

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL
PLA PARCIAL RESIDENCIAL PP.VI-1, 'ERA DEL DELME', DE VILA-SECA,
PER A LA REGULACIÓ DE LES CONDICIONS APLICABLES
ALS COSSOS SORTINTS OBERTS**

Aprovació Inicial

Setembre de 2020

ÍNDEX	Pàg.
1. MEMÒRIA	2
1.1. Antecedents	2
1.2. Planejament vigent	2
1.3. Promotor de la modificació puntual	3
1.4. Objecte i justificació de la modificació	4
1.5. Propostes de la modificació puntual: Gestió i tràmit	6
2. REQUERIMENTS ESTABLERTS PER LA LLEI D'URBANISME	8
3. SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	9
4. NORMATIVA URBANÍSTICA	10
5. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ	13
6. SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES	13
7. ANNEX: Plànol d'ordenació P3, del Pla parcial PP.VI-1, amb indicació dels gàlibs màxims i alineacions obligatòries	14

1. MEMÒRIA

1.1 ANTECEDENTS

La revisió actual del Pla General de Vila-seca és vigent des de la seva Aprovació definitiva, per part de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona, per acord pres en sessió de data 5 de maig de 1993, i la conseqüent publicació al DOGC núm. 1791, de data 1 de setembre de 1993. Posteriorment l'Ajuntament de Vila-seca va aprovar i tramitar un text refós de la Normativa urbanística del Pla General (al qual la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona va donar la seva conformitat en sessió de data 8 de març de 2007), publicat al DOGC núm. 4905, de data 28 de maig de 2007, i que recull les diverses Modificacions puntuals del Pla General aprovades fins a la data.

Entre les modificacions puntuals del Pla General de Vila-seca tramitades, n'hi va haver una, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en sessió de data 2 de març de 2005 i publicada en el DOGC núm. 4405, de data 14 de juny de 2005, mitjançant la qual es van ajustar alguns dels paràmetres que el PGOU preveia per a sector urbanitzable residencial PP.VI-1 'Era del Delme', amb la incorporació de la seva superfície real, i un increment substancial de les reserves de sòl destinades a sistemes d'equipaments i d'espais lliures; també s'incrementava l'ocupació màxima permesa en el conjunt de les parcel·les, i es modificaven a l'alça les altures màximes permeses en el sector. L'article modificat corresponia al 393 de la normativa del PGOU. En aquest article no es feia cap referència a les característiques ni condicions dels elements i cossos sortints de les construccions, de forma que aquest paràmetre va quedar definit amb la tramitació del propi pla parcial.

1.2 PLANEJAMENT VIGENT

Arran de les previsions del Pla General de Vila-seca, i sense que la Modificació puntual aprovada l'any 2005 comportés cap canvi en aquest sentit, la classificació d'aquest sòl era d'urbanitzable delimitat, de tipus residencial.

El Pla parcial del sector PP.VI-1. 'Era del Delme', del terme municipal de Vila-seca, va ser definitivament aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en sessió de data 2 de març de 2005 (conformitat del text refós en data 20 de juliol de 2005), i es va publicar en el DOGC núm. 4525 de data 7 de desembre de 2005.

El Projecte de reparcel·lació del Pla parcial del sector PP.VI-1 va ser definitivament aprovat per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Vila-seca en sessió de data 13 de febrer de 2006. Aquest acord es va publicar en el BOPT núm. 46, de data 24 de febrer de 2006.

El Projecte d'urbanització del Pla parcial del sector PP.VI-1 va ser definitivament aprovat per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Vila-seca, en sessió de data 13 de març de 2006. Aquest acord es va publicar en el BOPT núm. 76, de data 31 de març de 2006. En data 9 de juliol de 2012 la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Vila-seca va adoptar l'acord de retornar les fiances dipositades, un cop executades les obres d'urbanització, i rebudes per l'administració.

La normativa que és aplicable en el sector, en els aspectes relatiu als cossos sortints, i les seves característiques, es resumeix en l'extracte següent de la normativa del Pla parcial:

Art. 13.8.- Definició de conceptes – Índex d'edificabilitat i sostre edificable

(...)

No seran computables les superfícies d'accessos de titularitat pública sota pòrtics, ni els porxos públics oberts, ni les superfícies de sostre per a equipaments de titularitat pública, ni dels cossos sortints oberts. (...)

Art. 14.5.- Determinacions comuns a zones i sistemes – Cossos sortints

Els cossos sortints ocupables, oberts i/o tancats, no podran ocupar les zones de reculada obligatòries (gàlib). Només podran sobresortir d'aquestes alineacions els elements volats, ràfecs, marquesines, para-sols i elements d'ornamentació, amb un vol màxim sobre la línia de reculada d'un metre i a una alçada mínima de 3,50 metres. En el cas d'alineacions obligatòries, els cossos sortints podran sobresortir de la mateixa amb les limitacions que s'estableixen.

Art. 19.3.4.- Determinacions per a les zones d'edificació plurifamiliar amb ordenació específica – Condicions de l'edificació – Cossos sortints

Cossos sortints: Sí oberts / tancats

Ocupació màxima: 5% de la parcel·la

- *En gàlibs obligatoris, longitud i vol màxim: lliure, fora de la zona de reculada (Gàlib fixat en plànol P3).*
- *En alineacions obligatòries:*
 - o *Vol màxim: 0,80 metres*
 - o *Longitud màxima: 75 % de la façana, dels quals la meitat podran ser tancats*

Art. 20.3.4.- Determinacions per a les zones d'edificació destinades a altres usos diferents de l'habitatge – Condicions de l'edificació – Cossos sortints

Cossos sortints: Sí oberts / tancats

Ocupació màxima: 5% de la parcel·la

Longitud i vol màxim: lliure, fora de la zona de reculada

1.3 PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

El promotor de la redacció d'aquesta Modificació Puntual del Pla parcial residencial PP.VI-1, 'Era del Delme', és l'Ajuntament de Vila-seca.

1.4 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

L'objectiu d'aquesta Modificació puntual del Pla parcial residencial PP-VI.1 és el d'homogeneïtzar les condicions dels cossos sortints oberts aplicables en aquest sector, i fins ara amb característiques diferents per a les situacions de gàlib màxim i d'alineació obligatòria, definides en els plànols d'ordenació.

Tot i que des de la recepció de les obres d'urbanització i fins a avui s'han edificat diversos immobles d'habitatges dins l'àmbit d'aquest sector residencial amb la normativa fins ara vigent, les condicions socials, econòmiques i sanitàries actuals han posat de manifest la necessitat de millorar les condicions d'ús i de gaudi dels elements exteriors dels habitatges plurifamiliars.

Durant la crisi sanitària viscuda durant la major part de 2020, i que probablement seguirà encara durant bona part de 2021, el confinament domiciliari ha fet evident la necessitat de dotar els habitatges plurifamiliars de millors condicions de gaudi i aprofitament dels espais que els relacionen amb l'aire lliure, com és el cas dels balcons, i especialment les terrasses.

Amb aquesta modificació puntual del pla parcial es planteja la modificació dels vols admesos en algunes situacions, de forma que la superfície dels cossos sortints oberts destinats a terrasses i balcons es pugui incrementar, per tal de millorar així les condicions d'aquests espais.

D'altra banda la normativa del pla parcial regula també d'una forma general l'impacte dels cossos sortints, ja que estableix per a totes les zones edificables una ocupació màxima total d'aquests elements, del 5% de la superfície de la parcel·la. Aquesta condició es manté, de forma que la modificació plantejada no comporta increments d'ocupació màxima en el sector. També es manté el redactat de l'article 13.8 de la normativa del Pla parcial, que estableix que la superfície dels cossos sortints oberts no computarà en el càlcul del sostre edificable, condició que també figura a l'article 46.3 de la Normativa del PGOU vigent.

Per una altra banda, les condicions d'ordenació de les parcel·les edificables, regulades en el plànol 3 del pla parcial, estableixen dues condicions de reculada diferents, Gàlib màxim i Alineacions obligatòries, que pretenen regular la implantació dels edificis, la seva ordenació relativa als vials als quals donen front, i la variabilitat en la volumetria resultant, però a la vegada comporten situacions diferenciades per a les diverses façanes i orientacions d'un mateix immoble.

Les tipologies i gàlibs previstos permeten projectar edificis que poden tenir façanes a diverses orientacions, i per tant a condicions diferents de gàlib màxim o alineació obligatòria.

Les condicions normatives d'aquests dos conceptes, el gàlib màxim i l'alineació obligatòria, preveuen actualment que en el primer cas els cossos sortints oberts i/o

tancats no puguin ocupar les zones de reculada, mentre que en el segon cas es permet un vol màxim de 0,80 metres sobresortint de l'alineació.

Amb aquesta situació es dona el cas que mentre en les façanes sud i oest (per exemple) d'un immoble és possible projectar-hi terrasses sobresortints de l'alineació obligatòria, a les façanes nord o est no és possible plantejar-les, si no és reduint l'ocupació de l'immoble per no arribar fins al gàlib màxim.

Amb aquesta modificació puntual del pla parcial es planteja l'homogeneïtzació de les condicions de vol admeses per al gàlib màxim i l'alineació obligatòria, en determinades condicions mínimes de separació a partions, i únicament per als cossos sortints oberts. D'aquesta forma ha de ser possible plantejar terrasses en qualsevol de les façanes dels immobles projectats, regulades per condicions d'ocupació, de vol, de separació a partions, però no pel fet de correspondre a alineacions obligatòries o a gàlibs màxims.

Com ja s'ha indicat anteriorment, aquesta proposta manté la regulació vigent d'ocupació màxima dels cossos sortints per parcel·la. També es proposa limitar la possibilitat de vols en els casos en els que la línia de gàlib màxim estigui situada a una distància de la partió inferior a 5 metres. D'altra banda, pel fet que aquesta proposta cerca una millora de les condicions de les terrasses i espais oberts en els habitatges projectats, no es considera la possibilitat que el nou vol proposat es pugui destinar a cossos sortints tancats.

Finalment es proposa equiparar les condicions normatives de vol de cossos sortints oberts de les zones d'edificació destinades a altres usos diferents de l'habitatge (parcel·les ZR2 i ZR6) a les de la zona d'edificació plurifamiliar amb ordenació específica (que correspon a la resta de parcel·les edificables). En les dues parcel·les indicades no es preveu gàlib o alineació obligatòria, sinó una reculada mínima a partions de 5 metres a totes les façanes, i no s'admeten en cap cas els vols fora de la zona de reculada.

En aquest cas es proposa també admetre el vol de cossos sortints oberts, amb un vol màxim de 0,80 metres, per sobre de la línia de reculada. Cal tenir en compte que en aquesta zona és vigent també una ocupació màxima de la parcel·la del 5% per als cossos sortints, que es continua mantenint.

Els canvis normatius proposats en aquest document no modifiquen les superfícies de zones ni de sistemes previstes en el sector; tampoc alteren les condicions tipològiques, de parcel·lació, d'ús o de gestió dels espais lliures comunitaris, i en el cas de les condicions d'edificació, no afecten cap dels paràmetres bàsics (edificabilitat, densitat, ocupació, altura màxima i nombre de plantes) ja establerts en el pla parcial.

La regulació que es proposa en aquesta Modificació puntual es justifica per la voluntat de millorar les condicions que les tipologies residencials plurifamiliars puguin oferir per a l'ús i gaudi de les terrasses, facilitant un increment de la seva superfície sense condicionar i/o limitar la resta de paràmetres urbanístics aplicables.

La homogeneïtzació de les condicions aplicables per a totes les façanes dels edificis projectats ha de permetre també una equiparació de les condicions de les obertures i aprofitament de la llum i de l'espai de totes les façanes, independentment de la seva orientació i condició de separació a vial o a altres partions.

I d'altra banda l'aplicació de normes de vol de cossos sortints oberts a les parcel·les ZR2 i ZR6 les equipara a les de la resta de sector, facilitant així que puguin també participar en aquesta voluntat de millorar i ampliar les condicions d'ús de terrasses i espais exteriors.

1.5 PROPOSTES DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL: GESTIÓ I TRÀMIT

La present Modificació puntual del Pla Parcial PP.VI-1, 'Era del Delme', pretén, tal i com ja s'ha indicat en apartats anteriors, regular les condicions aplicables per als cossos sortints oberts en totes les illes edificables del sector.

De forma concreta, pel que fa a la **zona d'edificació plurifamiliar amb ordenació específica (parcel·les ZR1, ZR3, ZR4, ZR5, ZR7, ZR8, ZR9, ZR10, ZR11, ZR12 i ZR13)**, es proposa la següent regulació dels cossos sortints (en subratllat s'indiquen les modificacions; el text entre parèntesi correspon a aclariments):

- S'admeten els cossos sortints oberts i tancats (com fins ara).
- L'ocupació màxima dels cossos sortints no pot superar el 5% de la superfície de la parcel·la (com fins ara).
- En GÀLIBS **MÀXIMS** (fins ara indicava gàlibs obligatoris, però així s'equipara aquest concepte amb el que figura en el plànol d'ordenació P3, del qual s'aporta còpia en l'Annex 1 d'aquest document) longitud i vol màxim lliures, fora de la zona de reculada -amb el gàlib fixat en el plànol P3-. **Pels cossos sortints oberts un vol màxim de 0,80 metres, si la distància de la línia de gàlib a qualsevol partió és superior o igual a 5 metres.**
- En ALINEACIONS OBLIGATÒRIES, vol màxim de 0,80 metres. Longitud màxima 75% de la façana, dels quals la meitat podran ser tancats (com fins ara).

I en el que fa referència a la **zona d'edificació destinada a altres usos diferents al d'habitatge (parcel·les ZR2 i ZR6)**, es proposa la següent regulació dels cossos sortints (en subratllat s'indiquen les modificacions; el text entre parèntesi correspon a aclariments):

- S'admeten els cossos sortints oberts i tancats (com fins ara).

- L'ocupació màxima dels cossos sortints no pot superar el 5% de la superfície de la parcel·la (com fins ara).
- La longitud i el vol màxim és lliure, fora de la zona de reculada (com fins ara).
Pels cossos sortints oberts un vol màxim de 0,80 metres sobre la línia de reculada.

Pel que fa a l'aprovació i tramitació d'aquesta Modificació Puntual del Pla Parcial PP-VI-1, caldrà adequar-se al que estableix l'art. 96 i següents del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost. L'aprovació inicial i provisional correspon a l'Ajuntament de Vila-seca, i l'aprovació definitiva a la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona.

2. REQUERIMENTS ESTABLERTS PER LA LLEI D'URBANISME

MEMÒRIA SOCIAL

Aquesta Modificació Puntual del Pla Parcial residencial PP.VI-1 no afecta en cap cas el còmput del sostre residencial existent, ni en genera de nou. L'objectiu que persegueix aquest document no és el de la modificació de cap dels paràmetres substantius establerts per al sòl o el sostre residencial.

En conseqüència cal considerar que no és necessària la incorporació de la Memòria social en aquest document.

INFORME MEDIAMBIENTAL

Aquesta Modificació puntual no modifica la classificació dels sòls afectats per la mateixa, corresponents a sòl urbanitzable (segons s'estableix al Pla parcial) o sòl urbà consolidat (pel fet que ja està totalment urbanitzat). Tampoc es classifica nou sòl, i per tant cal considerar que no té incidència mediambiental i conseqüentment no es considera necessària la redacció de l'Informe ambiental.

MOBILITAT SOSTENIBLE

Les actuacions previstes en aquesta Modificació puntual no afecten la vialitat del sector, ni la vialitat de connexió entre el sector i el teixit urbà de Vila-seca. Totes les accions plantejades en aquest document es donen a l'interior de les illes de sòl edificable ja existents.

CESSIONS ADDICIONALS

Pel fet que aquesta Modificació Puntual es redacta per a un àmbit que s'ha de considerar com a Sòl Urbà Consolidat; no comporta la modificació de cap tipus de sistema urbanístic; no comporta increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació d'usos ja establerts; no comporta la destinació de l'edificació de sòls residencials plurifamiliars a habitatges de protecció pública; i no té per objecte la reordenació general de l'àmbit ni una actuació aïllada de dotació, no es preveu cap de les cessions regulades a l'art. 98 i següents del Text refós de la Llei d'urbanisme, relatius a cessions addicionals en les modificacions puntuals del planejament urbanístic.

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Les modificacions proposades en aquest document no comporten conseqüències econòmiques o financeres que afectin les actuacions a desenvolupar, i per tant no es considera necessària la redacció de l'Informe de sostenibilitat econòmica.

3. SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

L'àmbit geogràfic que correspon a la Modificació Puntual està situat al sud-oest del nucli urbà de Vila-seca, i coincideix amb l'àmbit del sector urbanitzable PP.VI-1, ja desenvolupat.

L'àmbit estricte d'aplicació d'aquesta Modificació puntual es correspon amb el de les illes edificables d'aquest pla parcial, i delimitades en el seu conjunt per l'avinguda Ramon d'Olzina, el carrer de Joan Fuster i Ortells, el carrer de l'Occident, el carrer de mossèn Lluís Batlle, el carrer de l'Estrella, i la Via Màxima, del nucli urbà de Vila-seca.

L'àmbit de la Modificació Puntual resultant abasta una superfície total de 26.642,25 m², dels quals 5.837,73 m² corresponen a la zona d'edificació destinada a altres usos diferents de l'habitatge, i 20.804,52 m² corresponen a la zona d'edificació plurifamiliar amb ordenació específica.

4. NORMATIVA URBANÍSTICA

Els articles de la Normativa Urbanística del Pla Parcial residencial PP.VI-1, 'Era del Delme', que es modifiquen són els següents:

Art. 14 Determinacions comuns a les zones i sistemes

Normativa actual:

1. (...)
(...)
5. Cossos sortints:
Els cossos sortints ocupables, oberts i/o tancats, no podran ocupar les zones de reculada obligatòries (gàlib). Només podran sobresortir d'aquestes alineacions els elements volats, ràfecs, marquesines, para-sols i elements d'ornamentació, amb un vol màxim sobre la línia de reculada d'un metre i a una alçada mínima de 3,50 metres. En el cas d'alineacions obligatòries, els cossos sortints podran sobresortir de la mateixa amb les limitacions que s'estableixen..
6. (...)

Normativa modificada:

1. (...)
(...)
5. Cossos sortints:
Els cossos sortints ocupables **tancats** no podran ocupar les zones de **Gàlib màxim**. Els cossos sortints oberts podran ocupar les zones de **gàlib màxim, fins a un vol màxim de 0,80 metres, sempre que aquest gàlib sigui igual o superior a 5 metres des del límit de partió**. Els elements volats, ràfecs, marquesines, para-sols i altres elements d'ornamentació podran sobresortir d'aquestes alineacions, amb un vol màxim sobre la línia de reculada d'un metre i a una alçada mínima de 3,50 metres. En el cas d'alineacions obligatòries, els cossos sortints podran sobresortir de la mateixa amb les limitacions que s'estableixen..
6. (...)

Art. 19 Determinacions per a les zones d'edificació plurifamiliar amb ordenació específica. ZR1, ZR3, ZR4, ZR5, ZR7, ZR8, ZR9, ZR10, ZR11, ZR12, ZR13

Normativa actual:

1. TIPUS EDIFICATORI
(...)
3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ
(...)
 - 3.4. Cossos sortints: Sí oberts / tancats
Ocupació màxima: 5% de la parcel·la
- En gàlibs obligatoris, longitud i vol màxim: lliure, fora de la zona de reculada (Gàlib fixat en plànol P3).
- En alineacions obligatòries:
 - Vol màxim: 0,80 metres
 - Longitud màxima: 75 % de la façana, dels quals la meitat podran ser tancats
 - 3.5. (...)
4. (...)

Normativa modificada:

1. TIPUS EDIFICATORI
(...)
3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ
(...)
 - 3.4. Cossos sortints: Sí oberts / tancats
Ocupació màxima: 5% de la parcel·la
- En gàlibs màxims, longitud i vol màxim lliures, fora de la zona de reculada (Gàlib fixat en plànol P3). **Pels cossos sortints oberts un vol màxim de 0,80 metres, si la distància de la línia de gàlib a la partió és superior o igual a 5 metres.**
- En alineacions obligatòries:
 - Vol màxim: 0,80 metres
 - Longitud màxima: 75 % de la façana, dels quals la meitat podran ser tancats
 - 3.5. (...)
4. (...)

Art. 20 Determinacions per a les zones d'edificació destinades a altres usos diferents al d'habitatge. ZR2, ZR6

Normativa actual:

1. *TIPUS EDIFICATORI*
 (...)
3. *CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ*
 (...)
 - 3.4. *Cossos sortints: Sí oberts / tancats*
 Ocupació màxima: 5% de la parcel·la
 Longitud i vol màxim: lliure, fora de la zona de reculada.
4. (...)

Normativa modificada:

1. *TIPUS EDIFICATORI*
 (...)
3. *CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ*
 (...)
 - 3.4. *Cossos sortints: Sí oberts / tancats*
 Ocupació màxima: 5% de la parcel·la
 *Longitud i vol màxim: lliure, fora de la zona de reculada. **Pels cossos sortints oberts un vol màxim de 0,80 metres sobre la línia de reculada.***
4. (...)

5. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

Aquesta Modificació puntual del Pla parcial residencial PP.VI-1, tal i com ja s'ha indicat en aquest document, no comporta cap altre canvi que la regulació normativa de les condicions aplicables per als cossos sortints oberts. Per aquesta raó no és necessari modificar cap dels plànols d'ordenació que formen part de la documentació del Pla parcial residencial PP.VI-1 'Era del Delme', i per tant aquesta modificació no inclou plànols o altra documentació gràfica.

L'Annex 1 d'aquest document inclou còpia del plànol d'Ordenació del Pla parcial P3, que identifica les zones, i les línies de Gàlib màxim i d'Alineació obligatòria, per a una millor comprensió d'aquest document.

6. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

L'article 73.2 del TRLUC estableix que l'aprovació inicial dels instruments de planejament (i per tant la seva modificació, en els termes fixats a l'article 96 del mateix text refós), obliga a l'administració competent a acordar la suspensió de l'atorgament de llicències urbanístiques, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic.

En aquest cas, la nova regulació de les condicions dels cossos sortints oberts no comporta una modificació del règim urbanístic, atès que tant l'article 13.8 de la Normativa del Pla parcial, com l'article 46.3 de la Normativa del PGOU, estableixen que no seran computables en el càlcul del sostre, entre altres, els cossos sortints oberts.

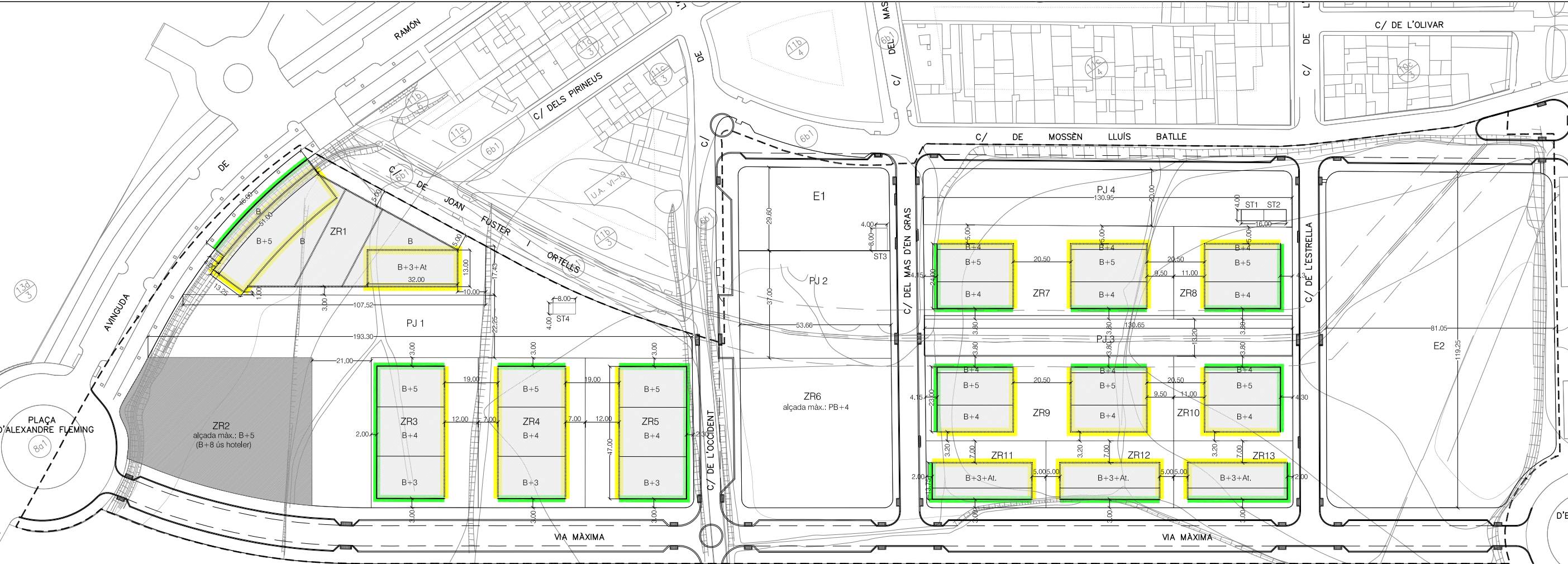
Les correccions introduïdes, que es limiten a l'ajust de les condicions de vol dels cossos sortints oberts, s'han de considerar modificacions tècniques dels paràmetres d'edificació establerts a la normativa del Pla parcial, i per tant no es considera que es justifiquin les condicions necessàries per a acordar la suspensió de l'atorgament de llicències urbanístiques en l'àmbit afectat per la modificació puntual.

Vila-seca, a data de la signatura electrònica

Josep M. Castells Cabré
Arquitecte municipal

7. ANNEX

Plànol d'ordenació P3, del Pla parcial PP.VI-1, amb indicació dels gàlibs màxims i alineacions obligatòries



SÒL D'ÚS PÚBLIC	Superfície m2	%
XARXA VIÀRIA I APARCAMENTS	19.115,26 m2	27,93 %
PJ1	5.255,86 m2	
PJ2	2.051,11 m2	
PJ3	1.724,54 m2	
PJ4	2.553,44 m2	
TOTAL ESPAIS VERDS, PARCS I JARDINS	11.584,95 m2	16,93 %
E1	1.553,84 m2	
E2	9.412,70 m2	
TOTAL EQUIPAMENTS	10.966,54 m2	16,02 %
ST1	32,00 m2	
ST2	32,00 m2	
ST3	32,00 m2	
ST4	32,00 m2	
TOTAL SERVEIS TÈCNICS	128 m2	0,19%
TOTAL	41.794,75 m2	61,07%

SÒL D'US PRIVAT	SUPERFICIE	ÚS QUALIFICACIÓ	EDIFICABILITAT	Nº MÀXIM D'HABITATGES	OCUPACIÓ
ZR1	3.379,00 m2	RESIDENCIAL COMERCIAL PB	6.532,30 m2	44 HAB.	55,00 %
ZR2 (10% APROFITAMENT MIG)	2.992,11 m2	DIFERENT A L'HABITATGE	ASSIGNADA 6.737,90 m2	-	60,00 %
ZR3	2.025,42 m2	RESIDENCIAL COMERCIAL PB	3.890,00 m2	34 HAB.	45,00 %
ZR4	2.023,70 m2	RESIDENCIAL COMERCIAL PB	3.890,00 m2	34 HAB.	45,00 %
ZR5	2.031,77 m2	RESIDENCIAL COMERCIAL PB	3.890,00 m2	34 HAB.	45,00 %
ZR6	2.845,62 m2	DIFERENT A L'HABITATGE	ASSIGNADA 5.715,71 m2	-	55,00 %
ZR7	2.954,68 m2	RESIDENCIAL	6.050,00 m2	51 HAB.	45,00 %
ZR8	1.384,18 m2	RESIDENCIAL	3.025,00 m2	26 HAB.	45,00 %
ZR9	2.645,05 m2	RESIDENCIAL	6.050,00 m2	51 HAB.	45,00 %
ZR10	1.269,03 m2	RESIDENCIAL	3.025,00 m2	26 HAB.	45,00 %
ZR11	1.008,10 m2	RESIDENCIAL COMERCIAL PB	1.981,23 m2	14 HAB.	45,00 %
ZR12	1.077,77 m2	RESIDENCIAL COMERCIAL PB	1.981,23 m2	14 HAB.	45,00 %
ZR13	1.005,82 m2	RESIDENCIAL COMERCIAL PB	1.981,23 m2	14 HAB.	45,00 %
TOTAL	26.642,25 m2		54.749,60 m2	342 HAB.	promig 49,16 % < 50 %

- LÍMIT PARCEL·LA
- GÀLIB MÀXIM
- ALINEACIONS OBLIGATÒRIES
- ÀMBIT DEL PLA PARCIAL
- 10% APROFITAMENT MIG

