivament el Pla de millora urbana del SMU-20 Plaça del Sol.

El Secretari

Carles Ros i Arpa
Sant Feliu de Guixols, 17 de novembre de 2008



FOTO 12

V. NORMES URBANÍSTIQUES

1. NORMES DE CARÀCTER GENERAL

Art.1 Naturalesa

Aquest Pla de Millora Urbana es redacta d'acord amb les disposicions del 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, Reglament de la Llei d'urbanisme i només subsidiàriament, pels Reglaments de Planejament, de Gestió Urbanística, i de Disciplina de la Llei del Sòl, en endavant RP, RG, i RD respectivament, i els reglaments de la Llei 3/84, de 9 de gener, de mesures per l'ordenament urbanístic de Catalunya, i la llei 9/81, de 18 de novembre, sobre la protecció de la legalitat urbanística, i d'acord amb les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Feliu de Guíxols, que s'hauran d'acomplir al llarg del seu desplegament.

Art.2 Àmbit territorial

Constitueix l'àmbit territorial d'aplicació d'aquest Pla de Millora Urbana és el comprés per les finques delimitades en aquest document incloent-hi les precisions dels límits d'acord amb la cartografia base més detallada donada la diferència de l'escala de treball.

Art.3 Vigència

D'acord amb el que disposen els articles 92 i 100 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la LLei d'Urbanisme, aquest Pla de Millora Urbana entrarà en vigor el dia següent a la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat i la seva vigència serà indefinida en tant no es procedeixi a la seva modificació.

Art.4 Modificació d'aquest document

Quan les circumstàncies concurrents ho justifiquin, podran realitzar-se les corresponents modificacions d'aquest document, degudament descrites i justificades per tal de donar cabuda als nous requeriments observats.

La tramitació es realitzarà d'acord amb l'article 94 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la LLei d'Urbanisme i d'acord amb l'article 95 si la modificació afecta als sistemes urbanístics d'espais lliures d'equipaments esportius.

Art.5 Obligatorietat de l'aplicació de les Normes

D'acord amb el que disposa l'article 100.2 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la LLei d'Urbanisme, aquest Pla de Millora Urbana per igual a l'Administració i als particulars, i obliguen a la seva observança.

Art.6 Infraccions Urbanístiques

La vulneració de les prescripcions contingudes en aquest document, tindrà la consideració d'infracció urbanística tipificada segons el que preveu l'article 203 de la LU, i se sancionarà d'acord amb el que estableixen els articles 211 i 212 en relació als articles 205,206 i 207 de la LU, sense perjudici l'aplicació dels supòsits previstos en l'article 209 de la LU, de restauració de la realitat física o jurídica alterada.

Art.7 Criteris d'interpretació

En aplicació de l'article 10 de la LU, els dubtes en la interpretació d'aquest document produïts per imprecisió o contradicció entre determinacions del propi document, es resolen atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes.

En el cas de conflicte irreductible, preval el que estableixi la documentació escrita llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el que cal atènyer-se a la superfície real.

Tots els conceptes utilitzats en les presents ordenances són els definits a la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i, per tant, no s'admetrà cap altra interpretació que les que hi siguin contingudes.

2. LA GESTIÓ I L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Art.8 Règim del sòl

La classificació dels terrenys afectats pel present Pla de Millora Urbana és la de sòl urbà no consolidat d'acord amb el que disposa l'article 31 de la Llei d'urbanisme, i com a tal subjecte el que disposa l'article 43 de la mateixa Llei, referent als deures dels propietaris inclosos.

Art.9 Definició i delimitació del polígon d'actuació

L'àmbit delimitat per aquest Pla de Millora Urbana, constitueix un únic Polígon d'actuació urbanístic on dur a terme una gestió urbanística integrada d'acord amb els conceptes establerts en els articles 112 i 111 de la LU.

Art.10 Projectes d'urbanització

Es redactarà un projecte d'obres d'urbanització que completin el Pla de Millora Urbana, d'acord amb el que disposa l'article 70.4 de la Llei d'urbanisme.

Art.11 Projectes de reparcel·lació

Caldrà tramitar el corresponent projecte de reparcel·lació, conforme el que disposen els articles 118 a 123 de la Llei d'urbanisme, i subjecte a la tramitació que preveu l'article 113 de la mateixa Llei.

Art.12 Sistema d'actuació i pla d'etapes

El sistema d'actuació previst per a la gestió del Pla de Millora Urbana, d'acord amb el que preveu el POUM de Sant Feliu de Guíxols i el que estableix l'article 115 de la LU, és el de reparcel·lació per compensació bàsica regulat per l'article 124 i següents de la LU.

El desenvolupament del Polígon d'actuació urbanística es farà en una única etapa.

Art.13 Règim d'ordenació i normes generals de les construccions.

1. Les normes generals d'edificació, quant a llicències, condicions mínimes de les construccions es regularan segons el que disposa el POUM de Sant Feliu de Guíxols i en defecte seu per les determinacions del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de Juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme

2. Les condicions tècniques de les obres, en relació a les vies públiques, es regiran segons el que determinen les ordenances municipals vigents, en tot allò que no contradigui el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Feliu de Guíxols

3. El règim d'ordenació de la edificació aplicable als edificis a construir en el SMU Plaça del Sol és el definit a l'article 64.c del POUM, corresponent a l'edificació en volumetria específica, no relacionada necessàriament amb cap vial ni amb la forma de la parcel·la,

si bé s'ha tingut en compte que els paràmetres adoptats no resultin allunyats dels vigents a l'entorn dels nous edificis.

3. NORMATIVA REGULADORA

3.1 SISTEMES I ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT.

Art.14 Sistemes i Zonificació.

S'estableix dins de l'àmbit del Pla Parcial Urbanístic la següent divisió de sistemes i zones:

Sistema d'Espais Lliures i Serveis Tècnics.

 Espais lliures compatibles amb la titularitat privada del subsòl.

Zones d'aprofitament privat

 Zona Bloc en eixample decimonònic, ja sigui de renda lliure o de protecció oficial.

3.2 REGULACIÓ DETALLADA DE SISTEMES.

Art.15 Sistemes

Els sòls adscrits a algun dels sistemes assenyalats en el Pla de Millora Urbana tindran caràcter i titularitat pública.

Les disposicions d'edificabilitat i ús en aquestes zones queden regulades en les fixades amb caràcter general per a tot el municipi en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Feliu de Guíxols, i per les següents:

Sistema d'Espais Lliures (EL1)

Definició, identificació, tipus i titularitat

1. Comprèn els sòls destinats a Parcs i jardins urbans, que constitueixen els espais lliures que disposen d'un disseny característic clarament urbà. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau EL1.

4. Els sòls qualificats d'espais lliures seran de titularitat pública, compatible amb la titularitat privada del seu subsòl.

Condicions d'ordenació i ús dels parcs i jardins urbans

1. En els parcs i jardins urbans es permeten els usos d'esbarjo i gaudiment i la realització d'activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls. S'admetrà l'ocupació temporal per a festes,

espectacles i fires, sempre que no s'hi causin perjudicis i d'acord amb les condicions que dicti l'Ajuntament.

2. Al subsòl d'aquests sistemes s'hi podran realitzar les construccions i/o instal·lacions de serveis públics o d'aparcaments d'ús privat d'aparcament en el supòsit previst en l'article 116.5 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i amb l'article 34.2 del D 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'urbanisme.

3. Les edificacions no ultrapassaran l'ocupació del 5% de la superfície del parc o jardí. L'alçada màxima de les edificacions és de 5 metres.

3.3 DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES PER LA ZONA DE BLOC EN EIXAMPLE DECIMONÒNIC DE RENDA LLIURE (5A)

Art.16 HABITATGE PLURIFAMILIAR AÏLLAT DE RENDA LLIURE

1 Definició de la zona

És la zona destinada a la construcció d'habitatges plurifamiliars en bloc aïllat els sostre dels quals és de renda lliure.

Els edificis es realitzaran de manera unitària es a dir que tots els edificis es projectaran conjuntament.

2 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació aplicable és el de Bloc Aïllat

3 Edificabilitat

S'estableix una edificabilitat màxima resultant del gàlib establert en els plànols d'ordenació del sector, en PB + 3PP , als que s'hi podrà afegir el volum edificable necessari per a obtenir el sostre admissible.

4 Densitat

S'estableix una densitat de un habitatge per cada 100 m² de sostre residencial, amb arrodoniment a l'enter més pròxim a la xifra decimal que resulti .

5 Condicions d'edificació

5.1 Parcel·la mínima:

La parcel·la és única i indivisible.

5.2 Façana mínima:

La de la parcel·la única.

5.3 Ocupació:

L'ocupació de l'edificació en planta baixa i en planta pis serà la grafiada en el plànol d'ordenació. Els cossos i elements sortints que resultin admissibles no computaran.

5.4 Alçada reguladora:

És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la cota de paviment de la PB determinada en els plànols d'ordenació fins al pla horitzontal d'on arranca la teulada. L'alçada reguladora màxima per aquesta zona es fixa en dotze metres (12.00) corresponents a Planta baixa mes tres plantes pis (PB + 3 PP), altura i nombre de plantes només sobrepassable en compensació de volums. Aquesta alçada també podrà ésser sobrepassada pels elements tècnics de les instal·lacions pròpies de l'activitat.

Les cotes relatives d'implantació dels paviments de les plantes baixes i de les plantes sota rasant son les ressenyades en els plànols d'ordenació, amb caràcter orientatiu.

L'alçada lliure mínima per cada planta serà de 2.50 metres.

5.5 Separacions als límits:

Les separacions mínimes de l'edificació seran:

- 0.00 metres amb les zones d'espais lliures
- 0.00 metres amb les zones de verd privat.
- 0,00 metres en edificacions entre mitgeres.
- 0,00 metres en alineació de vial

5.6 Alineació i ubicació de l'edificació

L'alineació i la ubicació de la edificació es farà segons el plànol Normatiu de Ordenació de la edificació.

5.7 Accés rodat a l'edifici.

L'accés rodat a l'edifici es farà a través del nou aparcament que es preveu de construir.

5.8 Sotacoberta

S'admet la construcció de la sota coberta, en les condicions regulades pel POUM .

5.9 Cossos i elements sortints oberts als espais lliures

Els admissibles d'acord amb els articles 80.5 i 81 del POUM i que resultin compatibles amb la legislació vigent en matèria d'habitabilitat i de servituds respecte dels predis veïns.

5.10 Porxos

S'estarà a l'establert a l'article 85 del POUM.

5.11 Material i color de la façana

Arrebossats, estucats o pintats amb colors ocres o terrossos adaptats al ser entorn.

5.12 Tipus de material i color de la coberta

Inclinada amb teula àrab de color natural, mixta o plana.

5.13 Fusteria

No s'admeten colors platejats

S'admetran preferentment tons foscos adaptats al seu entorn.

5.14 Condicions d'ús:

L'ús admès és el següent:

- Habitatges plurifamiliar
- Residencial comunitari
- Hotel·ler
- Serveis personals excepte usos recreatius relatius a discoteques, bars musicals, sales de ball i sales de festa.
- Comercial
- Oficines
- Sanitari-assistencial, excepte clíniques, hospitals, sanatoris i similars
- Docent, cultural i religió
- Indústria artesana
- Tallers
- Magatzems.

5.15 Aparcaments

Serà obligatori justificar de 1.5 places d'aparcament per habitatge segons determinacions article 111 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Es preveu una dotació de 1.5 places d'aparcament per cada habitatge, per ésser els edificis de més de 10 habitatges.

3.4 DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES PER LA ZONA DE BLOC EN EIXAMPLE DECIMONÒNIC DESTINAT A HPO O A HABITATGE ASSEQUIBLE (5A*)

Art.17 HABITATGE PLURIFAMILIAR PROTEGIT ENTREMITGERES

1 Definició de la zona

És la zona destinada a la construcció d'habitatges plurifamiliars subjectes al règim de protecció oficial o a mesures d'estímul de l'habitatge assequible, en bloc, inclosos dins l'àmbit de la Plaça del Sol.

Els edificis es realitzaran de manera unitària es a dir que tots els edificis es projectaran conjuntament.

2 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació aplicable és el de bloc en testera.

3 Edificabilitat

S' estableix una edificabilitat màxima resultant del gàlib establert en els plànols d'ordenació del sector, en PB + 3PP, al que s'assigna una edificabilitat màxima.

4 Densitat

S'estableix una densitat de un habitatge per cada 70 m2 de sostre.

5 Condicions d'edificació

5.1 Parcel.la mínima:

La parcel.la és única i indivisible.

5.2 Façana mínima:

La de la parcel.la única.

5.3 Ocupació:

L'ocupació de l'edificació en planta baixa i en planta pis serà la grafiada en el plànol d'ordenació. Els cossos i elements sortints que resultin admissibles no computaran.

5.4 Alçada reguladora:

És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la cota de paviment de la PB determinada en els plànols d'ordenació fins al pla horitzontal d'on arranca la teulada. L'alçada reguladora màxima per aquesta zona es fixa en dotze metres (12.00 m.),corresponent a Planta Baixa i tres Plantes Pis (PB + 3PP). Aquesta alçada podrà ésser sobrepassada pels elements tècnics de les instal·lacions pròpies de l'activitat.

Les cotes relatives d'implantació dels paviments de les plantes baixes i de les plantes sota rasant son les ressenyades en els plànols d'ordenació, amb caràcter orientatiu.

L'alçada lliure mínima per cada planta serà de 2.50 metres.

5.5 Separacions als límits:

Les separacions mínimes de l'edificació seran:

- 0.00 metres amb les zones d'espais lliures
- 0.00 metres amb les zones de verd privat.
- 0,00 metres en edificacions entre mitgeres.
- 0,00 metres en alineació de vial

5.6 Alineació i ubicació de l'edificació

L'alineació i la ubicació de la edificació es farà segons el plànol Normatiu de Ordenació de la edificació.

5.7 Accés rodat a l'edifici.

L'accés rodat a l'edifici es farà a través del nou aparcament que es preveu de construir.

5.8 Sotacoberta

S'admet la construcció de la sotacoberta en les condicions regulades pel POUM.

5.9 Cossos i elements sortints oberts als espais lliures

Els admissibles d'acord amb els articles 80.5 i 81 del POUM i que resultin compatibles amb la legislació vigent en matèria d'habitabilitat i de servituds respecte dels predis veïns.

5.10 Porxos

No s'admeten excepte quan es contemplin per la totalitat del front de façana d'una illa.

5.11 Material i color de la façana

Arrebossats, estucats o pintats amb colors ocres o terrossos adaptats al ser entorn.

5.12 Tipus de material i color de la coberta

Inclinada amb teula àrab de color natural, mixta o plana.

5.13 Fusteria

No s'admeten colors platejats.

S'admetran preferentment tons foscos adaptats al seu entorn.

5.14 Condicions d'ús:

L'ús admès és el següent:

- Habitatges plurifamiliar en règim de protecció o subjecte de les mesures d'estímul de l'habitatge assequible.

5.15 Aparcaments

Serà obligatori justificar de una plaça d'aparcament per habitatge segons determinacions article 111 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Es preveu una dotació de una plaça d'aparcament per cada habitatge, per ésser els edificis de poc més de 10 habitatges i la superfície dels mateixos de l'ordre de 70 m².

Sant Feliu de Guíxols, juliol de 2008

L'arquitecte

Pere Madí Burgell

Num Col·legiat: 13.753-7



DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquesta és la documentació que dona compliment a l'acord del Ple municipal de 30 d'octubre de 2008, que aprova definitivament el Pla de millora urbana del SMU-20 Plaça del Sol.

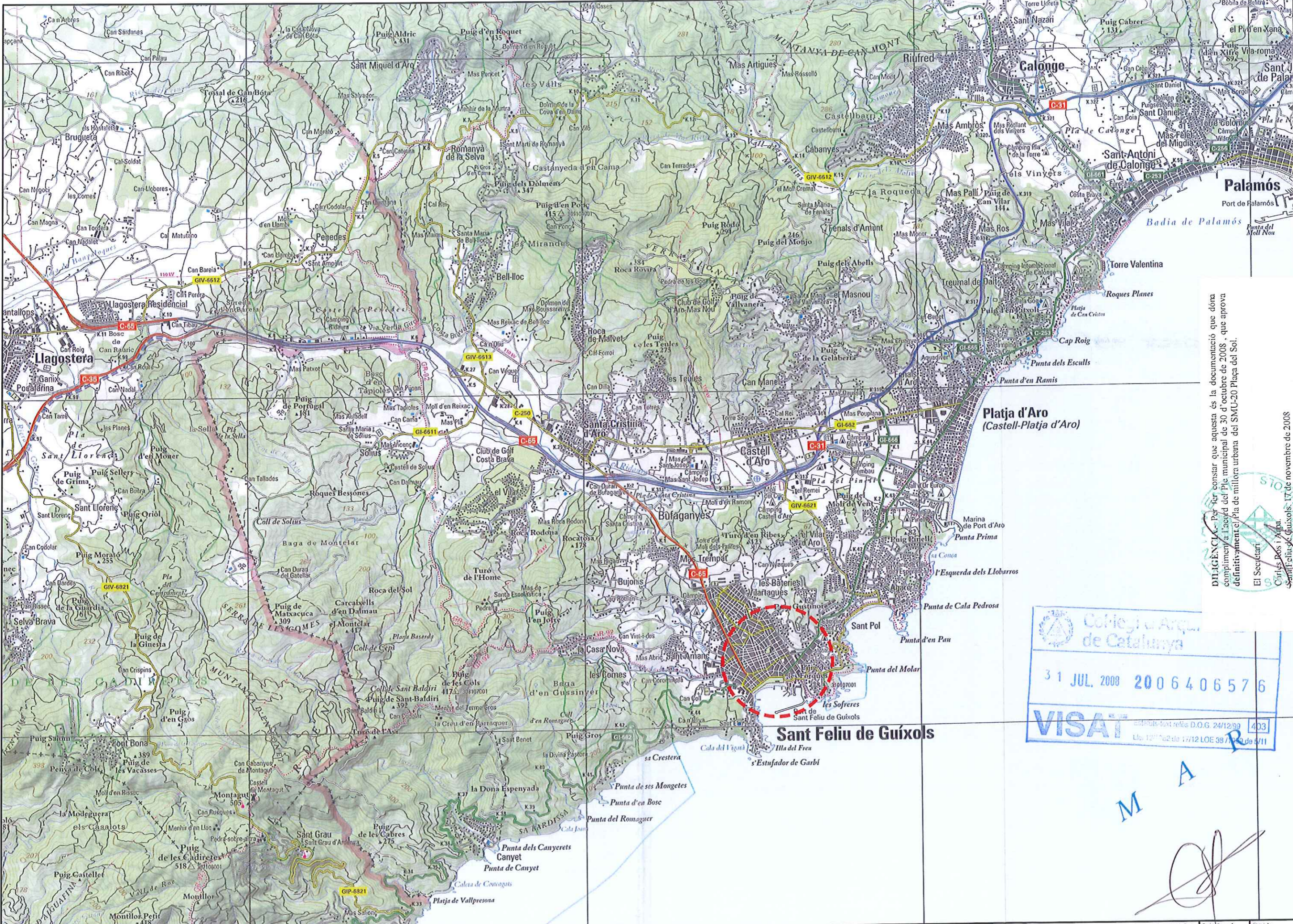
El Secretari

Carles Ros Arpa.
Sant Feliu de Guíxols, 17 de novembre de 2008



VII. PLÀNOLS

PLÀNOL N°1.1.	SITUACIÓ
PLÀNOL N°2.1.	EMPLAÇAMENT
PLÀNOL N°3.1.	TOPOGRÀFIC
PLÀNOL N°4.1.	CADASTRAL
PLÀNOL N°5.1.	PLANEJAMENT VIGENT
PLÀNOL N°5.2.	PLANEJAMENT VIGENT SOBRE TOPOGRÀFIC
PLÀNOL N°6.1.	ZONIFICACIÓ
PLÀNOL N°7.1.	PLANTA GENERAL DISTRIBUCIÓ EDIFICACIONS
PLÀNOL N°8.1.	PROPOSTA ORDENACIÓ EDIFICACIÓ PLANTA BAIXA
PLÀNOL N°9.1.	PROPOSTA ORDENACIÓ EDIFICACIÓ PLANTA SOTERRANI
PLÀNOL N°10.1.	SECCIONS
PLÀNOL N°11.1.	OBRES COMPLEMENTÀRIES: DEFINICIÓ GEOMÈTRICA
PLÀNOL N°11.2.	OBRES COMPLEMENTÀRIES: PAVIMENTACIÓ
PLÀNOL N°11.3.	OBRES COMPLEMENTÀRIES: XARXA PLUVIALS
PLÀNOL N°11.4.	OBRES COMPLEMENTÀRIES: XARXA RESIDUALS
PLÀNOL N°11.5.	OBRES COMPLEMENTÀRIES: XARXA AIGUA POTABLE
PLÀNOL N°11.6.	OBRES COMPLEMENTÀRIES: XARXA MITJA I BAIXA TENSÍO
PLÀNOL N°11.7.	OBRES COMPLEMENTÀRIES: XARXA ENLLUMENAT PÚBLIC
PLÀNOL N°11.8.	OBRES COMPLEMENTÀRIES: XARXA TELEFÒNICA
PLÀNOL N°11.9.	OBRES COMPLEMENTÀRIES: XARXA GAS
PLÀNOL N°11.10.	OBRES COMPLEMENTÀRIES: PLANTA JARDINERIA



DIJENÇA: Per fer constar que aquesta és la documentació que dona compliment a l'acord del Ple municipal de 30 d'octubre de 2008, que aprova definitivament el pla de millora urbana del SMU-20 Plaça del Sol.



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

31 JUL 2008 2006406576

VISAT

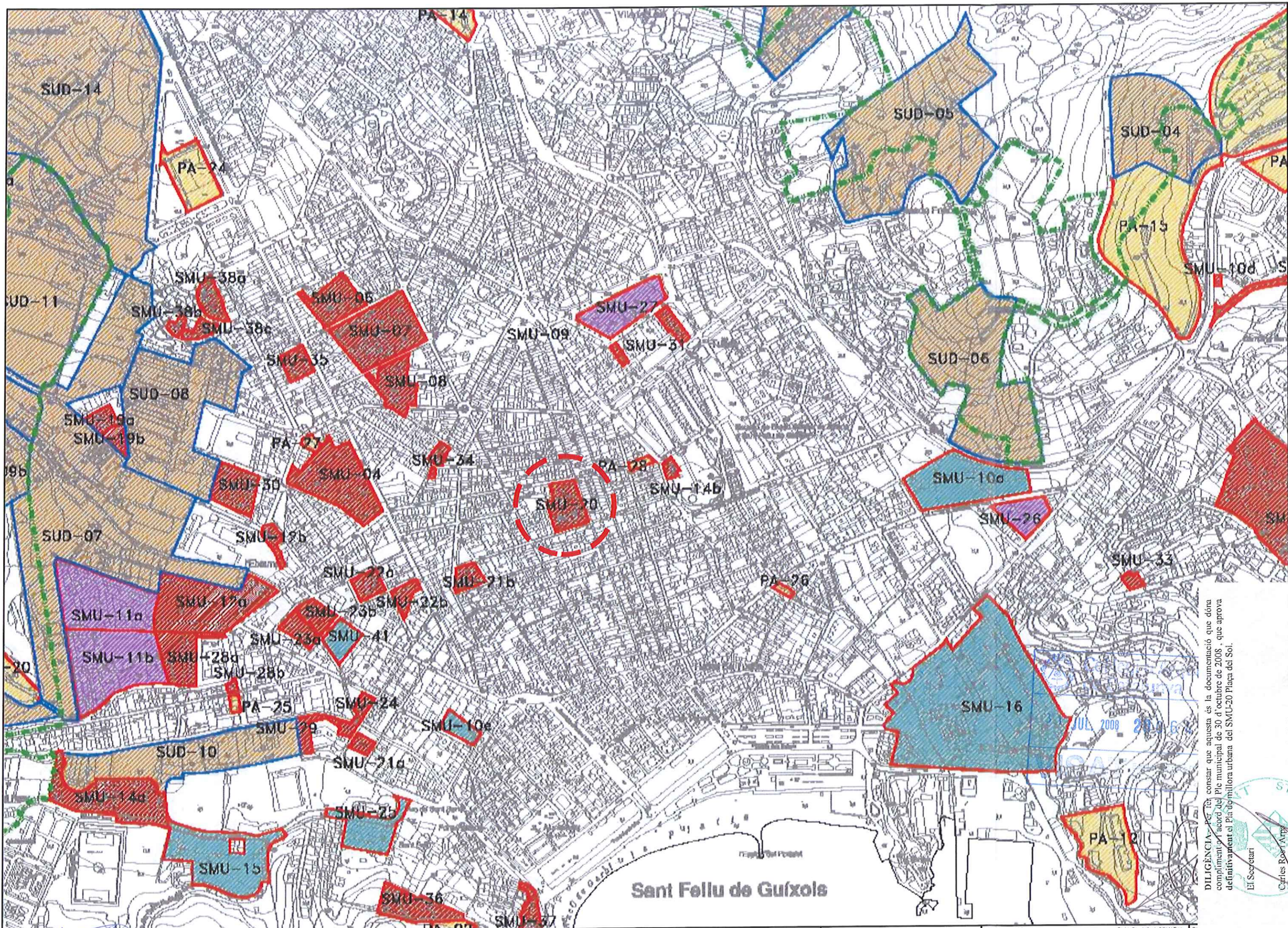
403

17/12/08

M A

[Handwritten signature]

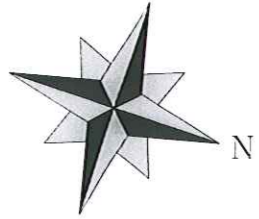
PROMOTOR: BARJUSA S.L.	EMPLAÇAMENT: ST. FELIU DE GUÍXOLS	TÍTOL: PLA MILLORA URBANA SMU-20 "PLAÇA DEL SOL" -REFÓS-	DATA: JULIOL 2.008	L'ARQUITECTE: FERE MADR NÚM. COL·LEGIAT 13.753-7	ENGINYER COL·LABORADOR: XAVIER FRIGOLA MERCADER ENGINYER GRANS CANALS I PORTS. NÚM. COL. 19.014	ESCALES: 1/50.000 1.000	NÚM DEL PLANDI: SITUACIÓ	PLANDI NO NORMATIU PLANDI NÚM 1	FULLA: 1 DE 1
---------------------------	--------------------------------------	--	-----------------------	--	---	-------------------------------	-----------------------------	---------------------------------------	------------------



DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquesta és la documentació que dona compliment a l'acord del Ple municipal de 30 d'octubre de 2008, que aprova definitivament el Pla de millora urbana del SMU-20 Plaça del Sol.

El Secretari
 Carles Rovitja
 Sra. Feliu de Guíxols, 17 de novembre de 2008

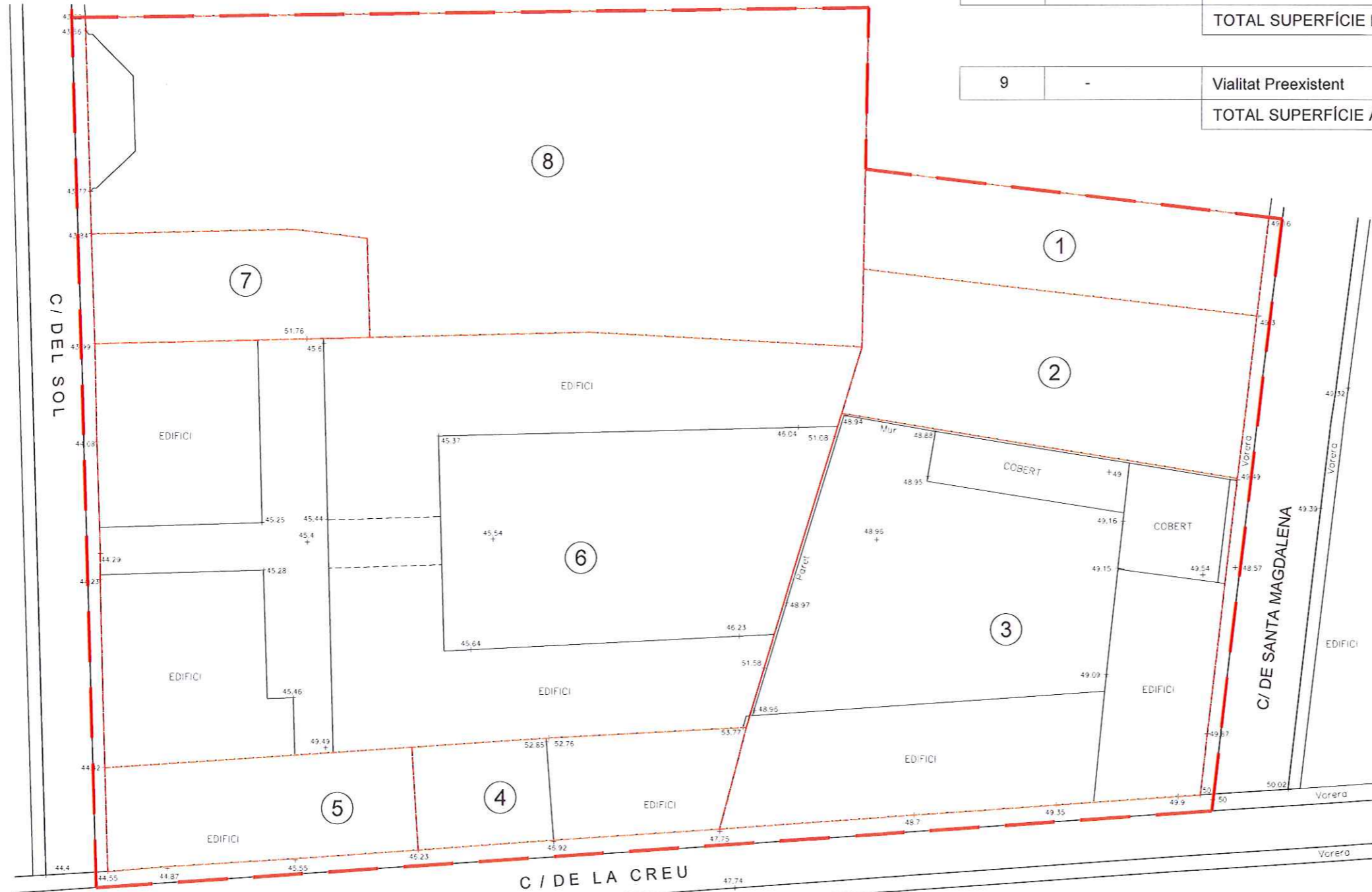
PROMOTOR: BARJUSA S.L.	EMPLAÇAMENT: ST. FELIU DE GUÍXOLS	TÍTOL: PLA MILLORA URBANA SMU-20 "PLAÇA DEL SOL" -REFÓS-	DATA: JULIOL 2008	ARQUITECTE: PERE MADI NUM. COL·LEGIAT 13.753-7	ENGINYER COL·LABORADOR: XAVIER FRIGOLA MERCADER ENGINYER CAMINS CANALS I PORTS. NUM. COL. 19.014	ESCALES: 1/5.000	NOM DEL PLÀNOL: EMPLAÇAMENT	PLÀNOL NO. NORMATIU 2	1 DE 1
---------------------------	--------------------------------------	--	----------------------	--	--	---------------------	--------------------------------	--------------------------	--------



EDIFICI

Nº FINCA	REF. CADASTRAL	PROPIETARI	SUPERFÍCIE	%
1	24605 - 07	Navidad Guillot	146,92 m2	4,62
2	24605 - 08	BARJUSA S.L.	224,48 m2	7,07
3	24605 - 09	Ebresur Promociones S.A.	593,75 m2	18,69
4	24605 - 10	Ebresur Promociones S.A.	118,07 m2	3,72
5	24605 - 11	Barjusa S.L.	115,99 m2	4,65
6	24605 - 12	Ebresur Promociones S.A.	1050,85 m2	33,09
7	24605 - 13	Ajuntament	109,79 m2	3,46
8	24605 - 14	Ebresur Promociones S.A.	816,18 m2	25,70
TOTAL SUPERFÍCIE PRIVADA			3.176,03 m2	100,00

9	-	Vialitat Preexistent	135,52 m2
TOTAL SUPERFÍCIE ÀMBIT			3.311,55 m2



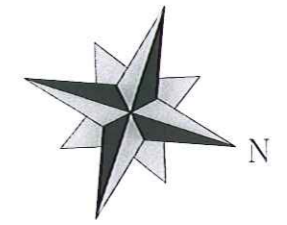
DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquesta és la documentació que dona compliment a l'acord del ple municipal de 30 d'octubre de 2008, que aprova definitivament el pla de millora urbana del SMU-20 Plaça del Sol.

El Secretari

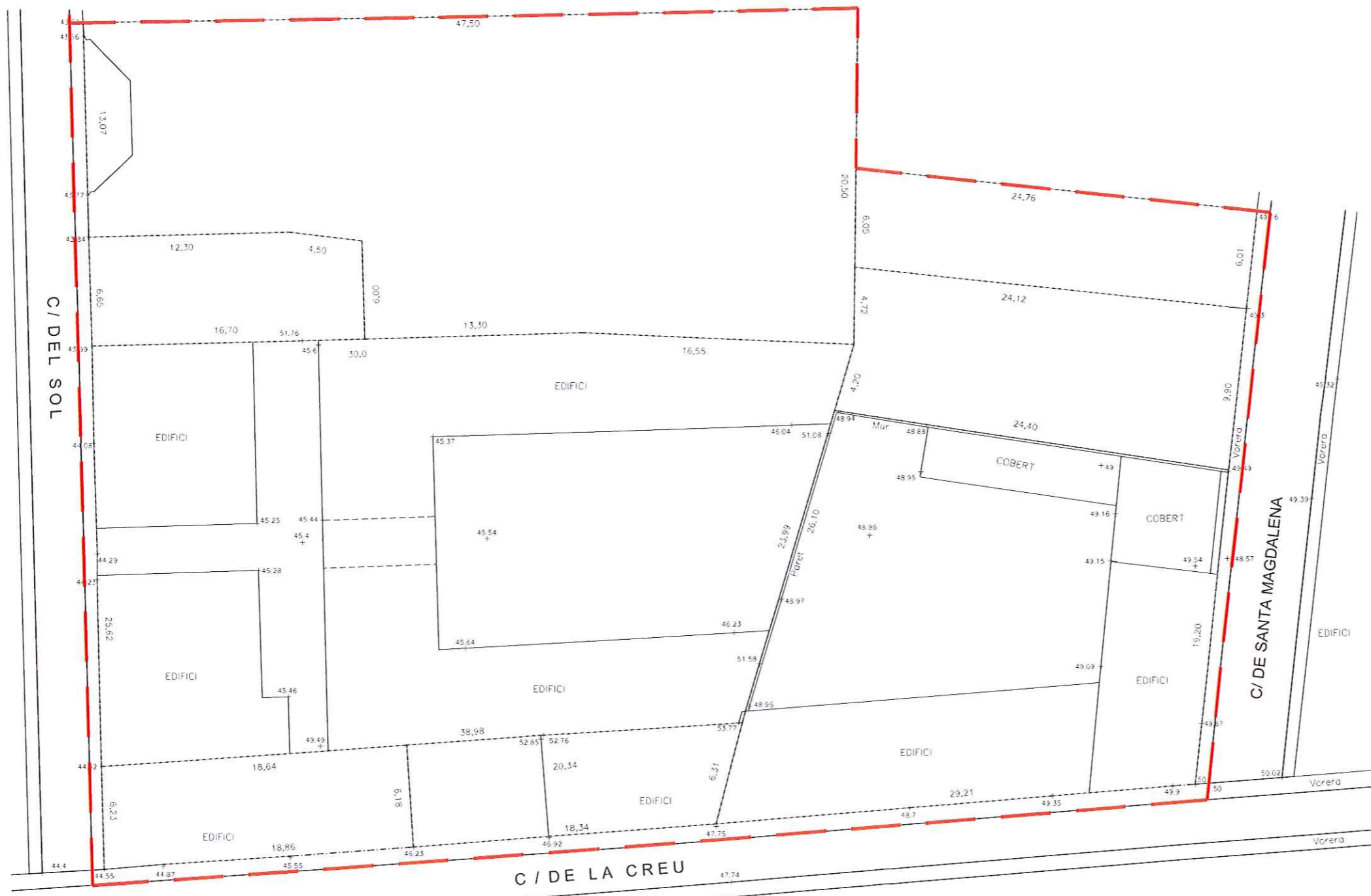
Carles Ros Linares
 Sant Feliu de Guíxols, 17 de novembre de 2008



[Handwritten signature]



EDIFICI



DILIGENCIA.- Per fer constar que aquesta és la documentació que dona compliment a l'acord del Ple municipal de 30 d'octubre de 2008, que aprova definitivament el Pla de millora urbana del SMU-20 Plaça del Sol.

El Secretari
Carles Ros i Arpa
Sant Feliu de Guíxols, 17 de novembre de 2008

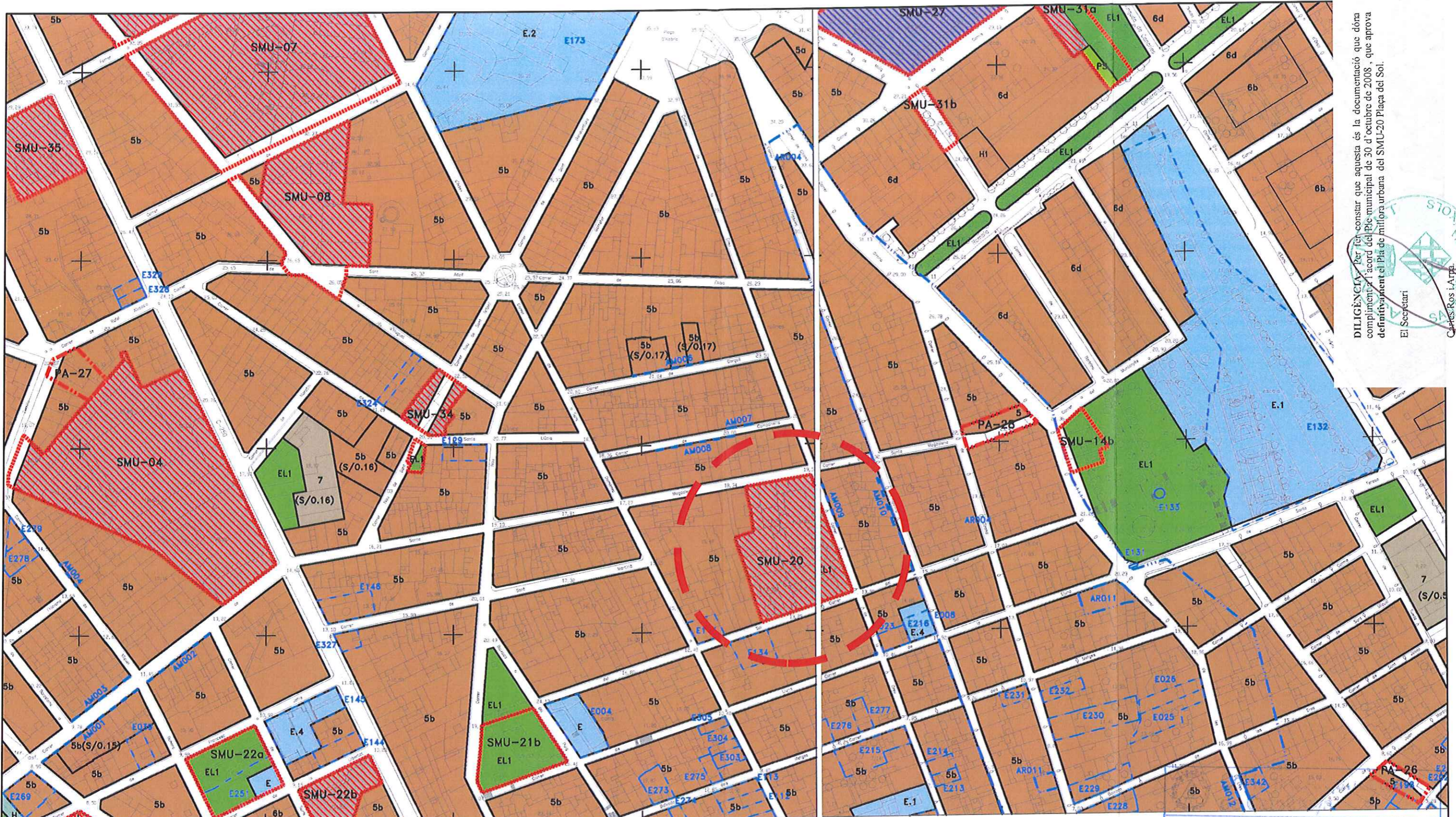


Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

31 JUL, 2008 2006406576

VISAT

PROMOTOR: BARJUSÀ S.L.	EMPLAÇAMENT: ST. FELIU DE GUÍXOLS	TÍTOL: PLA MILLORA URBANA SMU-20 "PLAÇA DEL SOL" -REFÓS-	DATA: JULIOL 2.008	L'ARQUITECTE: PERE MADRIGAL NÚM. COL·LEGIAT 13.753-7	ENGINYER COL·LABORADOR: XAVIER FRIGOLA MERCADER ENGINYER D'OBRES D'ARTS NÚM. COL·LEGIAT 12.014	ESCALES: 1/100	NÚM DEL PLANDI: TOPOGRÀFIC	PLANOL NO NORMATIU PLANOL NÚM: 3	FULLA: 1 DE 1
----------------------------------	--------------------------------------	--	-----------------------	--	--	-------------------	-------------------------------	--	------------------



DILIGÈNCIA Per fer constar que aquesta és la documentació que dona compliment a l'acord del Ple municipal de 30 d'octubre de 2008, que aprova definitivament el Pla de millora urbana del SMU-20 Plaça del Sol.



SISTEMES

- ESPAIS LIBRES: EL1, EL2
- PARCS I SPACIS URBANS: EL3
- PARCS RESIDUALS: EL4
- CANAL DE BARRIS: E.EP
- ZAMPANONS: HD
- EQUIPAMENTS PÚBLIC: V
- EQUIPAMENTS PRIVAT: V
- HERTAGE: V
- DOCCIONAL: V
- PORTUARI: PJ
- PORTUARI: CP
- PORTUARI: AE
- EQUIPAMENTS: M
- ACTIVITATS ECONÒMIQUES: PS
- PROTECCIÓ DE ESTUDES: T
- SERVIS TECNICS: H
- SISTEMA IDIOM: H
- ZONA MARÍTIMA-TERRESTRE: H
- SERVIU I PROTECCIÓ DE LA ZAR: H
- RESERVA SISTEMA DE TRANSPORT: H
- SERVIU VARIU: H

ZONES

- 1: NUCLEI PATRI
- 2: TENDRE
- 3: TENDRE
- 4: CONSERVACIÓ DE FRONTIS
- 5: COLONIS I ESPECIALS
- 6: EXEMPLE RECONOMIAC
- 7: CRUES EN ULLA
- 8: CRUES EN ULLA
- 9: CRUES EN ULLA
- 10: CRUES EN ULLA
- 11: CRUES EN ULLA
- 12: CRUES EN ULLA
- 13: CRUES EN ULLA
- 14: CRUES EN ULLA
- 15: CRUES EN ULLA
- 16: CRUES EN ULLA

LES CLAUS AMB "(S/O)" INDIQUEN UNA ORDENACIÓ ESPECÍFICA DETERMINADA EN UN PLANEJAMENT DERIVAT

AMBIS I SECTORS

- LIMIT DEL TERME MUNICIPAL
- LIMIT DEL SÒL NO URBANITZABLE
- LIMIT DE SECTOR DE SÒL URBANITZABLE
- SÒL URBANITZABLE
- SÒL URBANITZABLE DE CARÀCTER RURAL
- SÒL D'ÀREA RESIDENCIAL ESPAI LLIBRE
- SÒL D'ÀREA D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES ESPAI LLIBRE
- SÒL D'ÀREA DE CENTRALS ESPAI LLIBRE
- LIMIT DE POLÍGON D'ACTUACIÓ
- AMBIT DE PLA ESPECIAL

SISTEMES

31 JUL. 2008 2006408576

VISAT

ESPAIS LIBRES: EL1, EL2

PARCS I SPACIS URBANS: EL3

PARCS RESIDUALS: EL4

CANAL DE BARRIS: E.EP

ZAMPANONS: HD

EQUIPAMENTS PÚBLIC: V

EQUIPAMENTS PRIVAT: V

HERTAGE: V

DOCCIONAL: V

PORTUARI: PJ

PORTUARI: CP

PORTUARI: AE

EQUIPAMENTS: M

ACTIVITATS ECONÒMIQUES: PS

PROTECCIÓ DE ESTUDES: T

SERVIS TECNICS: H

SISTEMA IDIOM: H

ZONA MARÍTIMA-TERRESTRE: H

SERVIU I PROTECCIÓ DE LA ZAR: H

RESERVA SISTEMA DE TRANSPORT: H

SERVIU VARIU: H

PROMOTOR: BARJUSA S.L.	EMPLAÇAMENT: ST. FELIU DE GUÍXOLS	TITOL: PLA MILLORA URBANA SMU-20 "PLAÇA DEL SOL" -REFÓS-	DATA: JULIOL 2.008	L'ARQUITECTE: PERE MADRÍ NÚM. COL·LEGIAT 13.753-7	ENGINYER COL·LABORADOR: XAVIER FRIGOLA MERCADER ENGINYER CAMINS, CANALS I PORTS. NÚM. COL. 19.014	ESCALES: 1/2.000	NOM DEL PLANDI: PLANEJAMENT VIGENT	PLANDI NO NORMATIU: 5	PLANDI Nº: 1 DE 2
----------------------------------	---	--	------------------------------	--	--	----------------------------	--	---------------------------------	-----------------------------



DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquesta és la documentació que dona compliment a l'acord del Ple municipal de 30 d'octubre de 2008, que aprova definitivament el Pla de millora urbana del SMU-20 Plaça del Sol.

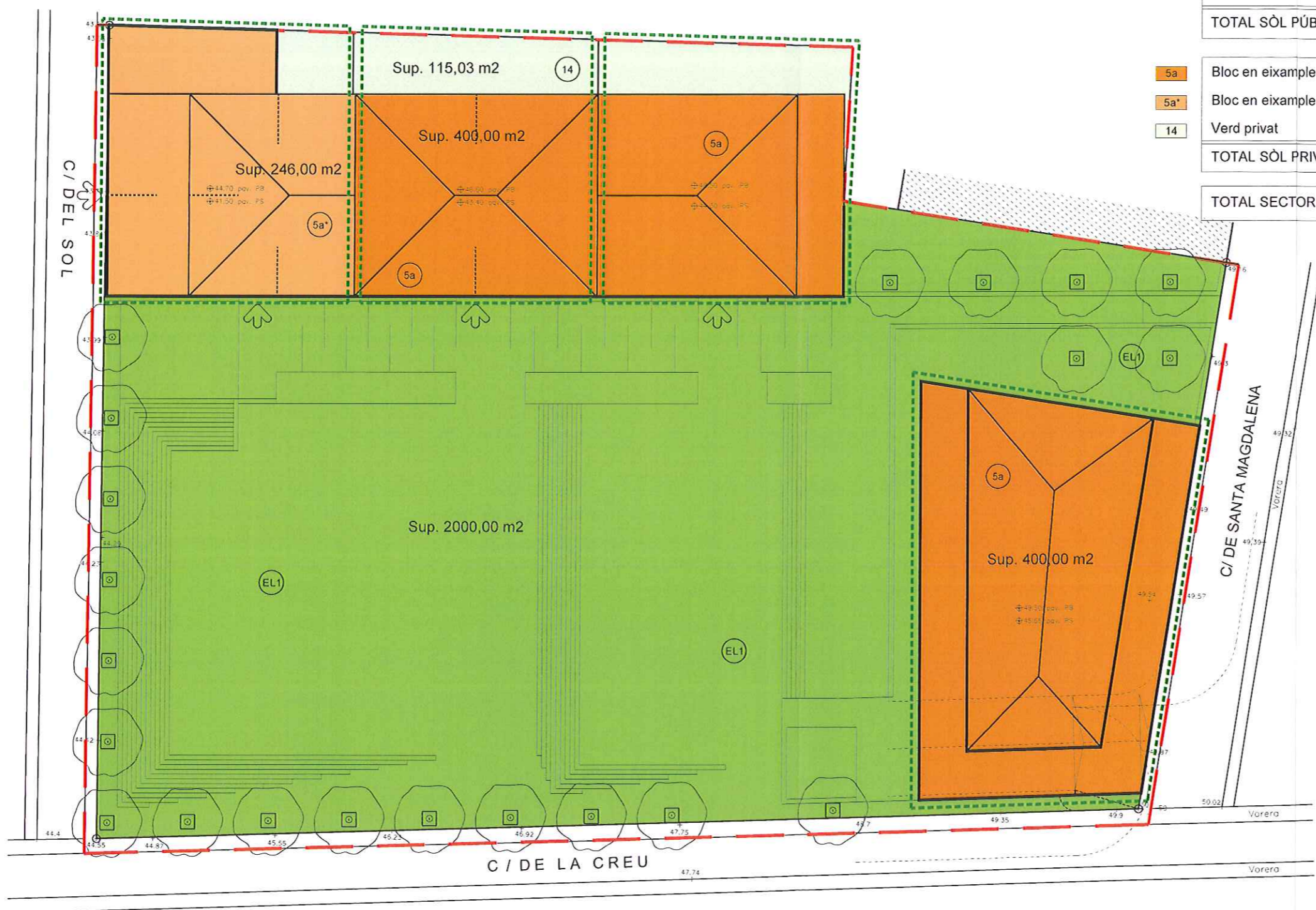
El Secretari

Carles Ros i Arpa
 Sant Feliu de Guíxols, 17 de novembre de 2008



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
 31 JUL. 2008 2006406576
 VISA

PROMOTOR: BARJUSÀ S.L.	EMPLAÇAMENT: ST. FELIU DE GUÍXOLS	TÍTOL: PLA MILLORA URBANA SMU-20 "PLAÇA DEL SOL" -REFÓS-	DATA: JULIOL 2.008	L'ARQUITECTE: FERE MADR NÚM. COL·LEGIAT 13.753-7	ENGINYER COL·LABORADOR: XAVIER FRIGOLA MERCADER ENGINYER CANALS I FORS. NÚM. COL. 19.014	ESCALES: 1/500	NOM DEL PLANOL: PLANEJAMENT VIGENT SOBRE TOPOGRÀFIC	PLANOL NO. NORMATIU: 5	PLANOL n.º: 5	FULLA: 2 DE 2
---------------------------	--------------------------------------	--	-----------------------	--	--	-------------------	--	---------------------------	------------------	------------------



	SUPERFÍCIE	%	
EL1	Espais lliures amb soterrani de titularitat privada	2015,00 m2	60,85
V	Sistema Viari	135,52 m2	4,09
TOTAL SÒL PÚBLIC		2.150,52 m2	64,94
5a	Bloc en eixample decimonònic	800,00 m2	24,16
5a'	Bloc en eixample decimonònic per HPO i HPA	246,00 m2	7,43
14	Verd privat	115,03 m2	3,47
TOTAL SÒL PRIVAT		1.161,03 m2	35,06
TOTAL SECTOR		3.311,55 m2	100,00

--- ÀMBIT APLICACIÓ ALÇADA REGULADA

DILIGÈNCIA: Deser constar que aquesta és la documentació que dona compliment a l'acord del Ple municipal de 30 d'octubre de 2008, que aprova definitivament el Pla de millora urbana del SMU-20 Plaça del Sol.

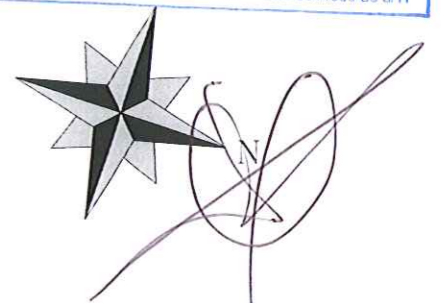


Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

31 JUL, 2008 2006406576

VISAT 50 105 100 100 D.O.G. 24/12/99 403

Usa 18/10/2006 1992 LCE 35/1999 de 5/11





DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquesta és la documentació que dóna compliment a l'acord del Ple municipal de 30 d'octubre de 2008, que aprova definitivament el Pla de millora urbana del SMU-20 Plaça del Sol.

El Secretari
 Carles Ros Arpa
 Sant Feliu de Guíxols, 17 de novembre de 2008

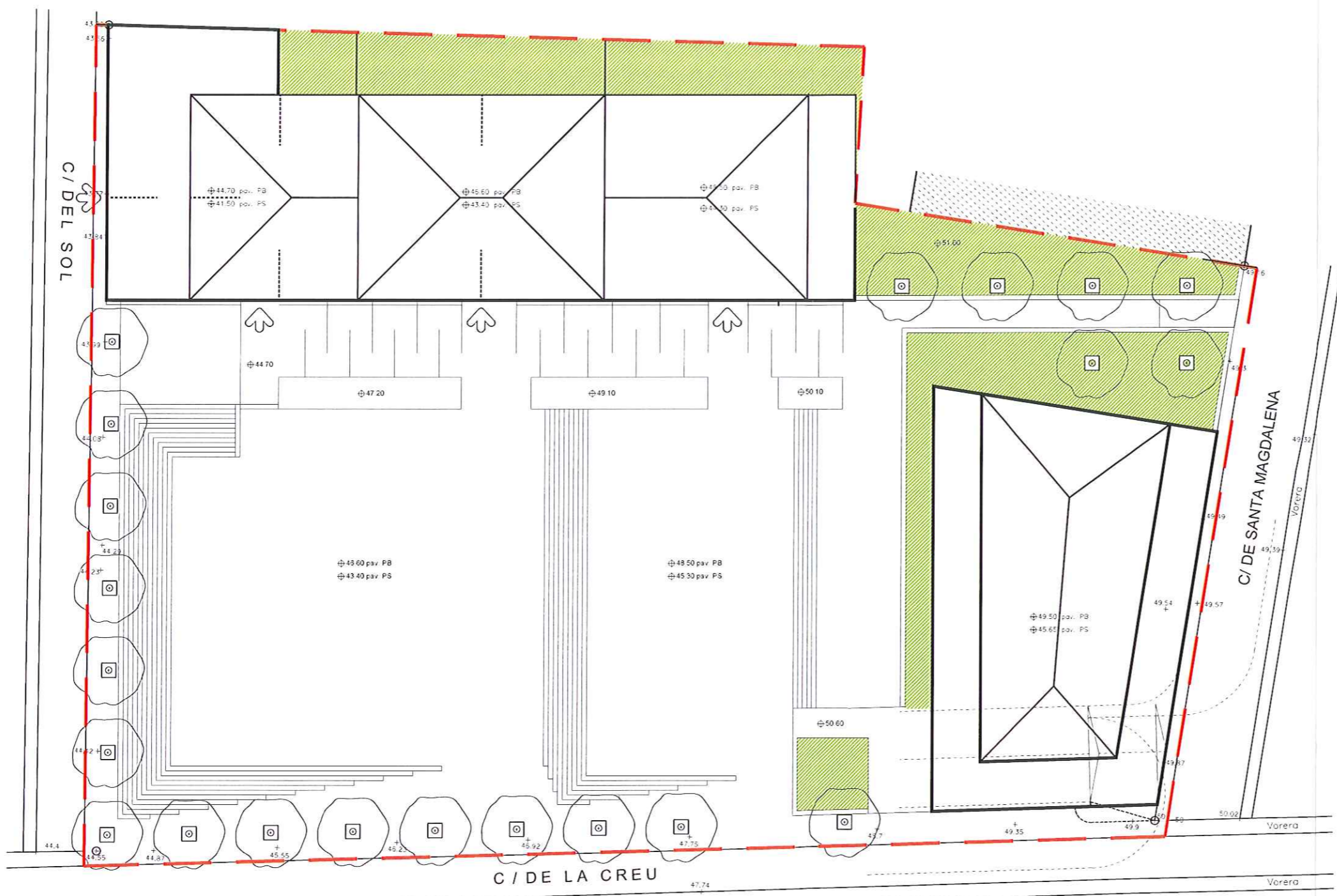
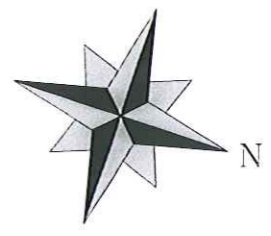


Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

31 JUL 2008 2036406576

VISAT

PROMOTOR: BARJUSA S.L.	EMPLAÇAMENT: ST. FELIU DE GUÍXOLS	TÍTOL: PLA MILLORA URBANA SMU-20 "PLAÇA DEL SOL" -REFÓS-	DATA: JULIOL 2.008	L'ARQUITECTE: PERE MADR NÚM. COL·LEGIAT 13.753-7	ENGINYER COL·LABORADOR: XAVIER FRIGOLA MERCADER ENGINYER CANALS I PORTS NÚM. COL· 19.014	ESCALES: 1/500	NOM DEL PLANO: PLANTA GENERAL DISTRIBUCIÓ EDIFICACIONS	PLANOL NO NORMATIU PLANOL n.º 7	FULLA: 1 DE 1
---------------------------	--------------------------------------	--	-----------------------	--	--	-------------------	---	---------------------------------------	------------------



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que aquesta és la documentació que dona compliment a l'acord del Ple municipal de 30 d'octubre de 2008, que aprova definitivament el Pla de millora urbana del SMU-20 Plaça del Sol.

El Secretari

Carles Ros i Verpa.
Sant Feliu de Guixols, 17 de novembre de 2008



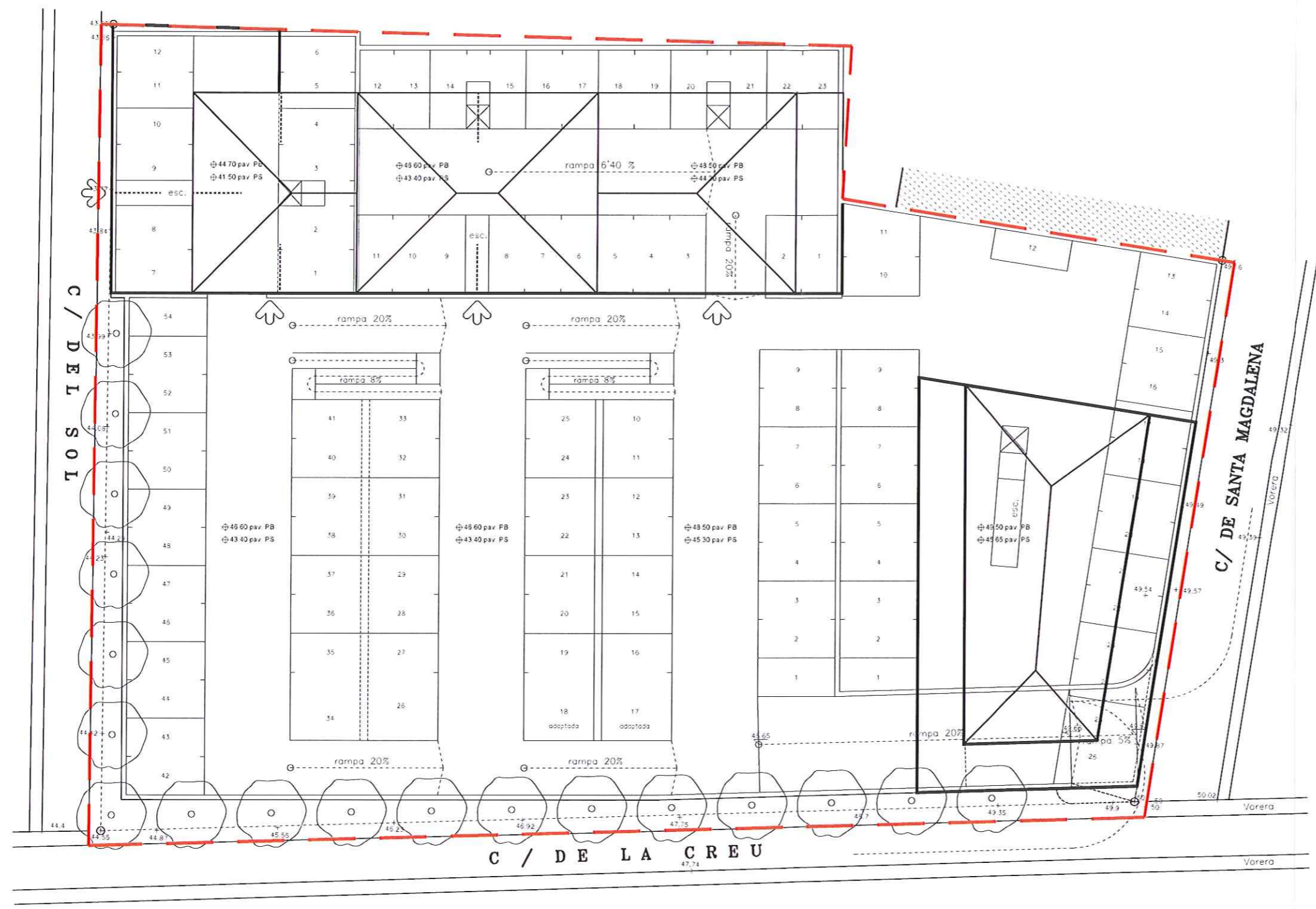
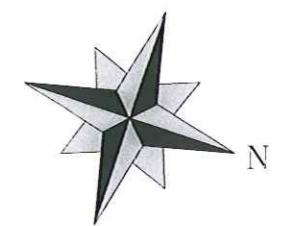
Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

31 JUL. 2008 2006406576

VISAT Estat d'aprobació definitiva 403

1999 de S/11

PROMOTOR: BARJUSA S.L.	EMPLAÇAMENT: ST. FELIU DE GUIXOLS	TÍTOL: PLA MILLORA URBANA SMU-20 "PLAÇA DEL SOL" -REFÓS-	DATA: JULIOL 2.008	L'ARQUITECTE: PERE MADR NÚM. COL·LEGIAT 13.753-7	ENGINYER COL·LABORADOR: XAVIER FRIDOLA MERCADER ENGINYER CAMINS CANALS I PORTS. NÚM. COL. 19.014	ESCALES: 1/300	NOM DEL PLANOL: PROPOSTA ORDENACIÓ EDIFICACIÓ PLANTA BAIXA	PLANOL NO NORMATIU PLANOL n.º: 8	FULLA: 1 DE 1
---------------------------	--------------------------------------	--	-----------------------	--	--	-------------------	---	--	------------------



DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquesta és la documentació que dona compliment al l'acord del Ple municipal de 30 d'octubre de 2008, que aprova definitivament el Pla de millora urbana del SMU-20 Plaça del Sol.

El Secretari
 Carles Ros i Arna
 Sant Feliu de Guixols, 17 de novembre de 2008



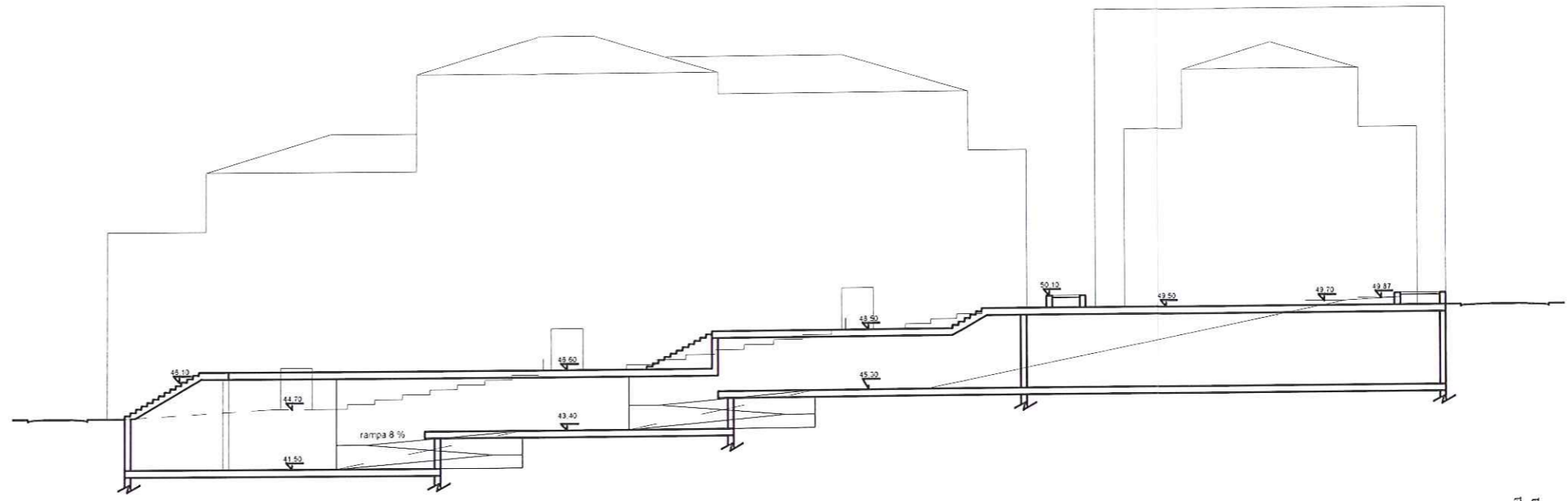
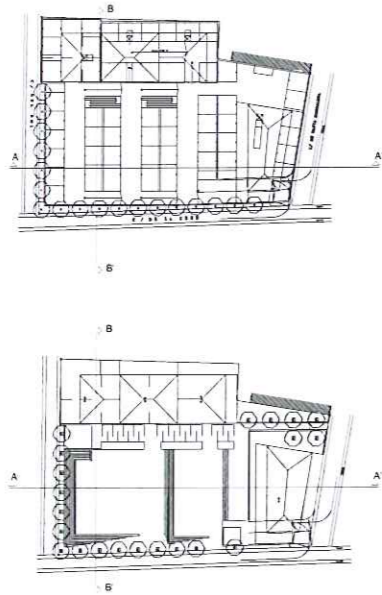
Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

31 JUL, 2008 2006406576

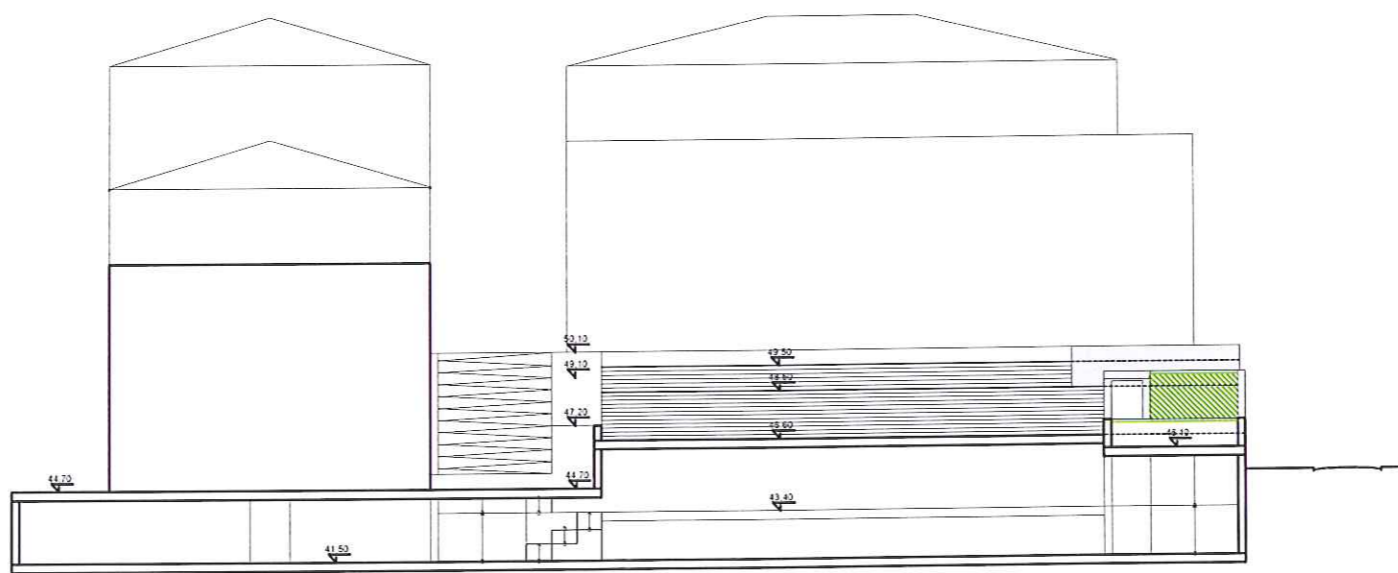
VISAT 403

Un. 102 121003 / 1999 de 5/11

PROMOTOR: BARJUSA S.L.	EMPLAÇAMENT: ST. FELIU DE GUIXOLS	TÍTOL: PLA MILLORA URBANA SMU-20 "PLAÇA DEL SOL" -REFÓS-	DATA: JULIOL 2.008	L'ARQUITECTE: FERE MADR NÚM. COL·LEGIAT 13.753-7	ENGINYER COL·LABORADOR: XAVIER FRIGOLA MERCADER ENGINYER CAMINS CANALS I PORTS. NÚM. COL·LEGIAT 19.014	ESCALES: 1/300	NOM DEL PLANOL: PROPOSTA ORDENACIÓ EDIFICACIÓ P. SOTERRANI	PLANOL NO. NORMATIU: PLANOL N.º: 9	FULLA: 1 DE 1
---------------------------	--------------------------------------	--	-----------------------	--	--	-------------------	---	--	------------------

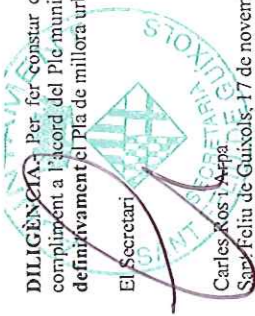


SECCIÓ A - A'



SECCIÓ B - B'

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquesta és la documentació que dóna compliment a l'acord del Ple municipal de 30 d'octubre de 2008, que aprova definitivament el Pla de millora urbana del SMU-20 Plaça del Sol.



El Secretari
 Carles Ros i Arpa
 Sant Feliu de Guíxols, 17 de novembre de 2008

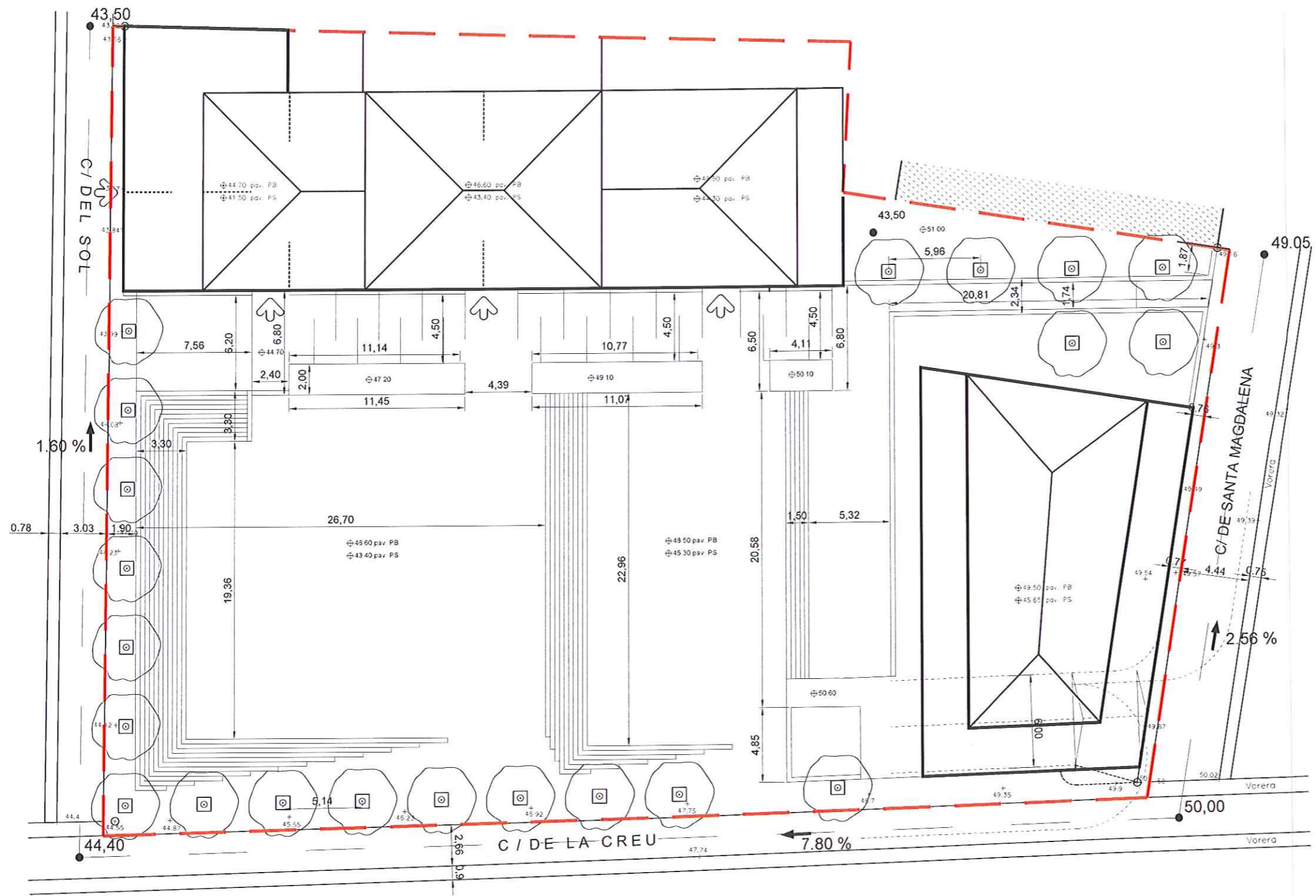
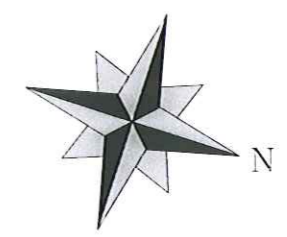
Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

31 JUL. 2008 2006406576

VISAT

[Handwritten signature]

PROMOTOR: BARJUSA S.L.	EMPLAÇAMENT: ST. FELIU DE GUÍXOLS	TÍTOL: PLA MILLORA URBANA SMU-20 "PLAÇA DEL SOL" -REFÓS-	DATA: JULIOL 2.008	L'ARQUITECTE: FERE MADR NÚM. COL·LEGIAT 13.753-7	ENGINYER COL·LABORADOR: XAVIER FRIGOLA MERCADER ENGINYER DAMIS CANALS I PERIS. NCM. COL. 19.014	ESCALES: 1/300	NOM DEL PLÀNOL: SECCIONS	PLÀNOL NO. NORMATIU: 10	PLÀNOL NÚM. 10	FULLA: 1 DE 1
---------------------------	--------------------------------------	--	-----------------------	--	---	-------------------	-----------------------------	----------------------------	-------------------	------------------



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que aquesta és la documentació que dóna compliment a l'acord del Ple municipal de 30 d'octubre de 2008, que aprova definitivament el Pla de millora urbana del SMU-20 Plaça del Sol.

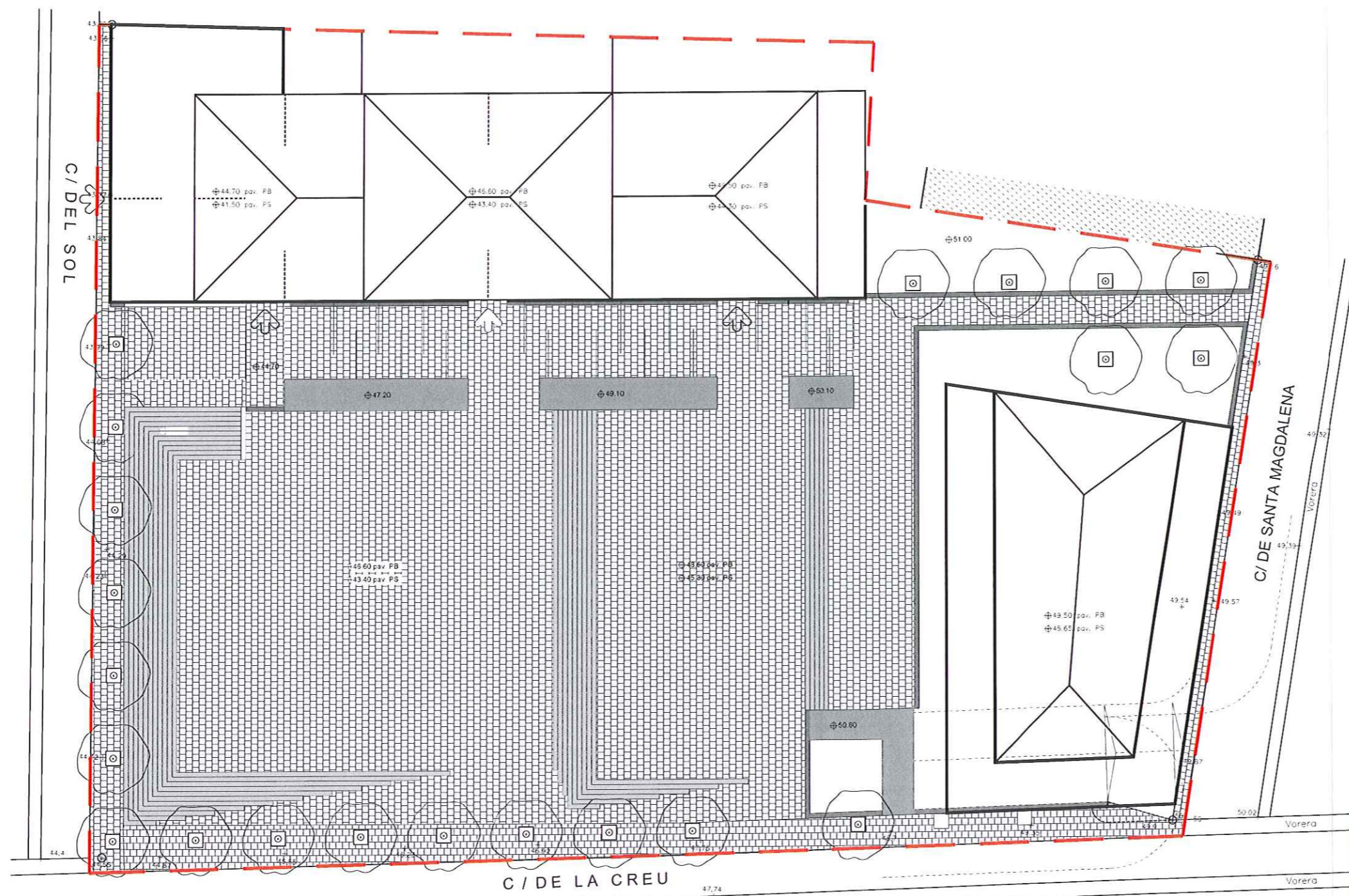
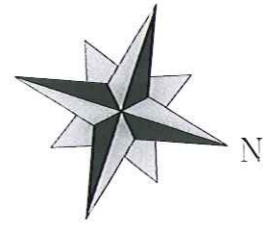
E/Secretari
Carles Ros Arpa
Sant Feliu de Guíxols, 17 de novembre de 2008

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

31 JUL. 2008 2006406576

VISAT

PROMOTOR: BARJUSA S.L.	EMPLAÇAMENT: ST. FELIU DE GUÍXOLS	TÍTOL: PLA MILLORA URBANA SMU-20 "PLAÇA DEL SOL" -REFÓS-	DATA: JULIOL 2008	L'ARQUITECTE: PERE MADR NÚM. COL·LEGIAT 13.753-7	ENGINYER COL·LABORADOR: XAVIER FRIGOLA MERCADER ENGINYER CAMINS CANALS I PORTS. NÚM. COL·LEGIAT 19.014	ESCALES: 1/300	NÚM DEL PLANOL: OBRES URBANITZACIÓ DEFINICIÓ GEOMÈTRICA	PLANOL NO NORMATIU PLANOL NÚ: 11	FULLA: 1 DE 10
---------------------------	--------------------------------------	--	----------------------	--	--	-------------------	---	--	-------------------



DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquesta és la documentació que dona compliment a l'acord del Ple municipal de 30 d'octubre de 2008, que aprova definitivament el Pla de millora urbana del SMU-20 Plaça del Sol.

El Secretari
Carles Ros / Arpa
Sant Feliu de Guíxols, 17 de novembre de 2008

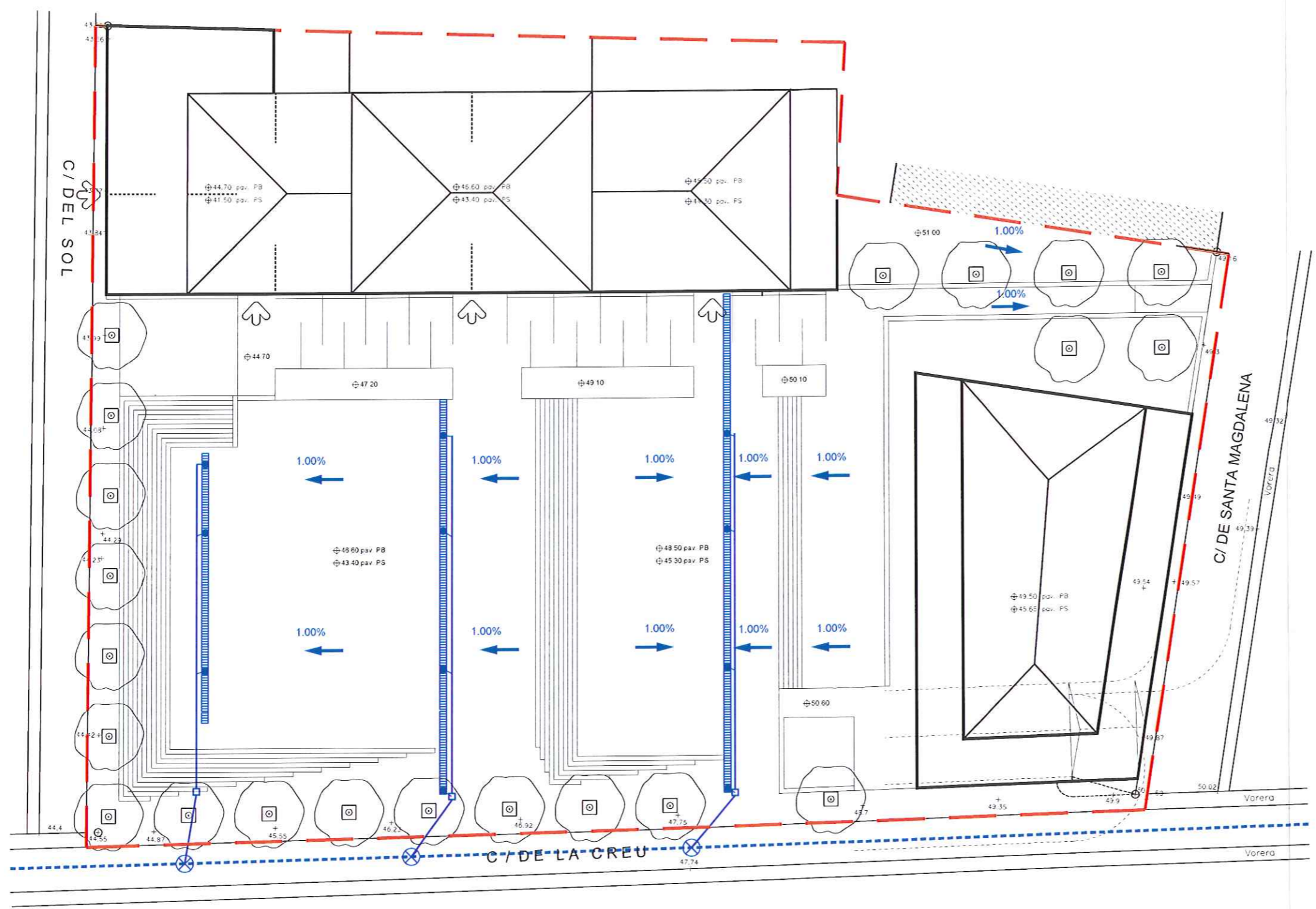
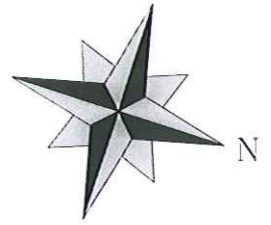
Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

31 JUL, 2008 2006406576

VIGAT Establiment n.º D.O.G. 24/1299 403

- MUR DE CONTENCIÓ DE FORMIGÓ ARMAT PER A PARTERRES
- PAVIMENT FORMIGÓ RAMPES I ESCALES.
- COBERTES
- PAVIMENT AMB LLOSA DE 40 X 60 AMB ACABAT ABUIXARDAT COL·LOCAT SOBRE PARKING
- ZONES VERDES

PROMOTOR: BARJUSA S.L.	EMPLAÇAMENT: ST. FELIU DE GUÍXOLS	TÍTOL: PLA MILLORA URBANA SMU-20 "PLAÇA DEL SOL" -REFÓS-	DATA: JULIOL 2.008	L'ARQUITECTE: PERE MADRIGAL NÚM. COL·LEGIAT 13.753-7	ENGINYER COL·LABORADOR: XAVIER FRIGOLA MERCADER ENGINYER CANALS I PORTS. NÚM. COL·LEGIAT 19.014	ESCALES: 1/200	NOM DEL PLÀNOL: OBRES URBANITZACIÓ PAVIMENTACIÓ	PLÀNOL NO NORMATIU	PLÀNOL N.º: 11	FULLA: 2 DE 10
---------------------------	--------------------------------------	---	-----------------------	--	---	-------------------	--	--------------------	-------------------	-------------------



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que aquesta és la documentació que dona compliment a l'acord del Ple municipal de 30 d'octubre de 2008, que aprova definitivament el Pla de millora urbana del SMU-20 Plaça del Sol.

El Secretari
 Carles Ros i Arpa
 Sant Feliu de Guíxols, 17 de novembre de 2008



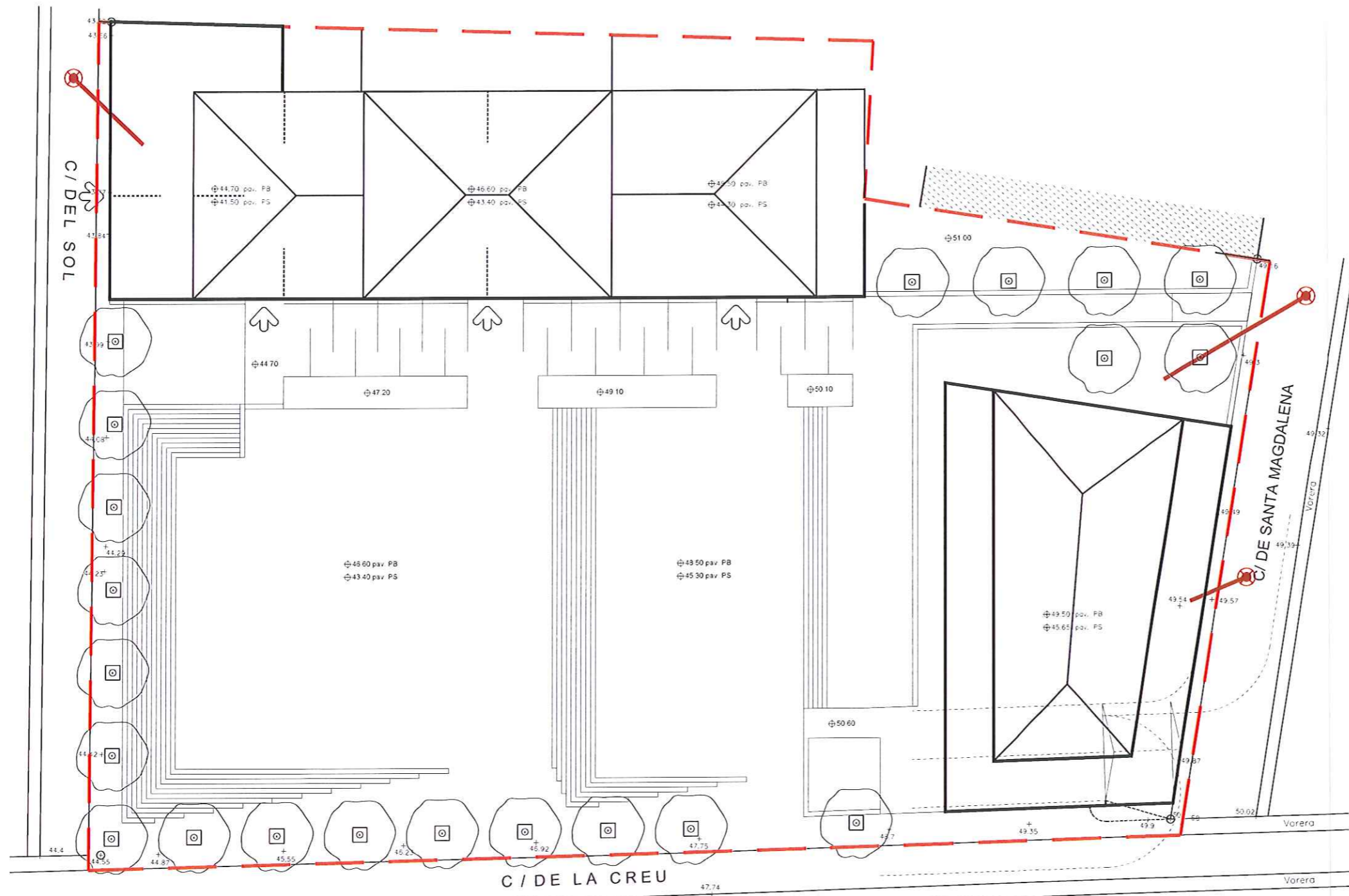
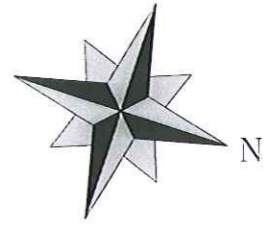
Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

31 JUL. 2008 2006406576

VISAT 403

EN 13032 i 13033 LDE 98/1997 de 5/11

	CANONADA DE POLIETILÈ CORRUGAT DE DOBLE PARET Ø315 SOTA FORJAT I CONNECTAT A XARXA EXISTENT
	CONNEXIÓ A XARXA EXISTENT
	BAIXANT CONNECTAT A TUBERIA SOTA FORJAT
	CANONADA AIGUA PLUVIAL EXISTENT
	REIXA INTECEPTORA TIPUS ACO-DRAIN S-200
	ARQUETA DE 40 X 40



DILIGÈNCIA. Per fer constar que aquesta és la documentació que dona compliment a l'acord del Ple municipal de 30 d'octubre de 2008, que aprova definitivament el Pla de millorament del SMU-20 Plaça del Sol.

El Secretari
 Carles Aros i Arpa
 Sant Feliu de Guírdol, 17 de novembre de 2008



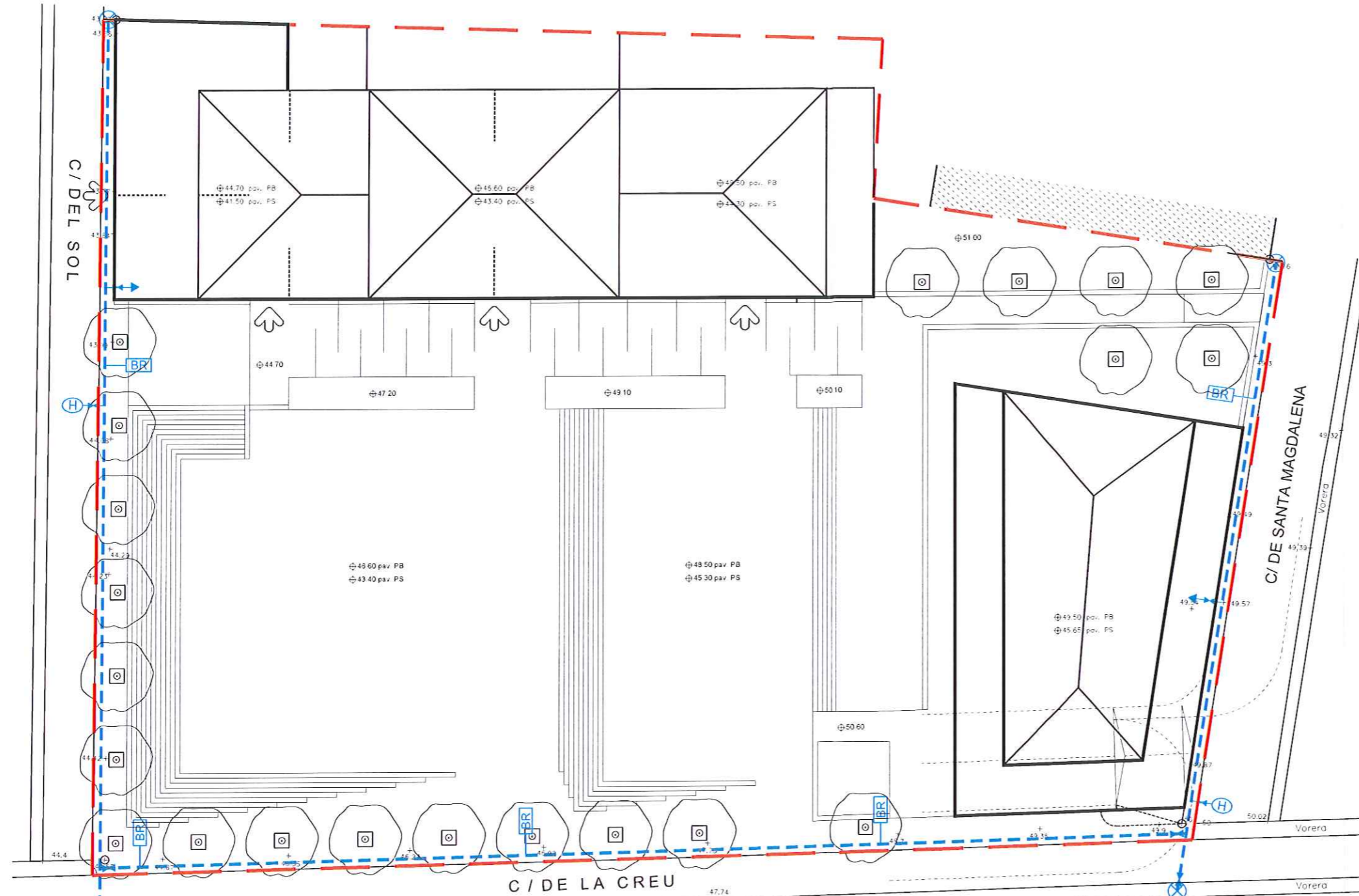
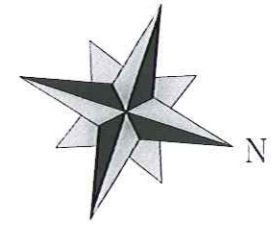
Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

31 JUL. 2008 2006406576

VISA

- COLLECTOR AMB TUB DE PVC COLOR TEULA DE Ø200 HOMOLOGAT UNE-EN 1401-1 COL·LOCAT EN SORRA COLLAT AL SOSTRE SUPERIOR DEL PÀRKING
- CONNEXIÓ A XARXA EXISTENT AMB POU REGISTRE Ø1000 mm

PROMOTOR: BARJUSA S.L.	EMPLAÇAMENT: ST. FELIU DE GUÍXOLS	TÍTOL: PLA MILLORA URBANA SMU-20 "PLAÇA DEL SOL" -REFÓS-	DATA: JULIOL 2.008	L'ARQUITECTE: PERE MADI NÚM. COL·LEGIAT 13.753-7	ENGINYER COL·LABORADOR: XAVIER FRIGOLA MERCADER ENGINYER CANALS I PORTS NÚM. COL·LEGIAT 19.014	ESCALES: 1/300	NOM DEL PLÀNOL: OBRES URBANITZACIÓ XARXA SANEJAMENT	PLÀNOL NO NORMATIU PLÀNOL NÚM: 11	FULLA: 4 DE 10
---------------------------	--------------------------------------	--	-----------------------	--	--	-------------------	---	---	-------------------

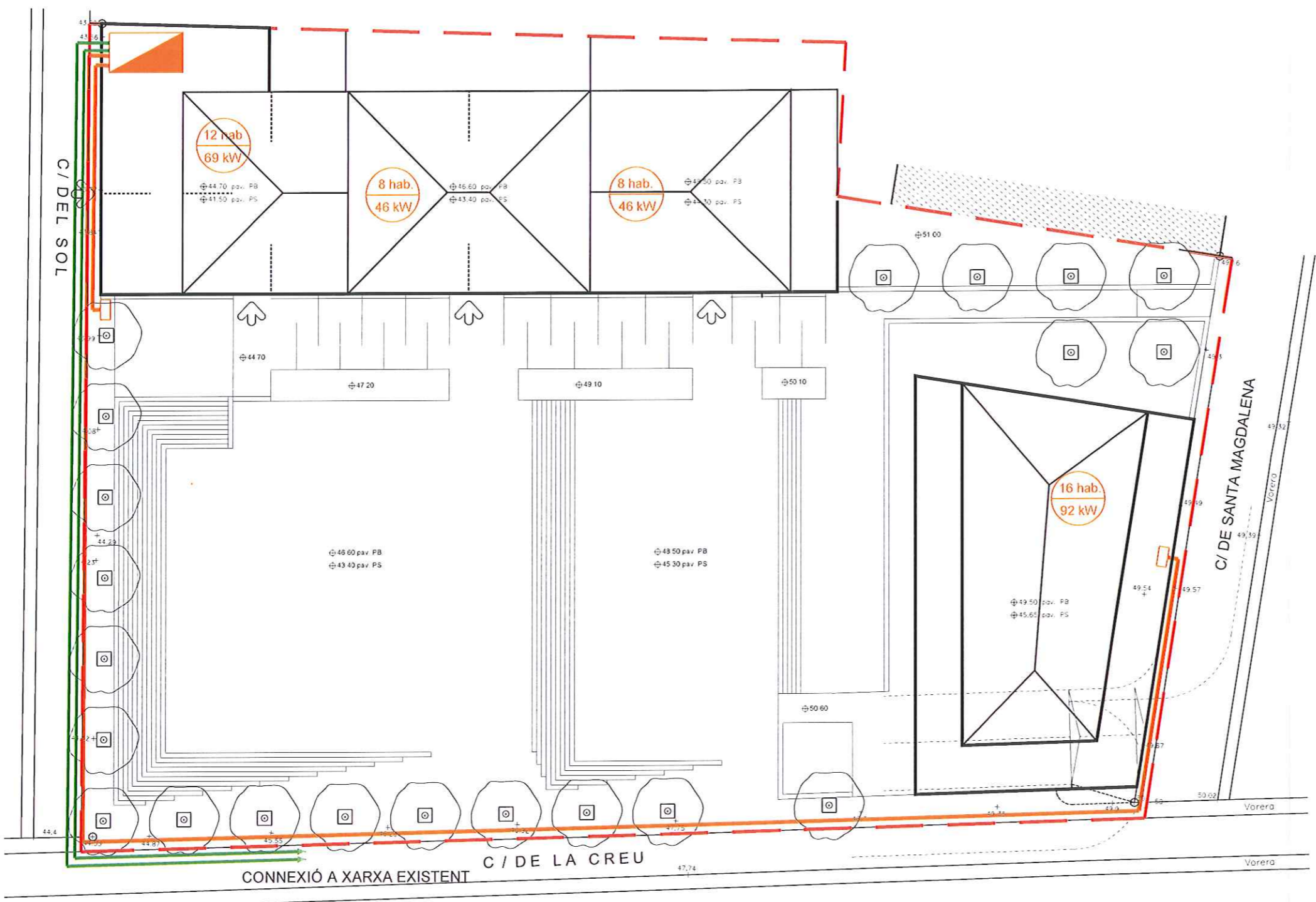
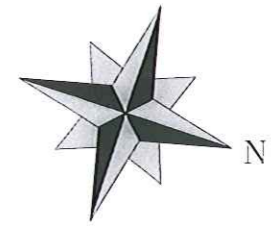


DILIGÈNCIA.- Per fer constar que aquesta és la documentació que dona compliment a l'acord del Ple municipal de 30 d'octubre de 2008, que aprova definitivament la Pla de millora urbana del SMU-20 Plaça del Sol.

El Secretari
 Carles Ros Arpa
 Sant Feliu de Guíxols, 17 de novembre de 2008



	CANONADA POLIETILÈ PN-10 125 MM DE DIÀMETRE
	ESCOMESA SENZILLA
	HIDRANT
	BOCA REG
	CONNEXIÓ A XARXA EXISTENT
	VÀLVULA



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que aquesta és la documentació que dona compliment a l'acord del Ple municipal de 30 d'octubre de 2008, que aprova definitivament el Pla de millora urbana del SMU-20 Plaça del Sol.
 El Secretari
 Carles Ros i Arpa.
 Sant Feliu de Guíxols, 17 de novembre de 2008



Consell d'Administració de Guíxols

31 JUL. 2008 2006406576

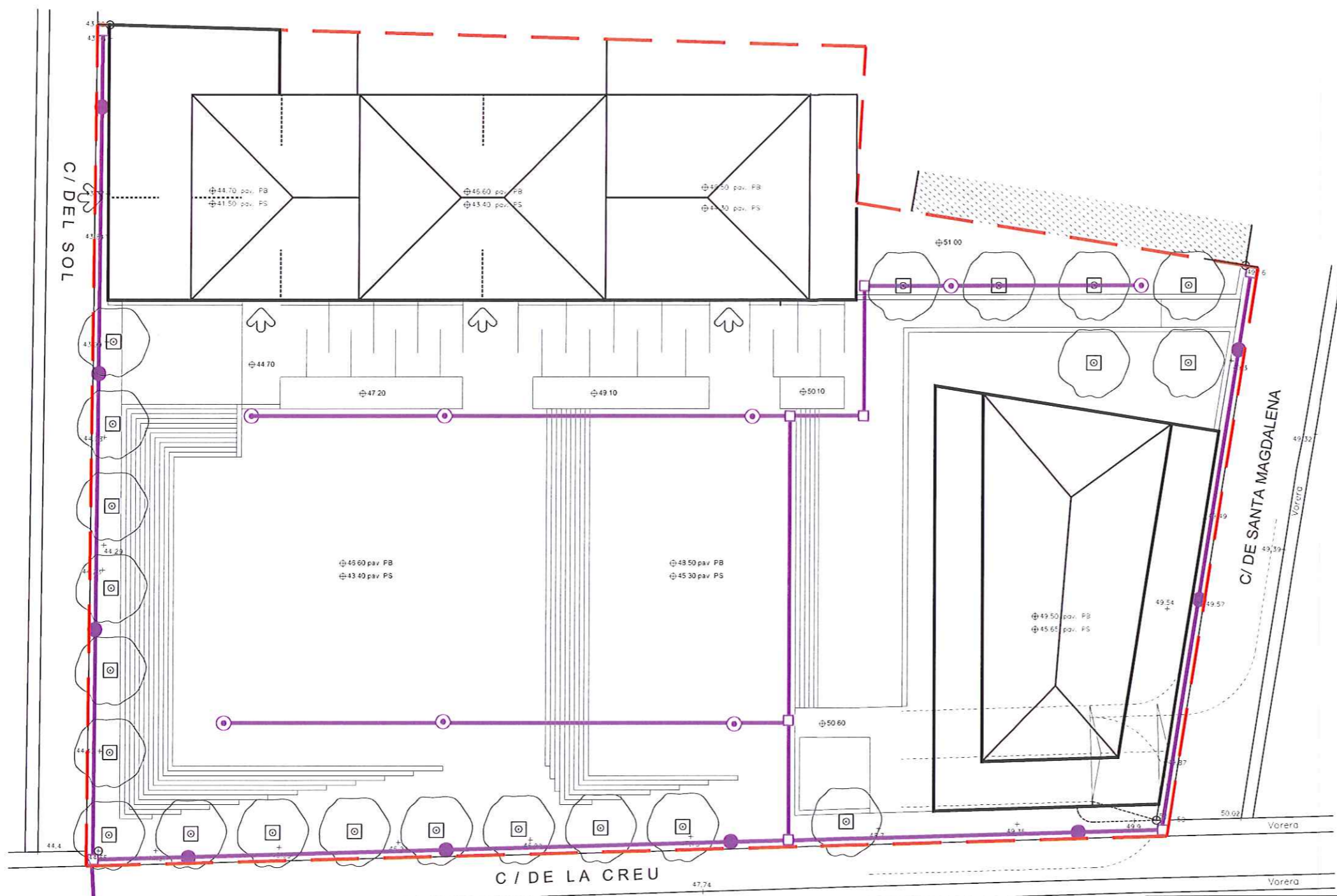
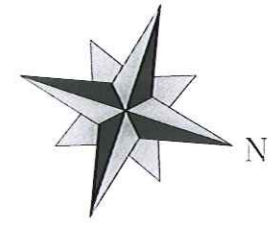
VISAT 403

Lei 12/1982 de 17/12/LOE 35/1982 de 5/11

	NOU CT AMB TR DE 240KVA + QBT + 2CL + 1 CP
	CONDUCCIÓ BT AMB CONDUCTOR 3x240+120 mm2 COL·LOCAT EN RASA AMB SORRA NETA DE RIU
	CAIXA GENERAL DE PROTECCIÓ
	CONDUCCIÓ MT AMB CONDUCTOR 3x240+120 mm2 COL·LOCAT EN RASA AMB SORRA NETA DE RIU BANDA DE PROTECCIÓ I CINTA SENYALITZADORA

NOTA: ES CALCULA UNA DOTACIÓ DE 5,5 Kw/HABITATGE





DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquesta és la documentació que dona compliment a l'acord del Ple municipal de 30 d'octubre de 2008, que aprova definitivament el Pla de millora urbana del SMU-20 Plaça del Sol.

El Secretari

Carme Ros i Arpa
Sant Feliu de Guíxols: 17 de novembre de 2008



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

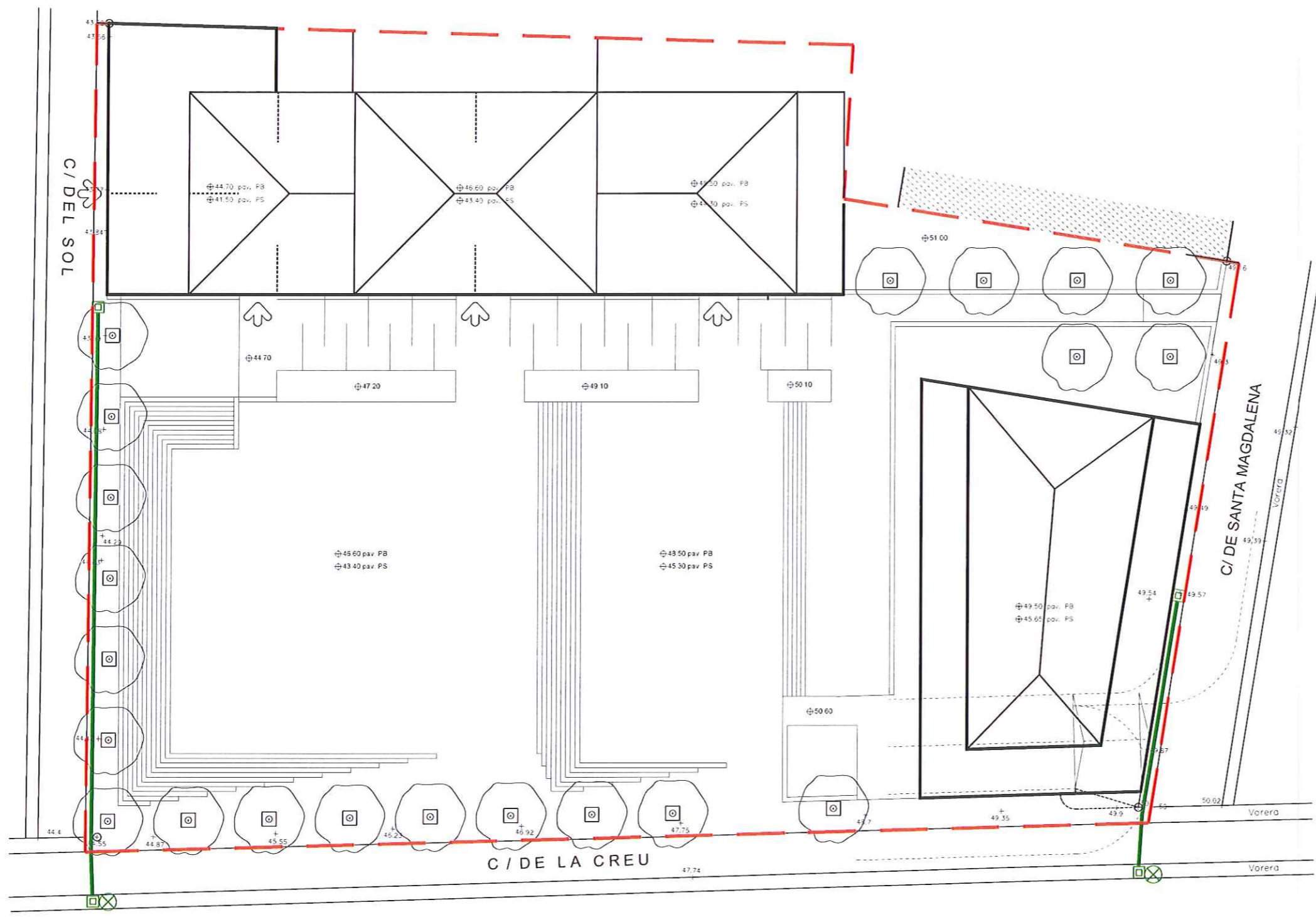
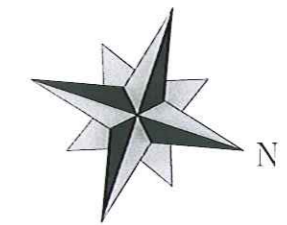
31 JUL. 2008 2006406576

VISAT

Estableciment D.O.C. 24/12/99 403

Llei 12/2002 de 17/11 LOE 38/1990 de 5/11

	ARQUETA DE REGISTRE
	CONNEXIÓ A XARXA EXISTENT
	CONDUCCIÓ ENLLUMENAT AMB CABLE DE COURE DE 4x6 MM2 COL·LOCAT EN 2 TUBS DE POLIETILÈ CORRUGAT DE DOBLE PARET DE 90 mm, CABLE DE TERRA DE 35 mm2 I BANDA SENYALITZADORA
	CONDUCCIÓ ENLLUMENAT AMB CABLE DE COURE DE 4x6 MM2 COL·LOCAT EN SOSTRE APARCAMENT
	PUNT DE LLUM TIPUS MUNICIPAL AMB LÀMPADA DE VSAP DE 150 W MUNTAT SOBRE COL·LUMNA DE 4,00m
	PUNT DE LLUM TIPUS BASIC DE SALVI COLOR ARENA COL·LOCAT CENTRAT AMB LÀMPADA DE VSAP DE 70 W MUNTAT SOBRE COL·LUMNA CILÍNDRICA DE 4,00m



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que aquesta és la documentació que dóna compliment a l'acord del Ple municipal de 30 d'octubre de 2008, que aprova definitivament el Pla de millora urbana del SMU-20 Plaça del Sol.
El Secretari

Carles Ros i Arpa
Sant Feliu de Guíxols, 17 de novembre de 2008



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

31 JUL. 2008 2006406576

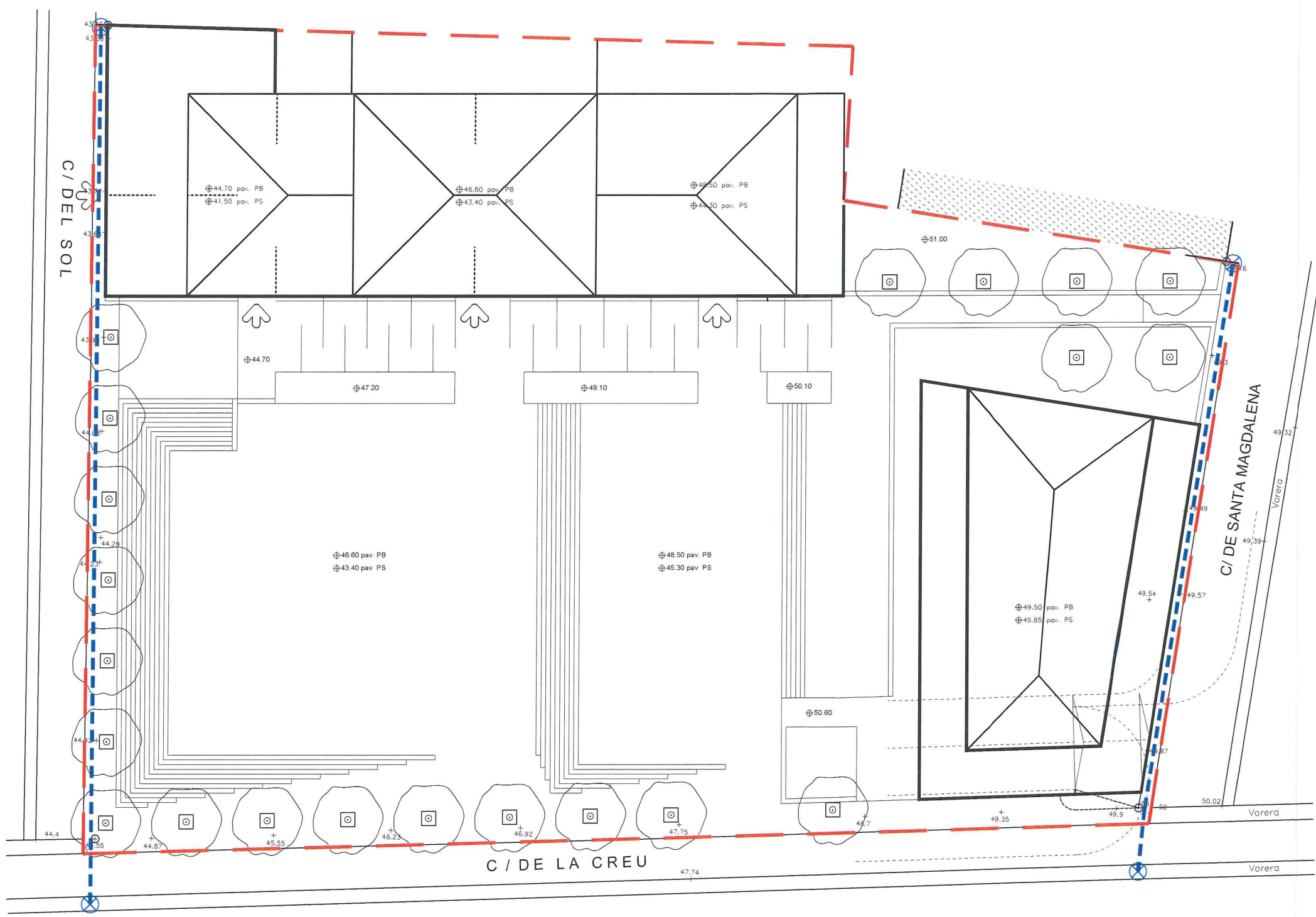
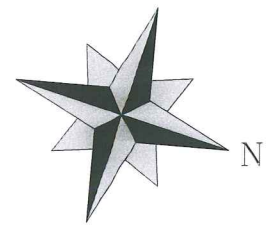
VISA

403

17/12/1982 de 17/12/LOE 38/1989 de 5/11

	ARQUETA TIPUS H
	CONDUCCIÓ TELEFÒNICA 2 CONDUCTES PVC Ø110
	CONNEXIÓ A XARXA EXISTENT

PROMOTOR: BARJUSA S.L.	EMPLAÇAMENT: ST. FELIU DE GUÍXOLS	TÍTOL: PLA MILLORA URBANA SMU-20 "PLAÇA DEL SOL" -REFÓS-	DATA: JULIOL 2.008	L'ARQUITECTE: PEPE MADRIGAL NÚM. COL·LEGIAT 13.753-7	ENGINYER COL·LABORADOR: XAVIER FRIGOLA MERCADER ENGINYER CAMINS CANALS I PORTS NÚM. COL·LEGIAT 19.014	ESCALES: 1/300	NOM DEL PLÀNOL: OBRES URBANITZACIÓ XARXA TELEFÒNICA	PLÀNOL NO NORMATIU	PLÀNOL NÚM: 11	FULLA: 8 DE 10
---------------------------	--------------------------------------	--	-----------------------	--	---	-------------------	---	--------------------	-------------------	-------------------



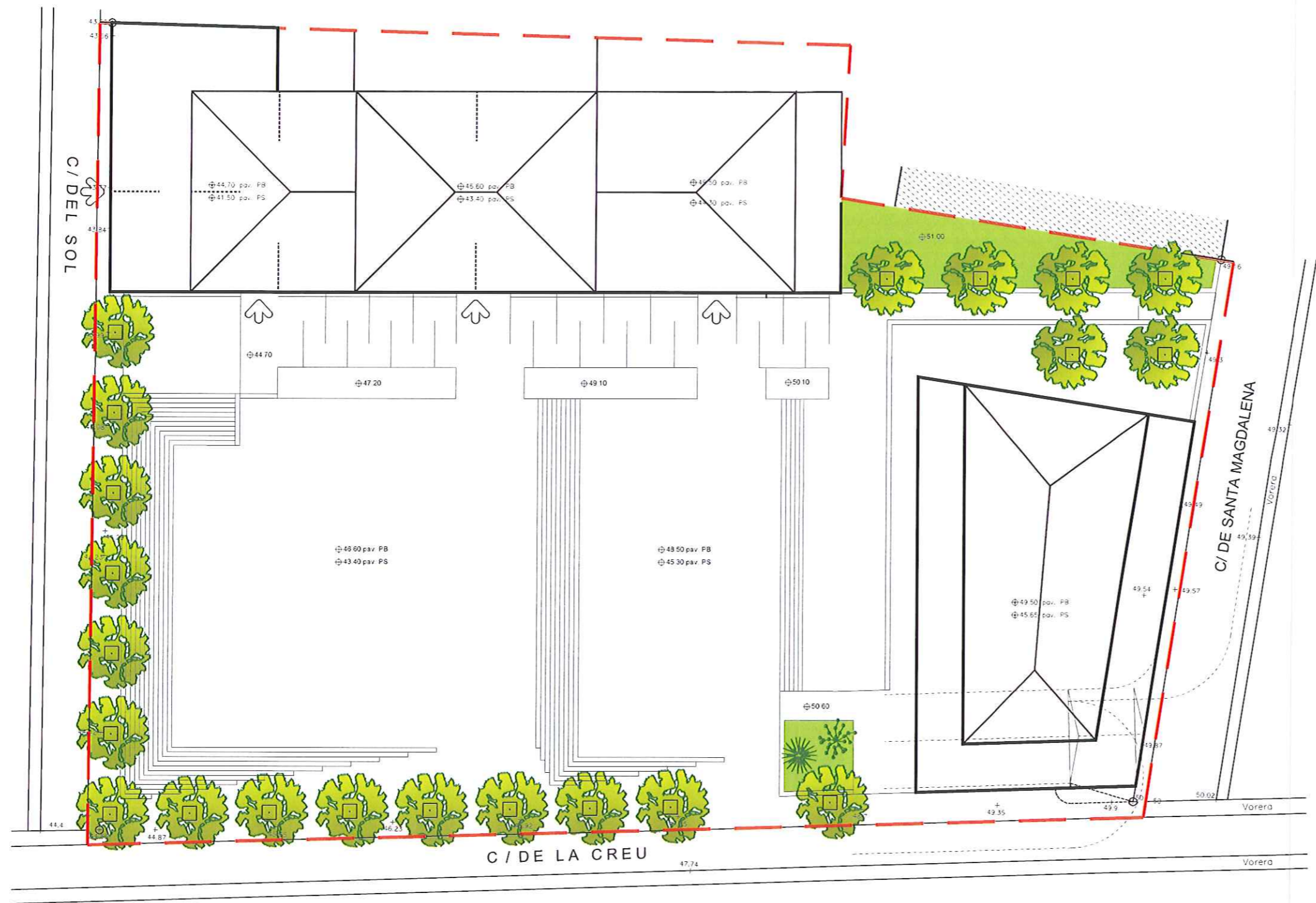
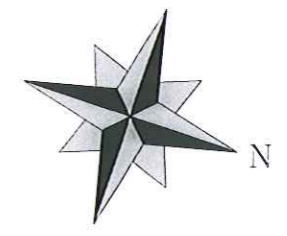
DILIGÈNCIA: Per poder constatar que aquesta és la documentació que dona compliment a l'acord del Ple municipal de 30 d'octubre de 2008, que aprova definitivament el Pla de millora urbana del SMU-20 Plaça del Sol.

El Secretari
 Carles Ros i Arpa
 Sant Feliu de Guíxols, 17 de novembre de 2008

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
 31 JUL. 2008 2006406576
VISAT (Llei 12/2002 de 17/12 LOE 38/1999 de 5/11)

--- TUB POLIETILÈ Ø90
 ⊗ CONNEXIÓ A XARXA EXISTENT

PROMOTOR: BARJUSA S.L.	EMPLAÇAMENT: ST. FELIU DE GUÍXOLS	TÍTOL: PLA MILLORA URBANA SMU-20 "PLAÇA DEL SOL" -REFÓS-	DATA: JULIOL 2.008	L'ARQUITECTE: PERE MADRIGAL NÚM. COL·LEGIAT 13.753-7	ENGINYER COL·LABORADOR: XAVIER FRIGOLA MERCADER ENGINYER CAMINS CANALS I PORTS. NÚM. COL. 19.014	ESCALES: 1/300	NOM DEL PLANOL: OBRES URBANITZACIÓ XARXA DE GAS	PLANOL NO NORMATIU PLANOL n°: 11	FULLA: 9 DE 10
---------------------------	--------------------------------------	--	-----------------------	--	--	-------------------	---	--	-------------------



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que aquesta és la documentació que dona compliment a l'acord del Ple municipal de 30 d'octubre de 2008, que aprova definitivament el Pla de millora urbana del SMU-20 Plaça del Sol.

El Secretari
Carles Ros i Arpa
Sant Feliu de Guixols, 17 de novembre de 2008

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
31 JUL, 2008 2006406576
VISAT
Escriu el nom de l'obra i el nº de l'obra
Distribució de l'obra i el nº de l'obra

- VEGETACIÓ ARBUSTIVA
- ARBRE TIPUS AUTOCTON
- PLANTAT DE GESPA
- PLANTAT DE GESPA EN TALÚS

PROMOTOR: BARJUSA S.L.	EMPLAÇAMENT: ST. FELIU DE GUIXOLS	TÍTOL: PLA MILLORA URBANA SMU-20 "PLAÇA DEL SOL" -REFÓS-	DATA: JULIOL 2.008	L'ARQUITECTE: FERE MADRIGAL NÚM. COL·LEGIAT 13.753-7	ENGINYER COL·LABORADOR: XAVIER FRIGOLA MERCADER ENGINYER CAMINS CANALS I PORTS NÚM. COL. 19.014	ESCALES: 1/300	NOM DEL PLÀNOL: OBRES URBANITZACIÓ PLANTA JARDINERIA	PLÀNOL NÚM. NORMATIU: 11	PLÀNOL NÚM. 11	FULLA: 10 DE 10
---------------------------	--------------------------------------	--	-----------------------	--	---	-------------------	--	-----------------------------	----------------	--------------------