



PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR CAN GASSIOT II

APROVACIÓ INICIAL

MOLLÓ

Maig 2010

ÍNDIX GENERAL

PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR CAN GASSIOT II	
1. MEMÒRIA	5
1.1. Introducció i antecedents	6
1.2. Promoció i redacció	6
1.3. Objecte del pla parcial	6
1.4. Situació i àmbit del pla parcial	7
1.5. Morfologia del territori i usos actuals	7
1.6. Estructura de la propietat	8
1.7. Situació urbanística	8
1.8. Criteris de l'ordenació del sector	12
1.9. Proposta d'ordenació del sector	13
1.10. Resum de superfícies i edificabilitat	14
1.10.1.- Superfícies	14
1.10.2.- Edificabilitats i habitatges	14
1.11. Habitatges de protecció pública	15
1.12. Aprofitament urbanístic	15
1.13. Cessió de terrenys a l'Ajuntament	16
1.14. Previsió i reserva de places d'aparcament	16
1.15. Previsió d'infraestructures i serveis	16
1.15.1.- Sanejament	16
1.16.2.- Aigua	17
1.16.3.- Electrificació	17
1.16.4.- Pavimentació	18
1.16.5.- Enllumenat	18
1.16.6.- Telecomunicacions	18
1.16.7.- Gas	18
2. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER	19
2.1. Valoració dels costos	20
2.3. Repercussió	20
3. SISTEMA D'ACTUACIÓ I PLA D'ETAPES	21
3.1. Sistema d'actuació	22
3.2. Pla d'etapes	22
4. NORMATIVA	23
TÍTOL I - NATURALESA, ÀMBIT I VIGÈNCIA	24
Art. 1.- Naturalesa	24
Art. 2.- Àmbit territorial	24
Art. 3.- Vigència	24
Art. 4.- Obligacions	24
Art. 5.- Interpretació	24
Art. 6.- Determinacions del Pla	24
TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	25
Art. 7.- Classificació del sòl	25
Art. 8.- Zones i sistemes locals	25
Art. 9.- Ordenació de volums	25
Art. 10.- Transmissió de sòls públics	26
TÍTOL III - DESPLEGAMENT DEL PLA	26
Art. 11.- Divisió Poligonal	26
Art. 12.- Sistema d'actuació	26
Art. 13.- Execució	26
TÍTOL IV - NORMES GENERALS D'EDIFICACIÓ I USOS	26
Capítol primer. Llicències municipals	26
Art. 14.- Atorgament de llicències	26
Capítol segon. Normes generals que regulen l'edificació	26
Art. 15.- Normes Generals	26
Art. 16.-Regulació de l'edificació alineada a vial	27
Art. 17.-Cobertes	28

Capítol tercer. Normes generals que regulen els usos	28
Art. 18.- Règim d'usos	28
Capítol quart. Normes estètiques	28
Art. 19.- Acabats exteriors i de parcel·la	28
Art. 20.- Rètols	29
Art. 21.-Criteris estètics	29
Art. 22.- Tanques	29
TÍTOL V. REGULACIÓ DETALLADA DE SISTEMES I ZONES	29
Art. 23.- Generalitats	29
Capítol primer. Sistemes	29
Art. 24.- Sistema viari. Definició i regulació	29
Art. 25.- Sistema d'espais lliures. Definició i regulació	29
Capítol segon. Zones d'aprofitament privat	30
Art. 26.- Tipus de Zones	30
Art. 27.- Zona d'habitatges agrupats	30
Art. 28.- Zona d'edificació auxiliar	31

ÍNDIX DE PLÀNOLS

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- 01 SITUACIÓ I ÍNDEX DE PLÀNOLS
- 02 PLANEJAMENT VIGENT
- 03.1 TOPOGRÀFIC
- 03.2 FOTOGRAFIA AÈRIA
- 03.3 ÚSOS DEL SÒL
- 04 PARCEL·LARI ACTUAL
- 05.1 SERVEIS EXISTENTS 1
- 05.2 SERVEIS EXISTENTS 2

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- 06 ZONIFICACIÓ
- 07 ORDENACIÓ DE VOLUMS
- 08 PROPOSTA DE PARCEL·LACIÓ
- 09 ESQUEMA D'ORDENACIÓ I PROPOSTA D'EDIFICACIÓ
- 10 PROPOSTA HABITATGES DE PROTECCIÓ
- 11.1 SECCIONS GENERALS 1
- 11.2 SECCIONS GENERALS 2
- 12 PLA D'ETAPES

PLÀNOLS D'OBRES BÀSIQUES D'URBANITZACIÓ

- 13 ALINIACIONS I RASANTS
- 14 PERFIL LONGITUDINAL
- 15 ESQUEMA SANEJAMENT
- 16 ESQUEMA AIGUA POTABLE
- 17 ESQUEMA GAS
- 18 ESQUEMA TELECOMUNICACIONS
- 19 ESQUEMA BAIXA TENSIO
- 20 ESQUEMA ENLLUMENAT

1. MEMÒRIA

1.1. Introducció i antecedents

El text refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló, aprovat definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 15 de juliol i 4 de març de 2009, preveu el sector de Sòl Urbanitzable Delimitat de Can Gassiot (II).

És un sector situat al nord de la urbanització existent de Can Gassiot. El Pla preveu que el seu desenvolupament, destinat preferentment a usos residencials de segona residència, sense necessitats d'equipaments comunitaris.

D'acord amb les previsions, els propietaris es disposen a promoure el desenvolupament del sector, amb la redacció del Pla Parcial Urbanístic del Sector de Can Gassiot II.

1.2. Promoció i redacció

Aquest Pla Parcial Urbanístic està promogut per Devesa de Santa Creu S.L., NIF B58245408 domiciliada al C/ Les Heures núm. 27 – 08391-TIANA, representada per JOAN CANELA MASOLIVER, que és l'únic propietari del sector.

El Pla és redactat per l'equip tècnic dirigit per Miquel Capdevila - arquitecte, amb Neus Roca - arquitecta col·laboradora i Dani Sanchez – arquitecte tècnic, i Joan Font redactor del informe ambiental.

1.3. Objecte del pla parcial

El present Pla Parcial Urbanístic del sector de Sòl Urbanitzable Delimitat sector Can Gassiot II, té com objecte la regulació i ordenació urbana del sector. Amb aquesta finalitat, qualifica el sòl, regula usos i paràmetres de l'edificació, assenyala alineacions i rasants, estableix condicions de gestió i terminis, i precisa les característiques i traçat de les obres d'urbanització bàsiques.

El seu desenvolupament ha de servir per satisfer la demanda local de sòl residencial, bàsicament de segona residència i fixar l'ordenació urbana de l'àrea com a continuació de la urbanització de Can Gassiot existent.

Segons l'article 49.2 del POUM de Molló, els objectius són:

2.1 Emplaçar la darrera ampliació de la urbanització del Mas Gassiot en direcció al Claper, seguint els mateixos criteris d'integració en el medi de les edificacions que tan bon resultat ha donat fins ara, distribuint els habitatges linealment resseguint les mateixes corbes de nivell.

2.2 Fomentar un tipus d'urbanització de qualitat en alta muntanya que ha estat un revulsiu en l'oferta turística de segona residència a Molló.

El projecte es realitza d'acord amb les facultats atorgades per la revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en ordre al desenvolupament del planejament urbanístic previst en aquest sector, i de conformitat amb el que estableix l'art. 65 i concordants del TRLUC.

1.4. Situació i àmbit del pla parcial



El sector Can Gassiot II objecte del present Pla Parcial urbanístic, està situat al nord de la urbanització de Can Gassiot, i l'accés es preveu perllongant el vial principal d'aquesta urbanització.

L'àmbit del sector és el delimitat als plànols d'ordenació d'aquest pla parcial, que d'acord amb l'article 21 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló, s'ajusta per la cara nord als límits de la parcel·la. Ocupa una superfície d'unes 2,725 Has.

1.5. Morfologia del territori i usos actuals

Característiques naturals del territori:

El sector objecte del Pla Parcial es una àrea que presenta un pendent variable des d'un 25% al costat oest a un 17% al costat est, amb les corbes de nivell en direcció sud-oest nord-est.

El subsòl està format per terrenys metamòrfics amb alternança centimètrica de gresos i lutites de força resistència mecànica.



Usos i edificacions:

Els terrenys objecte de l'ampliació estan conreats en part amb algunes zones ermes. Actualment el conreu és de farratge per al bestiar. No hi ha cap edificació existent.

El sector pot accedir, tal com es constata als plànols 5. *Serveis existents*, a tots els serveis urbanístics bàsics, accés rodat pavimentat, clavegueram, aigua potable, electricitat, telèfon i gas. La descripció dels serveis existents dintre del sector, així com la discussió de la seva incorporació, transformació o eliminació en l'ordenació proposada es desenvolupa en el punt 1.15. *Previsió d'infraestructures i serveis* d'aquesta memòria.

Per accedir des de Molló a les urbanitzacions de Can Gassiot i la del Camí de Favars, hi ha un camí rural, que ja s'ha eixamplat fins al nucli de Molló.

1.6. Estructura de la propietat

En el plànol 4 *Parcel·lari actual*, s'indica orientativament l'actual divisió de propietat. Actualment, tot el sector és propietat de Devesa de Santa Creu, S. L.

1.7. Situació urbanística

El sector de Can Gassiot II, objecte del Pla Parcial present està qualificat pel text refós del POUM aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona, com a sòl urbanitzable delimitat, de nova creació.

Els seus paràmetres bàsics es fixen a l'art. 49 – Sector de sòl urbanitzable delimitat "Mas Gassiot" de la normativa, que es transcriu a continuació:

Article 49. Sector de sòl urbanitzable delimitat “Mas Gassiot (II)”.

1.- ÀMBIT:

1.1 Comprèn els terrenys situats al nord-oest del nucli urbà, per sobre de la urbanització del Mas Gassiot, entre el pas de la Creueta i el paratge del Claper. La delimitació es representa gràficament en el corresponent plànol normatiu d'ordenació a escala 1/1000.

1.2 La superfície de l'àmbit és de 26.083,77 m².

2.- OBJECTIUS:

2.1 Emplaçar la darrera ampliació de la urbanització del Mas Gassiot en direcció al Claper, seguint els mateixos criteris d'integració en el medi de les edificacions que tan bon resultat ha donat fins ara, distribuint els habitatges linealment resseguint les mateixes corbes de nivell.

2.2 Fomentar un tipus d'urbanització de qualitat en alta muntanya que ha estat un revulsiu en l'oferta turística de segona residència a Molló.

3.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

3.1 Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl susceptible d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

	m ²	%
Àmbit	26.083,77	100,00
Sòl susceptible aprofitament privat	20.193,37	77,42
Estàndard reserves mínimes:		
Espais lliures:	2.608,38	10,00
Equipaments comunitaris:	1.304,19	5,00
Serveis Tècnics:	-	-
Vialitat:	1.977,83	7,58
Total sector:	26.083,77	100,00

3.2 D'acord amb el que preveu l'article 64 TRLUC, atesa la situació geogràfica del sector, allunyat del nucli i destinat a segona residència, el pla parcial que desenvolupi el sector podrà preveure, si es considera oportú, que la totalitat del sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics es destini íntegrament a espais lliures i zones verdes, ja que no es considera necessari preveure reserves d'equipaments comunitaris en aquest sector.

3.3 A aquests sòls de cessió caldrà afegir la cessió gratuïta a l'administració actuant del sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic del sector (art. 45.1 a TRLUC).

3.4 El sòl susceptible d'aprofitament privat s'ordenarà d'acord amb les següents determinacions:

- Us principal, el residencial; i compatibles, els que ho siguin amb aquest.

- El pla parcial podrà optar entre diverses qualificacions residencials (edificació agrupada o aïllada), les condicions d'edificació, parcel·lació i ús es determinaran en el corresponent pla parcial prenent com a referència les que es determinen en les normes urbanístiques del POUM per a la zona determinada.

- L'índex d'edificabilitat bruta màxima serà de 0,17m²st/m²s.

- El sostre màxim edificable serà de 4434,24 m².

- El nombre màxim d'habitatges es fixa en 38.

- La densitat màxima es fixa en 14,57 habitatges/hectàrea.

3.5 Dins del sector s'estableix la reserva mínima del 35 % del sostre residencial per tal de destinar-lo a la construcció d'habitatges de protecció pública, del qual un 20 % s'haurà de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial; i un 15 % a habitatges amb protecció oficial de preu concertat”.

Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial no podran excedir de 2 anys per a l'inici de les obres des que la parcel·la tingui la consideració de solar; i de 3 anys per al seu acabament, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

3.6 Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La construcció es durà a terme per conjunts unitaris. L'ordenació haurà de preveure unes unitats mínimes d'edificació per tal de garantir una imatge unitària dels grups d'habitatges.

- El Pla Parcial haurà d'incorporar un estudi paisatgístic que analitzi i justifiqui l'adaptació topogràfica dels models tipològics proposats.

- La previsió de places per a aparcament de vehicles i de bicicletes situats fora de la via pública s'haurà d'ajustar a les reserves mínimes establertes en els annexos 2 i 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de la mobilitat generada.

3.7 El pla parcial urbanístic inclourà entre la seva documentació el preceptiu informe ambiental el qual incorporarà les mesures ambientals determinades a l'apartat 2.3.1.1.4 de l'ISA del POUM (Mesures correctores que s'han de tenir en compte en el planejament derivat en l'àmbit del Mas Gassiot). Així mateix la proposta d'ordenació haurà de tenir en compte el pendent del terreny com a factor generador d'impacte, el qual serà objecte d'anàlisi i justificació a l'informe ambiental del planejament.

4.- CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

4.1 La formulació del planejament derivat correspondrà a la iniciativa privada i el sistema d'actuació escollit per a la seva execució serà el de la reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica.

- 4.2 La gestió urbanística integrada del sector de planejament es durà a terme per mitjà de la constitució d'un únic polígon d'actuació urbanística.
- 4.3 Com a deure addicional dels propietaris, d'acord amb el que estableix l'article 45.1.b TRLUC; s'imposa el de costejar i executar les infraestructures hidràuliques necessàries per tal de garantir l'abastament i subministrament d'aigua potable al sector, les quals comprenen, com a mínim, la construcció d'un dipòsit d'aigua de 300 m³ per tal de garantir el subministrament del sector, així com les infraestructures de connexió amb la captació més propera amb cabal suficient per atendre les necessitats del sector.
- 4.4 Així mateix, en el cas que el preceptiu informe sectorial de l'Agència Catalana de l'Aigua així ho determini, correspon com un deure més dels propietaris del sector el de costejar al seu càrrec les infraestructures de sanejament que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud del sector, així com els que es derivin de la seva connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística.
- 4.5 S'estableix com a obligació de les persones propietàries la de conservar les obres d'urbanització, agrupades legalment com a junta de conservació, fins que l'àmbit no arribi a tenir consolidada l'edificació en dues terceres parts. A aquests efectes s'estableix un termini inicial màxim de cinc anys a partir de la recepció total de les obres d'urbanització, termini que únicament serà prorrogable, per acord municipal, per un termini màxim de 5 anys més, si a la seva finalització no s'ha arribat al grau de consolidació de l'edificació indicat.

5.- AGENDA DE LES ACTUACIONS:

- 5.1 Com que no es tracta d'una actuació prioritària el seu desenvolupament i execució es podrà dur a terme, a iniciativa dels propietaris, en qualsevol dels sexennis de vigència del POUM. No hi ha dins de l'àmbit ni construccions ni usos incompatibles amb l'execució del planejament.
- 5.2 En qualsevol cas, serà requisit per a la seva formulació i execució que s'hagi executat íntegrament la urbanització i l'edificació del sector del Mas Gassiot inicial, del qual aquest nou sector és una ampliació. Fins que aquesta no s'hagi executat completament no es podrà iniciar cap actuació de desenvolupament d'aquest sector.

6.- QUADRE RESUM DADES URBANÍSTIQUES DEL SECTOR:

	m ²	%
Àmbit	26.083,77	100,00
Sòl susceptible aprofitament privat	20.193,37	77,42
Estàndard reserves mínimes:		
Espais lliures:	2.608,38	10,00
Equipaments comunitaris:	1.304,19	5,00
Serveis Tècnics:	-	-
Vialitat:	1.977,83	7,58
Total sector:	26.083,77	100,00
Índex edificabilitat bruta m² st/m² s:	0,17	
Sostre màxim:	4.434,24	
Usos principals i compatibles:	Residencial	
Densitat màxima (Hab/Ha):	14,57	
Nombre màxim habitatges:	38	
Reserva sostre habitatge protegit:	30%	

1.8. Criteris de l'ordenació del sector

Els criteris definits al POUM de Molló són:

Segons l'article 49.2.1:

Emplaçar la darrera ampliació de la urbanització del Mas Gassiot en direcció al Claper, seguint els mateixos criteris d'integració en el medi de les edificacions que tan bon resultat ha donat fins ara, distribuint els habitatges linealment resseguint les mateixes corbes de nivell.

I segons l'article 49.3.6 Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La construcció es durà a terme per conjunts unitaris. L'ordenació haurà de preveure unes unitats mínimes d'edificació per tal de garantir una imatge unitària dels grups d'habitatges.
- El Pla Parcial haurà d'incorporar un estudi paisatgístic que analitzi i justifiqui l'adaptació topogràfica dels models tipològics proposats.
- La previsió de places per a aparcament de vehicles i de bicicletes situats fora de la via pública s'haurà d'ajustar a les reserves mínimes establertes en els annexos 2 i 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de la mobilitat generada.

El principal objectiu de l'ordenació que es proposa és al integració paisatgística i topogràfica, que com a criteris d'ordenació específics suposen:

- La continuïtat del vial principal de la urbanització de Can Gassiot, adaptat a la topografia, i els vials secundaris o de servei dels grups d'habitatges segons les corbes de nivell.
- Agrupar els habitatges en petits nuclis a l'escala de petits veïnats, i mantenir la imatge de camps de pastura al seu entorn.

- La qualificació d'espais lliures que travessin la totalitat del sector i possibilitin la percepció de permeabilitat i continuïtat amb el sòl rústec.

1.9. Proposta d'ordenació del sector

L'ordenació proposada desenvolupa els criteris exposats al punt anterior, tant en la zonificació, com en el tipus d'urbanització prevista.

La proposta d'ordenació consisteix en tres punts fonamentals, el sistema viari, la ordenació de les edificacions i el sistema d'espais lliures.

El sistema viari :

El vial principal és continuació de l'existent, amb un traçat en corba que permet la seva adaptació topogràfica, al reduir el seu pendent sense superar el existent a la urbanització executada.

Els vials secundaris connecten al vial principal amb un tram de pendent variable segons les necessitats topogràfiques, finalitzant al front de les façanes de les parcel·les amb un pendent al voltant del 1,5%.

Es manté el camí ramader que travessa el sector de est a oest, que també connecta amb el camí ramader, fora del límit del Pla Parcial en sentit de sud a nord, que es considera un vial peatonal doncs, en general, el seu fort pendent no permet el pas de vehicles.

El sistema d'espais lliures:

En general aquest sistema és tipus prat o pastura, i envolta tots els grups d'edificacions. Es diferencien per un tractament arbrat l'entorn del vial principal, i el límit est del sector per crear una pantalla arbrada a les vistes des de Molló.

La ordenació de les edificacions:

L'ordenació de les edificacions en agrupacions d'habitatges, encara que amb menor densitat, també és similar a la existent a la urbanització de Can Gassiot, orientades segons corbes de nivell, s'adapta be a la topografia i al paisatge.

Les edificacions agrupades en petites unitats, s'han emplaçat a manera de veïnat, on, per una part, les parcel·les d'edificis responen a uns criteris d'ordenació conjunt i per l'altre, s'acaben d'adaptar a les corbes de nivell de cada emplaçament.

Per la topografia del terreny ha estat fàcil orientar principalment cap a sud totes les edificacions.

Cada grup d'habitatges disposa d'uns garatges exterior als habitatges soterrats o semi soterrats, i d'un jardí comunitari orientat a sud.

1.10. Resum de superfícies i edificabilitat.

1.10.1.- Superfícies.

Sistemes	Superfície (m ²)		Cessions mín. POUM	
Espais lliures	12.666	46,48%	15,00%	3.913
Equipaments	-	-	-	-
Vialitat	4.537	16,65%	7,58%	
Total sistemes	17.203	63,13%		

Zones	Superfície (m ²)	
Habitatge agrupat	9.083	33,33%
Edificació auxiliar	964	3,54%
Total zones	10.047	36,87%

Sector	Superfície (m ²)	
Total	27.250	100,00%

Es constata que les superfícies destinades a sistemes d'espais lliures i equipaments, compleixen les prescripcions del POUM, que en l'article 49.3.2 fixa que la totalitat de la cessió obligatòria de equipament es pugui destinar a espais lliures.

Aquest 46 % supera en escreix els mínims fixats al POUM del 15% de la superfície del sector.

1.10.2.- Edificabilitats i habitatges

	Superfície (m ²) illa	Edificabilitat sostre	Habitatges núm.
Habitatge agrupat	2.632,00	1.357,00	13
Habitatge agrupat	2.296,00	902,44	9
Habitatge agrupat	1.558,00	601,80	6
Habitatge agrupat	1.476,00	601,80	6
Habitatge agrupat	1.121,00	401,20	4
	9.083,00	3.864,24	38

	Superfície (m ²) illa	Edificabilitat sostre
Edificació auxiliar	175,00	105,00
Edificació auxiliar	153,00	90,00
Edificació auxiliar	151,00	135,00
Edificació auxiliar	217,00	90,00
Edificació auxiliar	153,00	90,00
Edificació auxiliar	115,00	60,00
	964,00	570,00

Es constata que el sostre del Pla Parcial resultant de la suma dels sostres de cada zona, és inferior a la admesa pel POUM pel sector.

El nombre màxim d'habitatges fixats en el Pla Parcial no supera el obtingut d'aplicar sobre la totalitat del sector, la densitat bruta admesa pel POUM.

1.11. Habitatges de protecció pública.

Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública de protecció oficial de règim general i de règim especial, com a mínim, el sòl corresponent al 20 % del sostre que es qualifiqui per a ús residencial, i el 15% a habitatges de protecció oficial amb preu concertat (art. 49.3.5 del POUM)

El sòl amb aprofitament urbanístic d'ús residencial objecte de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament o altra administració actuant s'ha de destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública.

La localització i superfícies exactes del sòl destinat a habitatges de protecció es fixarà en el Projecte de Reparcel·lació. Pendent de la seva definició en el Projecte de Reparcel·lació, aquest PP en proposa una localització en els plànols.

- El 20 % del sostre residencial es destinarà a habitatge de protecció oficial de règim general i de règim especial
- El 15 % del sostre residencial es destinarà a habitatge de protecció oficial de preu concertat
- Els habitatges corresponents a la cessió a l'Ajuntament del 10 % de l'aprofitament urbanístic seran de protecció pública (art. 14.1 RLU i 156.2 TRLUC).
- El sòl destinat a habitatges de protecció pública es situarà en aquelles zones amb tipologies més adequades.

A efectes de comprovat l'adequació tipològica de les zones als habitatges de protecció s'ha estimat una edificabilitat útil sobre rasant de 85 m² habitatge + 8 m² de traster per les tipologies plurifamiliars, del que resulta uns 110 m² construïts, dels que es consideren els garatges apart.

1.12. Aprofitament urbanístic

D'acord amb el que estableix la legislació urbanística, l'aprofitament urbanístic del sector és el sumatori dels aprofitaments urbanístics de les zones incloses. Al haver-hi una única zona d'ús d'habitatges no serà necessari, en el projecte de reparcel·lació, definir el coeficient d'homogeneïtzació que tingui en consideració la diferència de l'ús de cada zona en relació amb els usos de les demés, atenent a la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització.

No obstant caldrà definir-lo per a reflectir el valor diferencial que les parcel·les destinades a habitatge de protecció pública poden tenir en relació amb les de renda lliure.

1.13. Cessió de terrenys a l'Ajuntament

La cessió a l'Ajuntament dels terrenys destinats a parcs i jardins, dotacions i serveis d'interès públic i social, així com dels terrenys corresponents al 10% de l'aprofitament urbanístic, s'efectuarà amb l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, tal com preveu la legislació urbanística vigent.

La localització i superfícies del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament amb aprofitament urbanístic d'ús residencial objecte de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament, es preveu a títol indicatiu als plànols d'aquest Pla Parcial. El projecte de reparcel·lació fixarà la seva localització i superfície exacta.

1.14. Previsió i reserva de places d'aparcament

Segons l'article 49.3.6 del POUM, la previsió de places per aparcament de vehicle i de bicicletes situats fora de la via pública s'haurà d'ajustar a les reserves mínimes establertes en els annexos 2 i 3 del Decret 34/2006, de regulació dels estudis de mobilitat.

Al ser la superfície mitjana dels habitatges superior a 100 m² el nombre mínim estarà fixat pel sostre destinat a aquest ús.

Aparcament de vehicles		
$3.864 \text{ m}^2 / 100 = 38,6$	-> 39 places	39 places x 4,75 x 2,4 = 444 m ²
Aparcament de bicicletes		
$3.864 \text{ m}^2 / 200 = 19,32$	-> 20 places	20 places x 2,2x 1,0 = 44 m ²
		Total 488 m ² < 570 m ² PP

1.15. Previsió d'infraestructures i serveis

Pel càlcul dels serveis s'ha estudiat una hipòtesis considerant un total de 38 habitatges.

1.15.1.- Sanejament

En principi s'adopta el sistema unitari, sistema ja utilitzat a la urbanització Can Gassiot I.

Es planteja connectar la nova xarxa de sanejament a continuació de la xarxa existent de la urbanització Can Gassiot I.

Les aigües brutes s'acabaran recollint a la depuradora existent a la zona, i que actualment ja recull les aigües brutes de la urbanització Can Gassiot i de la urbanització Camí de Favars. Probablement serà necessari l'ampliació de la depuradora existent, degut al increment de càrregues produïdes per la nova urbanització.

La xarxa d'aigües negres es dissenyarà de manera que pugui recollir per gravetat totes les aigües negres de les parcel·les.

La recollida d'aigües pluvials dels vials es farà mitjançant cunetes americanes situades a cada costat d'aquests. Aquestes aigües es recolliran mitjançant embornals i es conduiran amb tub soterrat fins a la connexió amb la xarxa existent de Can Gassiot I.

El cabal d'aigües de pluja per evacuar serà molt poc important, concentrant-se la seva recollida a les zones pavimentades.

1.16.2.- Aigua

Segons dades aportades pels serveis tècnics municipals de l'Ajuntament de Molló, l'abastament de la urbanització es pot realitzar directament del dipòsit municipal situat més al nord de la urbanització, ja que hi ha cabal i pressió suficient.

Per tant no serà necessària la construcció d'un nou dipòsit d'aigua per abastar la urbanització tal i com s'indica al POUM.

Dotació prevista d'aigua potable a la urbanització:

El consum previst és de 200 l. per persona i dia considerant que el consum es realitza en 10 hores:

	Nº habitatges Aprox.	Nº persones per hab.	litres per persona	Dotació m3/dia	Subministra hores/dia	Cabal m3/hora	Cabal instantani (l/seg.)
Habitatges	38	4	200	30,40	10,00	3,04	0,84

Es dimensionarà la xarxa per a servir de xarxa d'extinció d'incendis, en compliment del CT-DB SI.

L'escomesa de la nova instal·lació es realitzarà a partir d'una ramificació del tub existent que discorre en part dins l'àmbit d'actuació del present pla parcial i que actualment serveix la urbanització de Camí de Favars.

El traçat dels tubs es farà paral·lel als vials. Els tubs es protegiran en els encreuaments amb els vials.

1.16.3.- Electrificació

S'ha previst una electrificació elevada pels habitatges de la urbanització, d'acord amb MI-BT.010 amb una previsió de demanda màxima total de 9.200 W. per habitatge.

La companyia subministradora de la nova urbanització, avaluarà la necessitat d'ampliació del C. existent (que actualment alimenta la urbanització de Can Gassiot I), o la instal·lació d'un de nou.

Les conduccions seran subterrànies i es col·locaran les corresponent caixes de derivació per a les escomeses dels grups de cases.

Les seccions de conductors es determinaran per càlcul, d'acord amb allò que disposa el Reglament Electrotècnic de B.

Les línies d'E. fins a EMT. es faran d'acord amb els corresponents Reglaments legals i les determinacions del Departament d'Indústria de Girona.

El traçat dels conductors serà amb distribució soterrada, i es protegirà en el passos sota els vials.

1.16.4.- Pavimentació

Les seccions tipus de les diferents vies projectades es grafiaran en el plànol corresponent de la xarxa viària.

Les calçades interiors estan previstes amb una subbase granular de 15/18cm. i paviment de formigó de 18 cm. tipus mínim HM-20.

1.16.5.- Enllumenat

Aquest s'executarà amb faroles adequades pel tractament no urbà de l'entorn, amb faroles de jardineria de poca alçada.

La nova instal·lació d'enllumenat públic es connectarà als circuits existents d'enllumenat de la urbanització Can Gassiot I.

La seva disposició serà en compliment a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.

Es disposaran els corresponents quadres de comandament i maniobra instal·lats en un armari metàl·lic equipat amb el seu aparellatge elèctric i un rellotge astronòmic de connexió automàtica a hores, o bé contactors de cèdula fotoelèctrica. Aquests es determinaran en el corresponent projecte d'urbanització, així com la posta en servei d'il·luminació intensiva (tota la nit) o fraccionada (mitja nit).

1.16.6.- Telecomunicacions

Es preveu la canalització subterrània de la xarxa telefònica, s'instal·len prismes de 1 i 2 conductes de PVC de diàmetre 110 i arquetes del tipus H i M, d'acord amb la C.T.N.E.

1.16.7.- Gas

Actualment existeixen dues companyies que subministren gas propà canalitzat a la zona. Es preveu alimentar la urbanització a partir de les canonades d'una d'aquestes dos companyies. Totes les noves canalitzacions seran amb tub de polietilè i el traçat d'aquestes serà paral·lel als vials seguint les directrius de l'empresa subministradora.

Molló, maig de 2010

Miquel Capdevila Bassols / arq.
Neus Roca Cambras / arq. colb.

2.1. Valoració dels costos

D'acord amb la legislació urbanística vigent, els costos d'urbanització es distribuïran entre els propietaris, en aquest cas propietari únic, en proporció al valor de les finques de la seva propietat.

El cost de les obres d'urbanització del sector Can Gassiot s'estima en 485.000€

2.3. Repercussió

La repercussió de les obres d'urbanització sobre la superfície de sòl net del Sector serà:

Pressupost del contracte 485.000 €

Superfície de sòl net (aprofitament)..... 10.083 m² de parcel·la

Sostre edificable 4.434,24 m² de sostre

$$\text{Repercussió sòl net} = \frac{485.000 \text{ €}}{10.047,00} = 48,27 \text{ €/m}^2 \text{ de solar}$$

$$\text{Repercussió sostre} = \frac{485.000 \text{ €}}{4.434,24} = 109,38 \text{ €/m}^2 \text{ de sostre}$$

Aquest valor de repercussió resultant, es situa dins els paràmetres usuals per a sector de desenvolupament residencial similars a aquest.

El finançament de les obres anirà a càrrec dels propietaris del sector.

2. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

3.1. Sistema d'actuació

El sistema d'actuació previst per desenvolupar el sector serà el de REPARCEL·LACIÓ modalitat de COMPENSACIÓ BÀSICA.

Els propietaris tenen l'obligació de cedir gratuïtament els terrenys destinats a vials, espais lliures, parcs i jardins públics, equipaments i serveis, així com el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic i de pagar les despeses d'urbanització.

3.2. Pla d'etapes

Els projectes d'obres d'urbanització es tramitarà simultàniament a aquest Pla Parcial, i el projecte de Reparcel·lació es redactarà en el termini d'un any des de l'aprovació definitiva d'aquest Pla Parcial.

S'ha dividit l'execució de la urbanització en tres etapes, tal com s'ha previst les etapes enllacen amb la infraestructura existent i són d'una magnitud assimilable per la demanda d'habitatges.

Per garantir l'execució dels sectors de planejament es fixen els següents terminis :

La primera etapa a executar serà la que contingui la cessió de l'aprofitament a l'ajuntament

1 any per l'execució de cada etapa successiva des de la venda del 70% de les edificacions resultants.

Viabilitat de les etapes

Les etapes s'han estructurat per permetre una inversió dosificada, que s'adapti millor a la demanda i que permeti recuperar el capital invertit per continuar la urbanització.

3. SISTEMA D'ACTUACIÓ I PLA D'ETAPES

TÍTOL I - NATURALESA, ÀMBIT I VIGÈNCIA

Art. 1.- Naturalesa

El present document té la condició de Pla Parcial Urbanístic i desenvolupa les determinacions del text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló, aprovat definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Girona.

Art. 2.- Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'aquest Pla Parcial Urbanístic del sector Can Gassiot II, és l'assenyalat gràficament als plànols d'ordenació.

Art. 3.- Vigència

Aquest Pla Parcial entrarà en vigència el dia següent a la seva publicació en el Diari Oficial de la Generalitat, i la seva vigència serà indefinida, en tant no es procedeixi a la seva revisió o modificació.

Art. 4.- Obligacions

Les disposicions contingudes en aquest Pla Parcial obliguen al seu compliment per igual tant a l'Administració com als particulars.

Art. 5.- Interpretació

La interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitat. Els dubtes o imprecisions produïts per contradiccions entre documents del mateix rang normatiu es resoldran atenent els criteris de menor edificabilitat, major dotació per espais públics i de major protecció ambiental i seguint l'art. 10 del TRLUC.

En la documentació gràfica prevaldrà la solució d'escala més detallada sobre la resta, i en el seu cas la normativa s'interpretarà d'acord amb les ordenances generals del municipi fixades en el text refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Molló vigent.

Art. 6.- Determinacions del Pla

Les determinacions del present Pla Parcial es despleguen en els següents documents:

- Memòria
- Annexes
- Estudi econòmic – financer
- Pla d'etapes
- Normes Urbanístiques
- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació
- Plànols de infraestructures bàsiques
- Informe ambiental

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 7.- Classificació del sòl

El règim urbanístic del sòl en tot l'àmbit del Pla Parcial és el de sòl urbanitzable delimitat. La seva transformació en sòl urbà es realitzarà mitjançant l'execució del Pla, a mesura que tots els elements d'urbanització que s'hi exigeixen es realitzin, i sigui complimentada la cessió dels terrenys públics a l'Ajuntament a través de l'acta administrativa corresponent.

Art. 8.- Zones i sistemes locals

El Pla Parcial assenyala els sòls adscrits a zones d'aprofitament privat, i a sistemes locals i destinats a vialitat, espais lliures i equipaments públics. Aquests darrers, seran de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament.

El Pla present, qualifica el sòl en les següents zones i sistemes:

- ZONES (corresponents a sòls privats)
 - Zona d'habitatges agrupats
 - Zona d'edificació auxiliar
- SISTEMES (corresponents a sòls públics)
 - Sistemes generals de comunicació
 - Sistema Viari
 - Sistema general d'espais lliures
 - Sistema de jardins i places públiques

Art. 9.- Ordenació de volums

El Pla Parcial defineix els paràmetres bàsic de l'ordenació de volums.

Són paràmetres bàsics de l'ordenació del sector l'edificabilitat, l'ocupació, l'alçada reguladora, la separació a límits i la posició de l'edificació en cas de gàlib fixat. Aquest paràmetres no podran modificar-se en la llicència d'edificació.

Únicament en el Projecte de reparcel·lació i en la zona de cases agrupades, podrà autoritzar-se una edificabilitat diferent, quan sigui necessari per a l'adjudicació de finques de la reparcel·lació, que en tot cas haurà de complir les condicions:

- No superar els sostre màxim edificable del sector.
- Mantenir les distàncies a carrer, fons de parcel·la i a la resta de límits de parcel·la no afectats per la modificació.
- Complir les condicions generals d'agrupació de la zona.
- Que les seves característiques formals permetin una correcta integració paisatgística i harmonització amb el conjunt urbanístic del sector, essent l'incompliment d'aquesta condició, causa suficient per a la denegació de la seva aprovació.

Art. 10.- Transmissió de sòls públics

La cessió a l'Ajuntament dels terrenys assenyalats com a vials, espais lliures, parcs i jardins públics, equipaments, serveis i els corresponents a la cessió de l'aprofitament urbanístic del sector, s'efectuarà en el moment d'aprovar-se la reparcel·lació corresponent.

TÍTOL III - DESPLEGAMENT DEL PLA

Art. 11.- Divisió Poligonal

Es preveu l'execució del present Pla Parcial Urbanístic en un sol polígon d'actuació.

Art. 12.- Sistema d'actuació

D'acord amb els objectius expressats a la memòria del present Pla Parcial, el sistema d'actuació previst pel desenvolupament del Sector és el de REPARCEL·LACIÓ modalitat COMPENSACIÓ BÀSICA.

Els propietaris hauran de cedir a l'Ajuntament de manera obligatòria i gratuïta el sòl reservat pels sistemes urbanístics, costejar la urbanització, així com les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors, i edificar els solars en els límits establerts.

Els propietaris hauran de cedir a l'Ajuntament el sòl necessari per edificar el sostre corresponent a la cessió de l'aprofitament urbanístic del sector. El projecte de reparcel·lació fixarà el valor i la localització de les parcel·les equivalents a aquest aprofitament.

Art. 13.- Execució

L'execució de les obres d'urbanització bàsiques dels sistemes viari i d'espais lliures, es portarà a terme d'acord amb les determinacions fixades en aquest Pla Parcial, i a càrrec dels propietaris.

TÍTOL IV - NORMES GENERALS D'EDIFICACIÓ I USOS

Capítol primer. Llicències municipals

Art. 14.- Atorgament de llicències

La regulació dels actes subjectes a llicència municipal, així com el procediment i condicions del seu atorgament i el seu contingut venen regulades per les normes urbanístiques i de règim local d'aplicació a tot el municipi.

Capítol segon. Normes generals que regulen l'edificació

Art. 15.- Normes Generals

La regulació de l'ordenació de l'edificació es regula per cada zona als articles corresponents d'aquesta normativa. La definició i mesurament i interpretació dels diferents paràmetres d'aplicació queda regulada per l'article 16 d'aquesta normativa.

Art. 16.-Regulació de l'edificació alineada a vial

Planta baixa d'un edifici referida al carrer.

És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,6 metres per sobre i 0,6 metres per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament. Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.

Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer.

Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora fins al pla horitzontal d'un arranca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.

1. L'alçada màxima reguladora de l'edificació és de 9,50 m corresponent a la planta baixa i dues plantes pis.
2. L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté el pla inferior de ràfec, o amb el pla superior dels elements resistents en el cas del terrat o coberta plana.

Regles sobre determinació d'alçades.

Determinació del punt de referència de l'alçada reguladora.

1. Edificis amb façana a una sola via amb rasant no horitzontal:
 - a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el seu centre, menor o igual de 0,6 m, l'alçada reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
 - b) Si la diferència anterior de nivells és més de 0,6 m, l'alçada màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,6 m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta.
 - c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1,5 m per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.

Regles sobre mitgeres.

Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb material de façana.

Profunditat edificable.

Profunditat edificable és la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior i que defineix l'alineació interior del pati d'illa.

1. La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints de vol màxim segons les previsions de cada zona.

Sostre edificat.

Per valorar aquest paràmetre d'edificació per a cada parcel·la caldrà sumar els sostre edificat de cada planta, valorat amb els criteris següents:

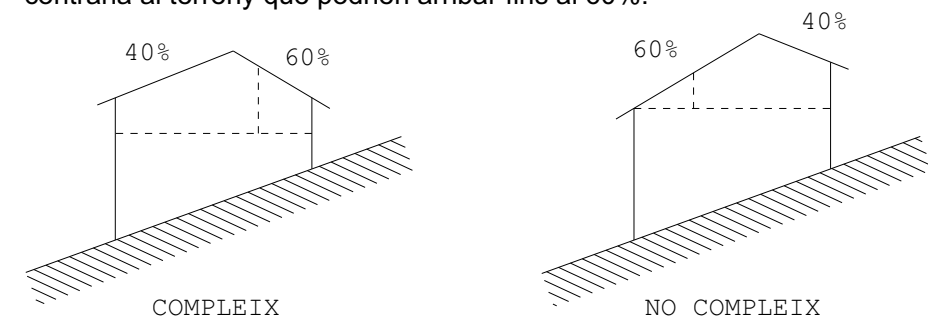
- a) De la superfície construïda tancada de cada planta, s'exclourà la de les zones que siguin d'una alçada lliure inferior a 1,90 metres.
- b) La superfície de terrasses, tribunes o similars que estiguin cobertes amb obra, exclosa la de les zones que siguin d'una alçada lliure inferior a 1,90 metres, es considerarà la meitat de la seva superfície. De les obertes per 3 costats, no es considerarà la seva superfície.

Elements sortints.

El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, parasols i d'altres similars, es regula a cada zona. Quan no s'indiqui res, els elements sortints no podran volar més de 15 cm, excepte a la planta baixa on, a més, no podran sobresortir més del 5% de l'amplada de la voravia, i a la planta coberta, on el ràfec podrà volar 45 cm. per a carrers de menys de 10 metres i fins a 70 cm per a carrers de més de 10 metres.

Art. 17.-Cobertes

- 1) El pendent màxim d'aquestes serà d'un 40% a afectes de determinar el volum comprès dins de l'alçada reguladora.
- 2) El pendent màxim també serà d'un 40% excepte en les cobertes de pendent contraria al terreny que podrien arribar fins al 60%.



Capítol tercer. Normes generals que regulen els usos

Art. 18.- Règim d'usos

La regulació de les diferents classes d'usos, ve determinada en cada una de les zones. La definició dels usos serà la fixada a la de la normativa del POUM de Molló.

Capítol quart. Normes estètiques

Art. 19.- Acabats exteriors i de parcel·la

No s'admetran els materials d'acabats exteriors, colors, anuncis o instal·lacions que pel seu impacte visual, puguin incidir negativament, en la imatge exterior d'aquesta àrea.

Art. 20.- Rètols

No s'admetran rètols o anuncis lluminosos, que per les seves condicions de visibilitat puguin incidir negativament, en la imatge exterior de l'àrea. L'autorització dels rètols o anuncis lluminosos serà sempre provisional, i podrà ésser revocada, sense drets indemnitzatoris.

Art. 21.-Criteris estètics

El tipus de composició arquitectònica dels edificis serà lliure dins de les tendències actuals, restant prohibides les imitacions o reproduccions d'edificis antics o edificis "d'estil" en general.

Es procurarà una unitat de composició, encara que no cal la repetició, de les agrupacions d'edificacions.

Els murs de cada conjunt d'habitatges tindran el mateix tractament i acabat per tot el conjunt.

Art. 22.- Tanques

Quan es tanquin els solars, es farà amb tanques vegetals, s'utilitzaran preferentment les espècies arbòries i arbustives habituals de la zona.

TÍTOL V. REGULACIÓ DETALLADA DE SISTEMES I ZONES

Art. 23.- Generalitats

L'àmbit del present Pla Parcial d'ordenació ve dividit o qualificat en zones edificables i en sistemes, ja siguin generals o locals, la regulació detallada dels quals queda definida en el redactat del present títol.

Capítol primer. Sistemes

Art. 24.- Sistema viari. Definició i regulació

Comprèn aquell sòl no edificable que es destina a vies per la circulació de vehicles, vianants i aparcaments de superfície, així com els seus espais de protecció.

El seu règim urbanístic queda regulat per la normativa urbanística del POUM vigents del municipi.

Art. 25.- Sistema d'espais lliures. Definició i regulació

Comprèn aquells espais destinats a parcs i jardins públics, zones d'oci i expansió, en proporció adequada a les necessitats col·lectives que genera el propi sector, i la col·lectivitat general.

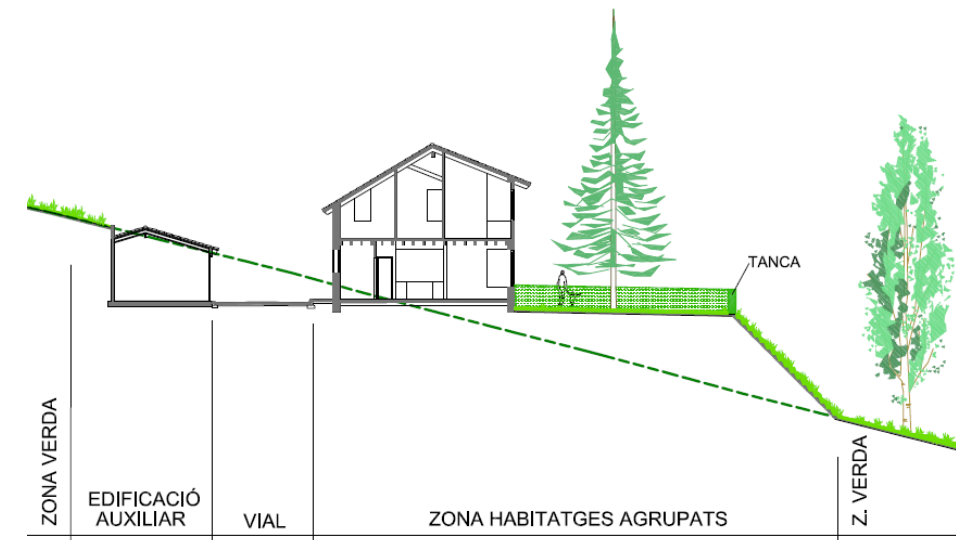
Capítol segon. Zones d'aprofitament privat

Art. 26.- Tipus de Zones

Les àrees d'aprofitament privat es qualifiquen en tres zones:

- Zona d'habitatges agrupats
- Zona d'edificació auxiliar

Art. 27.- Zona d'habitatges agrupats



1. Definició: aquesta zona compren les àrees d'edificacions plurifamiliars agrupades en grups del nombre màxim d'habitatges assenyalats als plànol d'ordenació de volums, envoltats d'espai lliure destinat a jardí privat.
2. Condicions de parcel·lació: La superfície mínima de les parcel·les és de 475 m², amb un front de façana mínima a vial de 19 metres lineals. Les parcel·les mínimes seran les assenyalades al plànol de Parcel·les resultants. No es podran superar el nombre màxim d'habitatges definit per parcel·la.

3. Condicions d'edificació:

3.1 Alineació:

El perímetre regulador és el que defineix el perímetre de l'edificació, fora del perímetre regulador no es pot edificar en cap planta. Els seus límits es defineixen segons la situació:

A la façana davantera, sobre el carrer, l'alineació definida al plànol d'Ordenació de volums és obligatòria.

A les façanes laterals, la separació mínima als límits de la parcel·la és de 3,00 metres.

A la façana posterior, el límit es defineix per una profunditat màxima de 10 metres.

3.2 Alçada reguladora màxima :

L'alçada reguladora màxima és de 6,00 metres. Es mesurarà des de la rasant del carrer secundari de servei a l'edificació.

3.3 Densitat:

La densitat màxima per parcel·la és la assenyalada en els plànol normatiu d'ordenació.

3.4 Edificabilitat:

El sostre màxim edificable per parcel·la és l'assenyalat en el corresponent plànol normatiu d'ordenació.

3.5 Ocupació:

L'ocupació màxima en planta baixa és el 60% del sostre edificable.

3.6 Vols:

La volada màxima permessa és de 0,8 metre amb una llargada equivalent als 2/3 de la façana sempre a un mínim de 0,7 metres dels límits dels veïns. Les tribunes tindran les mateixes condicions de volada que els balcons.

3.7 Tanques:

Es podran construir les tanques sobre els límits de parcel·la davanter, a la línia no ocupada per la edificació, límits laterals i a la part superior del talús posterior de la parcel·la

4. Condicions d'ús:

S'admeten els següents usos:

- b) Habitatge unifamiliar o plurifamiliar
- c) L'ús de comerç, de indústria i de magatzem queda limitat a la categoria 1^a en les situacions A i B; i categoria 2^a en situació B.
- d) Residencial.

Art. 28.- Zona d'edificació auxiliar

- 1 Definició: aquesta zona compren les àrees d'edificacions alineades adossades destinades a garatges, normalment soterrats o semi-soterrats, que són auxiliar o complements dels habitatges del mateix conjunt.
- 2 Condicions de parcel·lació: La superfície mínima de les parcel·les és de 15 m², amb un front de façana mínima a vial de 3,0 metres lineals. Les parcel·les mínimes seran les assenyalades al plànol Parcel·lari resultant.
- 3 Condicions d'edificació

3.1 Alineació:

No s'admet separació de l'edificació de la línia del carrer. Es la que defineix el perímetre de l'edificació, fora del perímetre regulador no es pot edificar en cap planta.

3.2 Alçada reguladora màxima :

L'alçada reguladora màxima és de 3,0 metres. Es mesurarà des de la rasant del carrer secundari de servei a l'edificació.

3.3 Edificabilitat:

El sostre màxim edificable per parcel·la és l'assenyalat en el corresponent plànol normatiu d'ordenació.

3.4 Ocupació:

L'ocupació màxima en planta baixa és el 100% del sostre edificable.

3.5 Vols:

Només s'admet el vol del ràfec de coberta amb un màxim de 50 centímetres.

4 Condicions d'ús:

Només s'admet l'ús de garatge pels habitatges del mateix conjunt o "veïnat".