

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL
PLA PARCIAL Nº 1 DE MONT**
i
MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 69
DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DE
PLANEJAMENT DE LA VALL D'ARAN EN L'ÀMBIT DEL MUNICIPI DE
VIELHA-MIJARAN.

ÀMBIT : PLA PARCIAL Nº 1 DE MONT (VIELHA-MIJARAN)

Maig de l'any 2010

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE VIELHA MIJARAN

Arquitectes redactors: Ramon Solana Montero i Alejandro Royo Iglesias

1 MEMÒRIA

- 1.0 Introducció
- 1.1 Promotor
- 1.2 Àmbit
- 1.3 Antecedents
- 1.4 Objecte
- 1.5 Necessitat de la iniciativa i Oportunitat i conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents
- 1.6 Identitat de les persones propietàries afectades.
- 1.7 Contingut
- 1.8 Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament.
- 1.9 Modificació Puntual del Pla Parcial 1 de Mont.
- 1.10 Suspensió de llicències
- 1.11 Terminis per l'execució dels habitatges de protecció oficial
- 1.12 Avaluació econòmica i financera
- 1.13 Memòria Social
- 1.14 Programa de participació ciutadana

SEPARATA **AVALUACIÓ ECONÒMICA**
 Valoració del m2 de sòl per m2 de sostre construït

2 PLANOLS INFORMATIUS

- I-1** Pla Parcial N° 1 de Mont
 Estat actual.
 Zonificació segons PP-1 de Mont E: 1/400
- I-2** Pla Parcial N°1 de Mont
 Estat actual.
 Parcel·lació i paràmetres d'aprofitament E: 1/400

3 PLANOLS NORMATIUS

- N-1** Modificació Puntual del Pla Parcial N° 1 de Mont.
 Zonificació E: 1/400
- N-2** Modificació Puntual del Pla Parcial N° 1 de Mont.
 Parcel·lació i paràmetres d'aprofitament. E: 1/400

1.0 Introducció

El present document planteja una modificació puntual del planejament general, les normes subsidiàries, i una altra modificació puntual del Pla Parcial nº 1 del nucli de Mont, pertanyent al municipi de Vielha-Mijaran.

Es realitza en un únic document perquè estan totalment relacionats. La MP de les NSP no té sentit per sí sola i la MP del PP1 requereix inevitablement de l'altra.

1.1 Promotor

El promotor del present expedient és l'Excm. Ajuntament de Vielha-Mijaran.

1.2 Àmbit

Aquesta modificació afecta exclusivament al municipi de Vielha-Mijaran, i concretament al sector del PP1 del nucli de Mont.

1.3 Antecedents

El planejament general

El municipi de Vielha Mijaran disposa com a figura de planejament urbanístic que abasta la totalitat del seu terme municipal unes **Normes Subsidiàries de Planejament** de caràcter Supramunicipal, endavant NSP, que són d'aplicació a tot l'Aran. Aquestes normes són vigents des de l'any 1982.

Les NSP, al nucli de Mont, pertanyent al municipi de Vielha-Mijaran, defineixen el sector de sòl urbanitzable denominat *Pla Parcial 1* (PP-1) de 16.300,00 m² de superfície.

Aquest sector està grafiat al plànols 417 i 517 i es regula per l'article 143.5 de les Normes Urbanístiques de les NSP.

La reproducció literal d'aquest article diu:

Títol sisè. Regulació detallada dels nuclis de població.

Capítol únic. Regulació detallada.

Article 143. MONT (p. 417 i 517).

5. Condicions per les àrees aptes per la urbanització.

El Pla Parcial 1 que necessàriament ha de desenvolupar les determinacions d'aquestes Normes, ha de preveure:

- a) Reservar com a mínim:
 - 0,418 Hes per a sistema viari.
 - 0,164 Hes per a parcs i jardins urbans.
 - 0,050 Hes per a equipaments.
- b) El sòl apte per a l'aprofitament privat serà com a màxim 0,998 Hes.
- c) La zonificació aplicable serà Residencial 1 i 3 (Claus 4 i 6).
- d) La superfície de sostre edificable serà com a màxim de 8.400 m².
- e) el número màxim d'habitatges es 50.
- f) La localització de les zones, del jardí públic i de la vialitat es farà preferentment als llocs indicats al plànol.
- g) L'accessibilitat dels vehicles a la zona urbanitzable es farà mitjançant el vial indicat al plànol al sud de la població i el seu traçat tècnic quedarà subjecte a les condicions indicades amb caràcter general a l'article 116 d'aquestes Normes. El talús de muntanya s'arbrarà tal com s'indica al plànol normatiu de la urbanització.

El pla parcial

El PP1 de Mont va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida el 18 d'abril de 1990.

L'apartat 2.4 de la *Memòria de l'Ordenació* (2) defineix les característiques físiques de les dotacions i serveis. La seva reproducció literal es:

2. Memòria de l'Ordenació.

2.4. Característiques físiques de les dotacions i serveis

EQUIPAMENTS

	Grandaria	Index Edif.	Separac.Edif.
ED-DOCENT	509 m2	0,8 m2/m2	3m. Límit parcel·la

ESPAIS LLIURES D'ÚS PÚBLIC

Unitat	Grandaria	Forma D	Pendent
J-JARDÍ PÚBLIC	2.240 m2	Irregular D: 30m	35%
J1-JOCS INFANTILS	467 m2	Irregular D: 12 m	40%
J2-AJARDINAMENTS	224 m2	Variable	10%

VIALITAT

Vial nom tipus	Amplada	Pendent
CARRER Nº 1- vehicular	7 m	1 %
CARRER Nº 2-vehicular	7 m	8-16 %
CAMÍ DE VILAC-vehicular	7 m	8-18 %
CARRER D'ACCÉS- vehicular (fora àmbit PP)	7 m	0 -5 %
PASSATGE PEATONAL "A"	3 m	Escala
PASSATGE PEATONAL "B"	3 m	Escala
PASSATGE PEATONAL "C"	3 m	Escala
PASSATGE PEATONAL "D"	3 m	escales

APARCAMENTS

	unitats	S. aparcaments	Dimensió
De superfície annex a xarxa viària	20 places	12,5 m2/plaça	2,5m x 5m/plaça
Soterràni-superficial en vivendes	50 places	12,5 m2/plaça	2,5m x 5m/plaça

*Es preveurà una franja d'aparcament paral·lela en línia en el camí de Vilac, en tot l'ample del Pla Parcial.

QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DE LES ZONES I SISTEMES AMB EDIFICABILITAT

ZONES	RESIDENCIAL-1	RESIDENCIAL-2	EQUIP.DOCENT
Superfície	4.402 m2	3.425 m2	509 m2
Us predominant tipus d'ús/m2 sostre	Residencial / 5.840 m2 (segons art. 77a-Normes)	Residencial/2.560 m2	Docent/407 m2
Index edificabilitat neta	(segons art. 77a Normes)	0,80 m2/m2	0,80 m2/m2
Tipus d'ordenació	Alineació de vial	Aïllada	Aïllada
Densitat neta màxima vivendes/Ha	100 v/Ha	25 v/Ha	-----
Potencial total zona nº màxim vivendes	42 vivendes (segons art. 77-b Normes)	8 vivendes	-----
Parcel·la mínima (m2)	60 m2	400 m2	500 m2
Ocupació màxima	70%	40%	40%
Alçada reguladora màx. (m) nº plantes	6 m + teulada PB+PPis+fumeral	6 m + teulada PB+PPis+fumeral	6 m + teulada PB+PPis+fumeral

QUADRE COMPARATIU DE PARÀMETRES

	NORMES SUBSIDIARES	PLA PARCIAL
ZONA VERDA:		
Jardí públic		2.240 m2
Jocs infantils		467 m2
Enjardinament		224 m2

	1.640 M2	2.931 m2
EQUIPAMENTS:		
Docent	500 M2	509 m2
VIARI:		
Vials vehiculars		4.167 m2
Passatges peatonals		616 m2
Aparcament diferenciat		250 m2

	4.180 M2	5.033 m2
SOL PRIVAT	Màxim. 9.980m2	7.827 m2
TOTAL SUPERF. DEL PLA	16.300 m2	16.300 m2

SOSTRE EDIFICABLE	8.400 M2	8.400 M2
Nº MÀXIM VIVENDES	50	50

L'apartat 4.3 de les *Ordenances Reguladores* (4) estableix les normes d'edificació. La seva reproducció literal es:

4. ORDENACES REGULADORES.

4.3 Normes d'edificació.

Condicions comuns a les zones:

Les condicions comuns a les zones, seran en general, les establertes a les Normes Subsidiàries de la Vall d'Aran, als articles 70, 71 i 72, i en particular, s'assenyalen les següents:

-Alçada reguladora màxima= 6m. Planta Baixa, Planta Pis i Fumeral.

-Pendent màxima de la coberta: 55° en la vesant de la façana i fins els 70° en la vesant de la testera.

-El volum comprès entre el forjat del sostre de l'última planta i els plans inclinats de coberta (fumeral), podrà ésser ocupat per una única planta habitable més, que no computarà als efectes d'edificabilitat en la zona residencial 2.

-Les plantes fumeral de la zona residencial 1, cal computar-les com edificables.

-Les superfícies cobertes destinades a garatge sobre rasant, computen als efectes d'edificabilitat.

-El nombre màxim de plantes establert, podrà sobrepassar-se en una planta, en el supòsit, que degut al pendent transversal natural del terreny, el desnivell ho permeti. En aquest cas, una de les façanes tindrà com a màxim dues plantes, i l'increment en una planta, sols podrà establir-se en la façana oposada.

ZONA RESIDENCIAL 1:

Les normes d'edificació corresponents a la qualificació de Residencial 1, son les extretes de les Normes Subsidiàries:

Ordenació: segons alineació de vial.

Superfície de Sostre Edificable: serà el que correspongui a la d'una edificació de dues plantes i de 8 m de profunditat uniforme, amb l'afegit d'un altra edificació d'una planta que ocupi la meitat de la resta del solar.

Es considera front de façana, el perímetre del solar que dona al carrer i als passatges perimetrals.

Nombre màxim de vivendes per cada solar: El que resulti de dividir per 130 m² la seva superfície de sostre edificable, segons el còmput del epígraf anterior, aproximant per arrodoniment, el nombre, el sencer més pròxim.

Ocupació màxima: 70%.

S'autoritza la construcció de garatges en substitució de terres amb superfície màxima de 50 m² i alçada de 3,5 m sense necessitat de separar-se de les partions ni dels carrers; aquesta superfície, no computarà als efectes d'edificabilitat.

El front de façana mínima, s'estableix en 4 m.

Els fronts de façana de més de 20 m. de longitud articularan el seu volum amb simples canvis d'orientació o reculades. Els fronts de façana unitaris de més de 35 m. de longitud, establiran una discontinuïtat total de 3 m. d'amplada mínima.

Es fixa expressament per a la zona Residencial 1, un nombre màxim de dues plantes.

ZONA RESIDENCIAL 2:

Les normes d'edificació corresponents a aquesta qualificació, son les extretes de les Normes Subsidiàries:

Ordenació: Edificació aïllada unifamiliar.

Parcel·la mínima: 400 m²; l'amplada mínima d'aquesta serà de 12 m.

Ocupació màxima: 40%.

Nº màxim de plantes: serà de Planta Baixa, Planta Pis i Fumeral.

Separacions mínimes: les separacions mínimes a tots els límits de la parcel·la, seran de 3 m. Les separacions entre edificis aïllats d'una mateixa parcel·la serà de ½ de la seva altura, amb un mínim de 3 m.

Intensitat d'edificació i densitat de vivenda:

L'edificabilitat neta és de 0,8 m²st/m²s.

L'índex de densitat neta per parcel·la es de 25 v/Ha.

S'autoritza la construcció de garatges en substitució de terres amb superfície màxima de 50 m² i alçada de 3,50 m sense necessitat de separar-se de les partions, ni dels carrers; aquesta superfície, no computarà als efectes d'edificabilitat.

EQUIPAMENTS:

S'estableixen els següents paràmetres:

Ocupació: 40%.

Nombre màxim de plantes: Planta Baixa i Planta Pis.

Separacions mínimes: 3 m a tots els límits de la parcel·la.

L'índex d'edificabilitat neta és de 0,80 m² st/m² s.

Al plànol informatiu **I1** es reproduïx la zonificació definida al plànol 4 del pla parcial (denominat *Usos Detallats*).

El projecte d'urbanització

El Projecte d'Urbanització va ser aprovat definitivament per l'Ajuntament de Vielha-Mijaran el 16 d'abril de 2002.

La reparcel·lació

El Projecte de Reparcel·lació va ser aprovat definitivament per l'Ajuntament de Vielha-Mijaran el 23 de juliol de 2003.

Al plànol informatiu **I2** es reproduïx la parcel·lació actual, amb els paràmetres d'aprofitament de cadascuna i el seu estat d'edificació.

La situació actual

Actualment la urbanització està totalment finalitzada i està recepcionada per l'Ajuntament.

Totes les parcel·les han adquirit la condició de sòl urbà consolidat.

L'Ajuntament de Vielha-Mijaran, en concepte de cessió del 10% de l'aprofitament, es propietari de dos parcel·les d'aprofitament privat:

La parcel·la denominada **G1**, de 323 m2 de superfície, qualificada pel PP1 com Residencial 1 (residencial plurifamiliar) amb un sostre assignat de 584,00 m2 i 4 habitatges de densitat màxima.

La parcel·la denominada **K1**, de 400,00 m2 de superfície, , qualificada pel PP1 com Residencial 2 (residencial unifamiliar) amb un sostre assignat de 320,00 m2 i 1 habitatge de densitat màxima.

Totes les parcel·les resultants d'aprofitament privat qualificades pel PP1 com Residencial 1 (habitatge plurifamiliar) estan edificades (excepte l'esmentada G1 de l'Ajuntament).

Les qualificades com Residencial 2 (habitatge unifamiliar) estan sense edificar.

1.4 Objecte

L'Ajuntament de Vielha-Mijaran s'ha plantejat com objectiu prioritari la creació d'habitatges de protecció oficial.

Amb aquest objecte està destinant diferents finques patrimonials de las seva propietat situades a diferents nuclis del municipi, procurant optimitzar els resultats.

Al nucli de Mont l'Ajuntament disposa de dos finques d'aprofitament privat procedents de la cessió gratuïta del 10% de l'aprofitament del PP1.

Es planteja que aquestes finques es puguin destinar a l'edificació d'habitatges de protecció oficial de règim general optimitzant la densitat per complir l'objecte social de la proposta.

A la parcel·la G1, amb 584 m2 de sostre assignat, hi cap un programa de sis habitatges amb els seus corresponents garatges i trasters. Suposa l'increment de dos unitats de vivenda.

A la parcel·la K1, amb 320 m2 de sostre assignat, hi cap un programa de quatre habitatges amb els seus corresponents garatges i trasters. Suposa un increment de tres unitats de vivenda.

En conjunt representa la substitució de cinc habitatges lliures per deu habitatges de protecció oficial.

1.5 Necessitat de la iniciativa i Oportunitat i conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

El municipi de Vielha-Mijaran presenta un important dèficit d'habitatge públic. La situació econòmica actual i les especial característiques del mercat immobiliari privat a la Val d'Aran agreujant aquets dèficit.

L'Ajuntament ha obert un llista de persones interessades en adquirir habitatge públic de la que resulta una demanda al voltant de dos-cents habitatges.

L'actual consistori ha entès que es necessari prendre la iniciativa en aquest projecte, el qual es considera necessari i urgent.

Es evident l'oportunitat i conveniència de la iniciativa d'un projecte que uneix els interessos públics i privats.

1.6 Identitat de les persones propietàries afectades

Les úniques finques d'aprofitament privat afectades son les dos esmentades als punts anteriors provenents de la reparcel·lació del PP1 de Mont.

Les denominades G1 i K1. Les dos propietat de l'Ajuntament de Vielha_Mijarandes de l'any 2003.

1.7 Contingut

Es proposa la possibilitat de incrementar la densitat de dos finques del PP1 de Mont si es destina a habitatge de protecció pública.

En el supòsit que les dues finques es destinen a aquest fi representa un increment de cinc unitats d'habitatge.

Es planteja com densitat substitutòria per permetre les dos possibilitats, de manera que cadascuna d'aquestes parcel·les es pugui destinar en la seva totalitat, bé a habitatge lliure, bé a habitatges de protecció oficial.

En el supòsit que es realitzin habitatges lliures no es modificaria la densitat.

S'utilitza aquest sistema perquè donades les característiques topogràfiques de les parcel·les es possible que la viabilitat econòmica de la parcel·la K1 no sigui compatible amb els recursos que pugui destinar l'Ajuntament per aquest fi.

Aquest possible increment de la densitat es planteja sense un increment associat de les reserves donat que es destina a habitatges de protecció pública i no ultrapassa el número que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació.

No es modifica l'edificabilitat.

Durant la realització del present document ens hem donat compta que:

- a- El projecte de reparcel·lació, el de urbanització i la realitat física executada son coherents entre sí però presenten incoherències respecte al pla parcial. Entenem que per la dificultat topogràfica i per la pròpia definició dels documents (el PP1 es de l'any 1990) la zonificació no es és totalment coincident. La realitat executada és mes favorable i coherent des de criteris urbanístics i més adaptada a la topografia. L'aprofitament (sostre i densitat) es coincident però la superfície de sòl d'aprofitament privat és inferior. La superfície d'equipaments es coincident, la de zones verdes i vials es superior. La superfície total de l'àmbit es lleugerament superior.
- b- Les normes d'edificació de les ordenances presenten aspectes que plantegen dubtes de interpretació, especialment en el referent als aspectes regulats específicament i la seva concordança amb les normes de les NSP.

Per aquest motiu hem considerat convenient que aquesta modificació puntual corregeixi aquestos errors i elimini els dubtes de interpretació esmentats.

La modificació del planejament proposada s'ajusta al que determina la legislació vigent i especialment al determinat a l'article 94 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant TR LUCat).

1.8 Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament

Afecta exclusivament a l'article 143.5 de les Normes Urbanístiques de les NSP que es substitueix, de manera que possibiliti l'increment de densitat plantejat per habitatges d'HPO.

El redactat nou d'aquest article es:

Títol sisè. Regulació detallada dels nuclis de població.

Capítol únic. Regulació detallada.

Article 143. MONT (p. 417 i 517).

5. Condicions per les àrees aptes per la urbanització.

El Pla Parcial 1 que necessàriament ha de desenvolupar les determinacions d'aquestes Normes, té una superfície de 16.385,47 m² i ha de preveure:

b) Reservar com a mínim:

0,418 Hes per a sistema viari.

0,164 Hes per a parcs i jardins urbans.

0,050 Hes per a equipaments.

b) El sòl apte per a l'aprofitament privat serà com a màxim 0,998 Hes.

c) La zonificació aplicable seran les claus 4 (equivalent a la Zona d'Ampliació de Casc) i 6 (equivalent a la Zona d'eixample 3c) i específiques per habitatges d'HPO.

d) La superfície de sostre edificable serà com a màxim de 8.400 m².

e) La densitat màxima és de 50 habitatges lliures, que es podrà augmentar fins a 55 unitats si es destinen al menys 10 unitats a habitatges de protecció oficial.

f) La localització de les zones, del jardí públic i de la vialitat es farà preferentment als llocs indicats al plànol.

g) L'accessibilitat dels vehicles a la zona urbanitzable es farà mitjançant el vial indicat al plànol al sud de la població i el seu traçat tècnic quedarà subjecte a les condicions indicades amb caràcter general a l'article 116 d'aquestes Normes. El talús de muntanya s'arbrarà tal com s'indica al plànol normatiu de la urbanització.

1.9 Modificació Puntual del Pla Parcial N° 1 de Mont

Es substitueix el punt 2.4 (*Característiques físiques de les dotacions i serveis*) de la *Memòria de l'Ordenació* i el punt 4.3 (*Normes d'Edificació*) de les *Ordenances Reguladores*.

S'elimina el plànol normatiu n° 4 denominat *Usos Detallats* que defineix la zonificació.

S'incorporen els plànols normatius N1 (*Zonificació*) i N2 (*Parcel·lació i paràmetres de l'aprofitament*).

El redactat nou del punt 2.4 de la *Memòria de l'Ordenació* és el següent:

2. Memòria de l'Ordenació.

2.4. Característiques físiques de les dotacions i serveis

EQUIPAMENTS

	Grandària	Index Edif.	Separac .Edif.
ED-DOCENT	509 m2	0,8 m2/m2	3m. Límit parcel·la

ESPAIS LLIURES D'ÚS PÚBLIC

Unitat	Grandària	Forma D	Pendent
J-JARDÍ PÚBLIC	2.065,00m2	Irregular D: 30m	35%
J1-JOCS INFANTILS	508,83 m2	Irregular D: 12 m	40%
J2-AJARDINAMENTS	496,99 m2	Variable	10%

VIALITAT

Vial nom tipus	Amplada	Pendent
CARRER Nº 1- vehicular	7 m	1 %
CARRER Nº 2-vehicular	7 m	8-16 %
CAMÍ DE VILAC-vehicular	7 m	8-18 %
CARRER D'ACCÉS- vehicular (fora àmbit PP)	7 m	0 -5 %
PASSATGE PEATONAL "A"	3 m	Escala
PASSATGE PEATONAL "B"	3 m	Escala
PASSATGE PEATONAL "C"	3 m	Escala
PASSATGE PEATONAL "D"	3 m	escales

APARCAMENTS

	unitats	S. aparcaments	Dimensió
De superfície annex a xarxa viària	20 places	12,5 m2/plaça	2,5m x 5m/plaça
Soterràni-superficial en vivendes	50 places	12,5 m2/plaça	2,5m x 5m/plaça

*Es preveurà una franja d'aparcament paral·lela en línia en el camí de Vilac, en tot l'ample del Pla Parcial.

QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DE LES ZONES I SISTEMES AMB
EDIFICABILITAT

ZONES	RESIDENCIAL				EQUIPAMENT
	1	2	3	4	DOCENT
SUPERFICIE (M2)	3.405,96	3.024,00	323,00	400,00	509,00
M2 SOSTRE	5.256,00	2.240,00	584,00	320,00	407,00
TIPUS D'ORDENACIÓ	ALINEACIÓ VIAL	AÏLLADA	ALINEACIÓ VIAL	ALINEACIÓ VIAL	AÏLLADA
Nº MÀX. VIV. LLIURES	38	7	4	1	-----
DENSITAT ALTERNATIVA	38	7	6 VIV HPO	4 VIV HPO	-----
Nº MAX. PLANTES	PB + 1 PPIS + SOTACOBERTA				

QUADRE COMPARATIU DE PARÀMETRES

	NORMES SUBSIDIARES	PLA PARCIAL
ZONA VERDA:		
Jardí públic		2.065,00 m2
Jocs infantils		508,83 m2
Enjardinament		469,99 m2

	1.640 M2	3.070,82 m2
EQUIPAMENTS:		
Docent	500 M2	509 m2
VIARI:		
Vials vehiculars		4.891,05 m2
Passatges peatonals		518,87 m2
Aparcament diferenciat		242,77 m2

	4.180 M2	5.652,69 m2
SOL PRIVAT	Màxim. 9.980m2	7.152,96 m2
TOTAL SUP. DEL PLA	16.385,47 m2	16.385,47 m2

SOSTRE EDIFICABLE	8.400 M2	8.400 M2
Nº MÀXIM VIVENDES	50 hab. Lliures o 55 hab. (45 + 10 HPO)	50 hab. Lliures o 55 hab. (45 + 10 HPO)

El redactat nou del punt 4.3 de les *Ordenances Reguladores* és el següent:

4. ORDENANCES REGULADORES.

4.3 Normes d'edificació.

Condicions comuns a les zones:

Les condicions comuns a les zones pels aspectes no definits a la regulació detallada son les establertes a les Normes Subsidiàries de la Vall d'Aran a l'article 70, i les assenyalades a continuació:

- Número màxim de plantes= Planta Baixa + 1 Planta Pis + Sotacoberta.
- Les superfícies cobertes destinades a garatge sobre rasant, computen als efectes d'edificabilitat.
- S'autoritza la construcció de garatges en substitució de terres amb superfície màxima de 50 m2 i alçada de 3,5 m sense necessitat de separar-se de les partions ni dels carrers; aquesta superfície, no computarà als efectes d'edificabilitat.

ZONA RESIDENCIAL 1. Regulació detallada:

Ordenació: segons alineació de vial.

Pel no regulat en aquest apartat serà d'aplicació el definit a les Normes Urbanístiques de les NSP:

- A l'article 71, *regulació de paràmetres del tipus d'ordenació segons alineació de vial.*
- Al *Títol Tercer, Capítol Cinquè, Zona d'ampliació de Casc. Clau 2.* Articles 81 a 85.

Sostre i densitat màximes. S'assigna a cadascuna de les parcel·les definides al plànol normatiu N2 (*Parcel·lació i paràmetres d'aprofitament*):

- Parcel·la E.	210,00 m2 sostre	1 Ut d'habitatge
- Parcel·la F.	1.914,40 m2 sostre	14 Ut d'habitatge
- Parcel·la G2.	1.040,00 m2 sostre	8 Ut d'habitatge
- Parcel·la H.	1.040,00 m2 sostre	8 Ut d'habitatge
- Parcel·la I.	520,00 m2 sostre	4 Ut d'habitatge
- Parcel·la J.	531,60 m2 sostre	3 Ut d'habitatge

ZONA RESIDENCIAL 2. Regulació detallada:

Ordenació: Edificació aïllada unifamiliar.

Pel no regulat en aquest apartat serà d'aplicació el definit a les Normes Urbanístiques de les NSP:

- A l'article 72, *regulació específica de paràmetres del tipus d'ordenació d'edificació aïllada.*
- Al *Títol Tercer, Capítol Octau, Zona d'eixample 3c. Clau 3c.* Articles 98 a 102.

Sostre i densitat màximes. S'assigna a cadascuna de les parcel·les definides al plànol normatiu N2 (*Parcel·lació i paràmetres d'aprofitament*):

- Parcel·la K2.	320,00 m2 sostre	1 Ut d'habitatge
- Parcel·la K3.	320,00 m2 sostre	1 Ut d'habitatge
- Parcel·la K4.	320,00 m2 sostre	1 Ut d'habitatge
- Parcel·la K5.	320,00 m2 sostre	1 Ut d'habitatge
- Parcel·la K6.	320,00 m2 sostre	1 Ut d'habitatge
- Parcel·la K7.	320,00 m2 sostre	1 Ut d'habitatge
- Parcel·la K8.	320,00 m2 sostre	1 Ut d'habitatge

ZONA RESIDENCIAL 3. Regulació detallada:

Ordenació: segons alineació de vial.

Pel no regulat en aquest apartat serà d'aplicació el definit a les Normes Urbanístiques de les NSP:

- A l'article 71, *regulació de paràmetres del tipus d'ordenació segons alineació de vial.*
- Al *Títol Tercer, Capítol Cinquè, Zona d'ampliació de Casc. Clau 2.* Articles 81 a 85.

Àmbit: Parcel·la G1 definida al plànol normatiu N2 (*Parcel·lació i paràmetres d'aprofitament*):

Sostre màxim: 584,00 m2

Densitat màxima: 4 Ut d'habitatge.

Densitat alternativa: 6 Ut d'Habitatges de Protecció Oficial. (En el supòsit que la totalitat dels habitatges siguin de protecció oficial de règim general la densitat màxima serà de sis unitats de vivenda).

ZONA RESIDENCIAL 4. Regulació detallada:

Ordenació: segons alineació de vial.

Pel no regulat en aquest apartat serà d'aplicació el definit a les Normes Urbanístiques de les NSP:

- A l'article 71, *regulació de paràmetres del tipus d'ordenació segons alineació de vial.*
- Al *Títol Tercer, Capítol Cinquè, Zona d'ampliació de Casc. Clau 2.* Articles 81 a 85.

Àmbit: Parcel·la K1 definida al plànol normatiu N2 (*Parcel·lació i paràmetres d'aprofitament*):

Sostre màxim: 320,00 m²

Densitat màxima: 1 Ut d'habitatge.

Densitat alternativa: 4 Ut d'Habitatges de Protecció Oficial. (En el supòsit que la totalitat dels habitatges siguin de protecció oficial de règim general la densitat màxima serà de quatre unitats de vivenda).

Separació de l'edificació: 3 metres al límit de la Zona Residencial 2, excepte per l'establer a les condicions comuns a les zones.

EQUIPAMENTS:

S'estableixen els següents paràmetres:

Ocupació: 40%.

Nombre màxim de plantes: Planta Baixa i Planta Pis.

Separacions mínimes: 3 m a tots els límits de la parcel·la.

L'índex d'edificabilitat neta és de 0,80 m² st/m² s.

1.10 Suspensió de llicències

Els articles 71 i 72 del TR LUCat regulen la suspensió de l'atorgament de llicències i els seus terminis (desenvolupats als articles 102 i 103 del Reglament de la LUCat).

En relació amb aquest treballs de redacció de la MP N° 69 de les NSP i MP del PP1 de Mont, d'acord a l'apartat 1 de l'article 71:

“els òrgans competents per l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la seva formació o reforma, de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització complementaris, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial”.

D'acord amb l'article 71.2:

“l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades per l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. L'administració competent també pot acordar les dites mesures en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals han d'ésser explicats i justificats”

L'acord que suspèn l'atorgament de llicències preveu la possibilitat d'atorgar les fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

Atès que es tramita la present modificació del planejament es considera que ha de realitzar-se **la suspensió de llicències exclusivament en l'àmbit de superfície de terreny de les dos parcel·les denominades G1 i K1** al projecte de reparcel·lació i que son propietat de l'Ajuntament de Vielha-Mijaran.

1.11 Terminis per l'execució dels habitatges de protecció oficial

Els terminis per a l'execució dels habitatges de protecció oficial serà de dos anys per a l'inici de les obres, a comptar des de l'aprovació definitiva del present document, i de tres anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

1.12 Avaluació econòmica i financera

En el supòsit que no s'utilitzés la densitat alternativa (HPO) el planejament proposat es concordant amb el vigent, no variant en aquest cas l'avaluació econòmica i financera.

En el supòsit de desenvolupar-se les dos parcel·les municipals utilitzant la densitat alternativa destinada a habitatges de protecció oficial i donat que es manté el sostre edificable, suposaria una variació en el valor d'aquestes finques.

El valor del sòl per metre quadrat de sostre construït està calculat a la separata d'aquest document.

El valor de les parcel·les afectades en el supòsit d'habitatges de caràcter lliures seria:

Parcel·la G1

Sostre construït assignat: 584,00 m²
VM (segons separata): 283,40 €/m²
Valoració parcel·la: 584,00 x 283,40 = 165.505,60 €

Parcel·la K1

Sostre construït assignat: 320,00 m²
VM (segons separata): 283,40 €/m²
Valoració parcel·la: 320,00 x 283,40 = 90.688,00 €

Valoració total de les dos parcel·les = **256.193,60 €**

El valor de les parcel·les afectades en el supòsit d'habitatges de protecció oficial seria:

Parcel·la G1

Sostre construït assignat: 584,00 m²
VM (segons separata): 209,28 €/m²
Valoració parcel·la: 584,00 x 209,28 = 122.219,52 €

Parcel·la K1

Sostre construït assignat: 320,00 m²
VM (segons separata): 209,28 €/m²
Valoració parcel·la: 320,00 x 209,28 = 66.969,60 €

Valoració total de les dos parcel·les = **189.189,12 €**

L'execució de la densitat alternativa destinada a habitatges de protecció oficial representa una disminució del valor de les parcel·les de 67.004,48 €. Quantitat totalment assumible per l'Ajuntament de Vielha-Mijaran sense necessitat de finançament i que es considera totalment justificada d'acord amb el fi social que s'aconsegueix.

1.13 Memòria social

Necessitats socials d'accés a l'habitatge

El nucli de Vielha, històricament dedicat al sector primari i amb una població inferior als mil habitants, va tenir un important canvi a partir dels anys seixanta, amb l'aparició del turisme de neu.

L'aparició de les pistes d'esquí va transformar el nucli i el conjunt de la Vall d'Aran.

Des d'aquest moment la població ha anat augmentant de manera continuada, especialment a partir dels anys noranta, fins assolir els 3.714 habitants de l'últim cens (5.765 en tot el municipi).

En paral·lel la societat ha anat transformant-se, abandonant el sector primari per dedicar-se al sector serveis de manera majoritària.

Actualment el sector primari pràcticament a desaparegut (1,5 % de la població ocupada), a la indústria es dedica el 6,1 %, a la construcció el 18,9 % i als serveis el gruix de la població: el 73,4 %.

La afiançament de la Vall d'Aran i de Vielha com a important destí turístic, l'augment de la població i d'elevadíssim percentatge de població ocupada en la construcció i els serveis ha produït una important immigració (de la resta de Catalunya, de la resta de l'Estat i de països forànis).

El preu de l'habitatge, forçat també per la específica conjuntura global, ha sofert un importantíssim increment que fa molt difícil l'accés a l'habitatge a la majoria de la població.

Des de el sector públic s'han fet puntuals actuacions d'oferta d'habitatge protegit que han minimitzat el problema de manera conjuntural però que no han resolt el problema.

La necessitat social real d'accés a l'habitatge només es pot resoldre de manera efectiva destinant un important percentatge dels habitatges dels nous creixements a aquest fi.

Evolució demogràfica:

Municipi de Vielha

<u>Any</u>	<u>Població</u>
1920	682
1930	912
1940	678
1950	905
1960	1.048

S'agreguen al municipi de Vielha el municipis de Arròs i Vila, Betlam, Escunyau, Gausach i Vilac, conformen el municipi de Vielha e Mijaran.

Municipi de Vielha e Mijaran

Any	Població		
	Vielha	Nuclis	Total municipi
1970	1.356	786	2.142
1981	1.875	1.086	2.961
1990	2.080	1.184	3.262
2000	2.566	1.553	4.139
2009	3.714	2.051	5.765

Reserva de sostre per habitatge protegit:

El Pla Parcial N° 1 de Mont està totalment desenvolupat havent-se finalitzat la seva gestió.

Totes les parcel·les ja han adquirit la condició de solar.

El pla no preveia reserves d'habitatges de protecció oficial. La present modificació planteja habitatges d'aquest tipus en totes les parcel·les municipals no edificades, optimitzant en el possible la seva densitat fins aconseguir un màxim de 10 habitatges protegits.

Necessitats d'equipaments comunitaris

La present modificació no modifica la zonificació del sòl en el referent a equipaments comunitaris.

En tot cas, la superfície destinada a equipaments comunitaris pel present pla parcial s'adapta al definit per les Normes Subsidiàries de Planejament de la Vall d'Aran i compleix e que determina la llei urbanística i el seu reglament.

Avaluació de l'impacte espacial i de gènere.

Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda.

L'ordenació proposada es coherent amb les necessitats detectades de les dones i els homes i dels altres col·lectius pel que fa en especial als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà, tenint en compte particularment les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció.

La dimensió de la població, la dimensió del pla parcial i la seva integració a la població de Mont faciliten aquestos objectius.

1.14. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA CORRESPONENT A LA MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 69 DE LES NSP i LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PP1 DE MONT.

Aquest programa es redacta desenvolupant allò previst a l'article 8 del Decret 1/2005 de 26 de juliol, Text Refós de la Llei d'Urbanisme, que estableix: “

1. Es garanteixen i s'han de fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació dels ciutadans en els processos urbanístics de planejament i de gestió.

2. Els ajuntaments poden constituir voluntàriament consells assessors urbanístics, com a òrgans locals de caràcter informatiu i deliberatiu, als efectes establerts per l'apartat 1.

3. Els processos urbanístics de planejament i de gestió, i el contingut de les figures del planejament i dels instruments de gestió, inclosos els convenis, estan sotmesos al principi de publicitat.

4. Els particulars tenen dret a obtenir dels organismes de l'administració competent les dades certificades que els permetin assumir llurs obligacions i l'exercici de l'activitat urbanística.

5. S'han de regular per reglament les formes de consulta i divulgació dels projectes urbanístics, els mitjans d'accés dels ciutadans als dits projectes i als documents corresponents i la prestació d'assistència tècnica perquè puguin comprendre'ls correctament.

6. Els organismes públics, els concessionaris de serveis públics i els particulars han de facilitar la documentació i la informació necessàries per a la redacció dels plans d'ordenació urbanística.

7. En matèria de planejament i de gestió urbanístics, els poders públics han de respectar la iniciativa privada, promoure-la en la mesura més àmplia possible i substituir-la en els casos d'insuficiència o d'incompliment, sens perjudici dels supòsits d'actuació pública directa.

8. La gestió urbanística es pot encomanar tant a la iniciativa privada com a organismes de caràcter públic i a entitats, societats o empreses mixtes”.

I, així mateix, allò previst a l'article 4 del reglament parcial de la llei 2/2002, que diu: 1 Per facilitar la participació en tot procés de formulació del Pla d'ordenació urbanística municipal i del Programa d'actuació urbanística municipal i comarcal o de la seva revisió, l'òrgan competent, simultàniament amb l'acord mitjançant el qual es decideixi l'inici dels treballs de formació de les figures de planejament general esmentades, ha d'aprovar el Programa de participació ciutadana, objecte de l'article 59.3.a) de la Llei d'urbanisme, que expressarà les mesures i les actuacions previstes per garantir i fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació dels ciutadans.

El Programa de participació ciutadana també ha de preveure les mesures o actuacions a aplicar en el supòsit de modificació puntual de les figures de planejament general esmentades.

A més, l'acord d'inici del procés de formulació ha de definir els objectius fonamentals que es pretén d'assolir.

El Programa de participació pot abastar tant la fase prèvia a la redacció dels documents de les figures de planejament com el període de la seva formació i les fases posteriors, a partir de la convocatòria d'informació pública, amb la finalitat de facilitar tant la divulgació i la comprensió dels objectius i del contingut dels treballs de planejament com la formulació d'al·legacions, suggeriments o propostes alternatives al llarg de la preceptiva informació pública a convocar després de l'aprovació inicial.

Aquest acord s'ha de publicar per edicte al diari o Butlletí Oficial que correspongui, a més d'altres divulgacions potestatives que s'acordin de fer, i el seu contingut pot ser objecte de consulta pública a les dependències i amb l'horari que l'edicte assenyali.

9. La documentació sotmesa a la informació pública que es convoqui després de l'aprovació inicial ha de contenir:

- a) Els documents que integren específicament el planejament general formulat o la seva revisió.
- b) La definició d'objectius i el Programa de participació ciutadana aprovat.
- c) Els treballs de redacció del planejament que permeten percebre els criteris, alternatives i solucions plantejades, prèviament a l'adopció de decisions per a la formulació del projecte aprovat inicialment.

10. Els ajuntaments poden constituir, d'acord amb l'article 8.2 de la Llei, consells assessors urbanístics, amb les facultats informatives i deliberatives que en cada cas els reconeixin, com poden ser: a) proposar mesures i actuacions per incloure-les en el Programa de participació ciutadana i fer el seguiment de la seva posada en pràctica, b) formular i plantejar criteris i alternatives d'ordenació, c) considerar les propostes del planejament per garantir els objectius del desenvolupament urbanístic sostenible, d) opinar sobre les al·legacions presentades i e) estudiar, proposar i seguir les mesures i les actuacions a emprendre per fomentar la participació ciutadana en la tramitació de les figures de planejament derivat i d'instruments de gestió quan considerin que la seva transcendència ho justifiqui, a fi d'enriquir el debat del procés urbanístic corresponent.

11. Aquests consells estaran integrats pels membres que designin els ajuntaments, com ara representants d'altres administracions públiques, corporacions, associacions i altres institucions de la societat civil, així com a experts en urbanisme, habitatge, medi ambient i matèries connexes.

12. En aquest sentit, els objectius del planejament consisteixen en la qualificació de sòl per la creació d'habitatges de protecció oficial.

13. Per tal d'afavorir la participació ciutadana en el procés de planejament esmentat, es duran a terme les actuacions següents:

- es donarà informació d'aquest procés mitjançant el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.
- es donarà informació d'aquest procés mitjançant el Butlletí Oficial de la província de Lleida.
- es donarà informació d'aquest procés mitjançant el diari "EL SEGRE".
- es donarà informació d'aquest procés mitjançant el diari local "ERA CRASTA".
- els interessats podran consultar la documentació corresponent a la Secretaria General de la Corporació.
- els interessats podran demanar còpies de la documentació a la Secretaria General de la Corporació.
- els interessats podran demanar-ne dades certificades a la Secretaria General de la Corporació.
- els interessats també podran consultar la documentació corresponent a l'oficina tècnica de l'Ajuntament de Vielha.
- els interessats podran sol·licitar qualsevol informació complementària a l'oficina tècnica de l'Ajuntament de Vielha, bé personalment, bé per escrit.

Vielha, maig de 2010

Ramon Solana Montero,
Arquitectes.

Alejandro Royo Iglesias.

SEPARATA

AVALUACIÓ ECONÒMICA

Valoració del m2 de sòl per m2 de sostre construït

VALORACIÓ DEL SÒL PER M2 DE SOSTRE CONSTRUÏT

$$Vsòl = VM \times (1-b) - \sum Ci$$

Vsòl = Valor del sòl. Repercussió per m2 de sostre construït

VM = Valor de mercat del m2 de sostre construït.

b = benefici net del constructor en tant per ú

$\sum Ci$ = Sumatori de tots els costos

HABITATGES DE CARÀCTER LLIURE

VM m2 de sostre útil =	2.200,00
VM (sostre construït) =	1.760,00 €

$$b = 0,21$$

Costos (Ci) :

Construcció =	820,00
Documentació + dir. Tècniques=	90,20
Prima decennal =	16,40
Llicències, impostos, notari, registre =	65,60
Gastos financers =	32,80
Gestió =	82,00

Total Ci =	1.107,00 €
------------	------------

$$Vsòl \text{ Habitatges de caràcter Lliure} = 1.760,00 \times 0,79 - 1.107,00 = \mathbf{283,40} \text{ €/m2 sostre}$$

HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL

VM m2 de sostre útil =	1.576,64
VM (sostre construït) =	1.261,31 €

$$b = 0,18$$

Costos (Ci) :

Construcció =	660,00
Documentació + dir. Tècniques=	52,80
Prima decennal =	13,20
Llicències, impostos, notari, registre =	33,00
Gastos financers =	26,40
Gestió =	39,60

Total Ci =	825,00 €
------------	----------

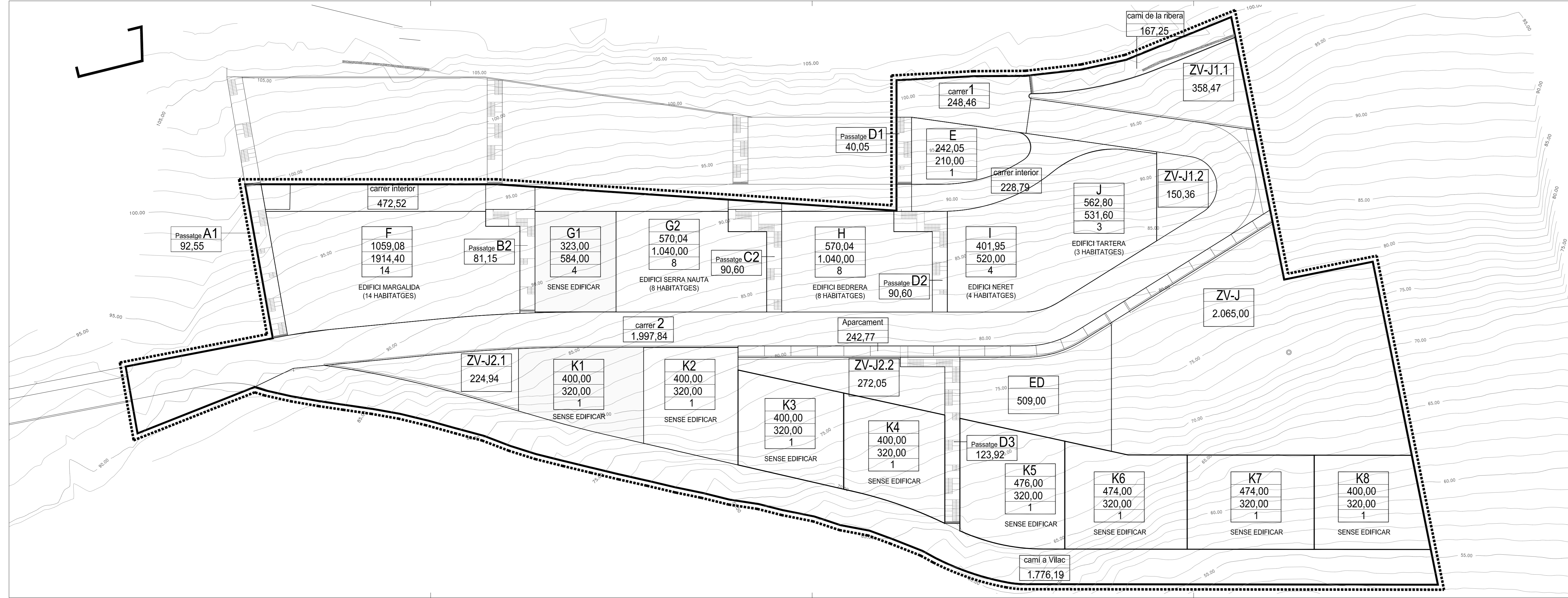
$$Vsòl \text{ Habitatges de Protecció Oficial} = 1.261,31 \times 0,82 - 825,00 = \mathbf{209,28} \text{ €/m2 sostre}$$

2 PLANOLS INFORMATIUS



ZONES VERDES:			
J	JARDÍ PÚBLIC	2.240m ²	
J1	JOCIS INFANTILS	467m ²	
J2	AJARDINAMENT	224m ²	2.931m ² 17,98%
EQUIPAMENTS:			
E	EQUIP. DOCENT	509m ²	509m ² 3,12%
VIARI:			
V	VIALS	4.167m ²	
P	PASSATGES PEATONALS	618m ²	
A	APARCAMENT DIFERENCIAT	250m ²	5.033m ² 30,88%
TOTAL SÒL PÚBLIC:			8.473m ² 51,98%
SÒL PRIVAT:			
1	RESIDENCIAL 1 (clau 4)	4.402m ²	
2	RESIDENCIAL 2 (clau 6)	3.425m ²	
3	RESIDENCIAL HPO	323m ²	7.827m ² 48,02%
TOTAL SÒL PRIVAT:			7.827m ² 48,02%
SUPERFÍCIE TOTAL PLA PARCIAL			16.300m ² 100%
10% APROFITAMENT MIG			782m ²

Zona Superfície m²



	SOSTRE MÀXIM	DENSITAT	
E	RESIDENCIAL 1	210,00m ²	1
F	RESIDENCIAL 1	1.914,40m ²	14
G1	RESIDENCIAL 1	584,00m ²	4
G2	RESIDENCIAL 1	1.040,00m ²	8
H	RESIDENCIAL 1	1.040,00m ²	8
I	RESIDENCIAL 1	520,00m ²	4
J	RESIDENCIAL 1	531,60m ²	3
K1	RESIDENCIAL 2	320,00m ²	1
K2	RESIDENCIAL 2	320,00m ²	1
K3	RESIDENCIAL 2	320,00m ²	1
K4	RESIDENCIAL 2	320,00m ²	1
K5	RESIDENCIAL 2	320,00m ²	1
K6	RESIDENCIAL 2	320,00m ²	1
K7	RESIDENCIAL 2	320,00m ²	1
K8	RESIDENCIAL 2	320,00m ²	1
		8.400,00m ²	50

PARCEL·LES D'APROFITAMENT PRIVAT:

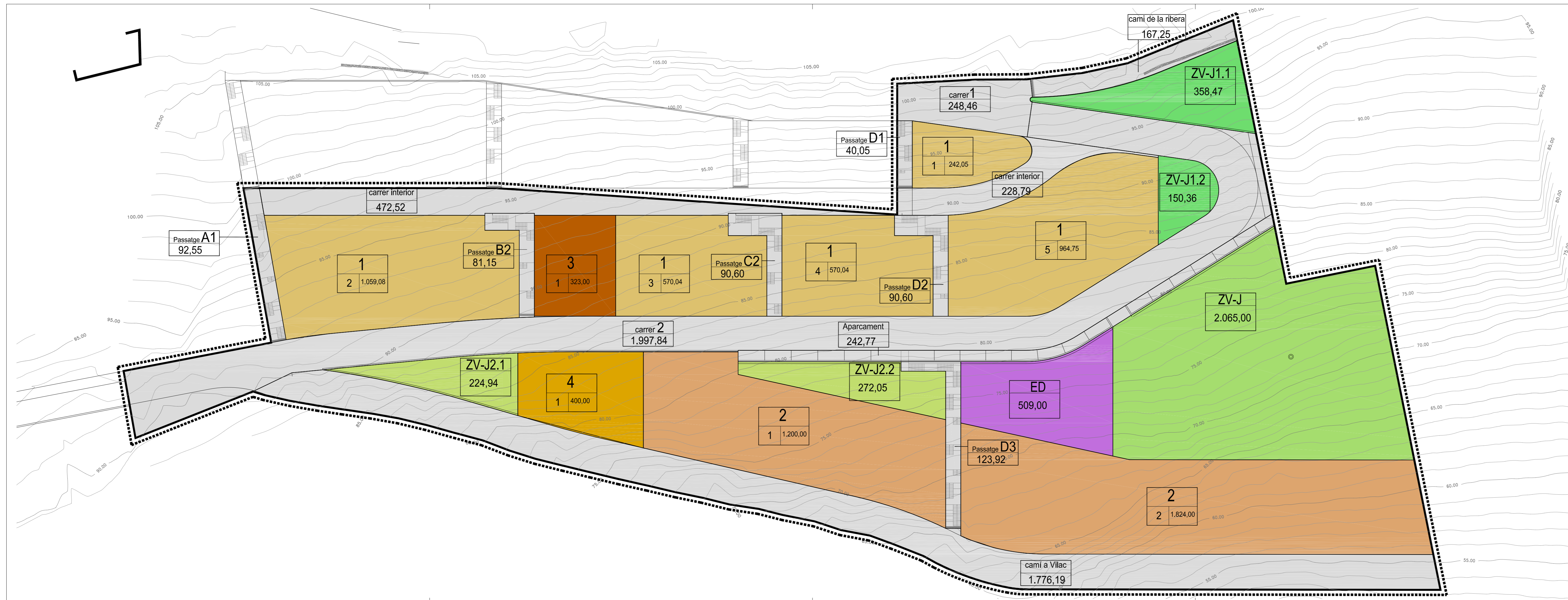
G1	Nom parcel·la
323,00	Superfície m ²
584,00	Sostre m ²
4	nº unitats habitatge

Parcel·les corresponents al 10% de l'aprofitament mig

SISTEMES:

ZV-J1.1	Nom parcel·la
358,47	Superfície m ²

3 PLANOLS NORMATIUS



SUPERFICIE DE SOL:

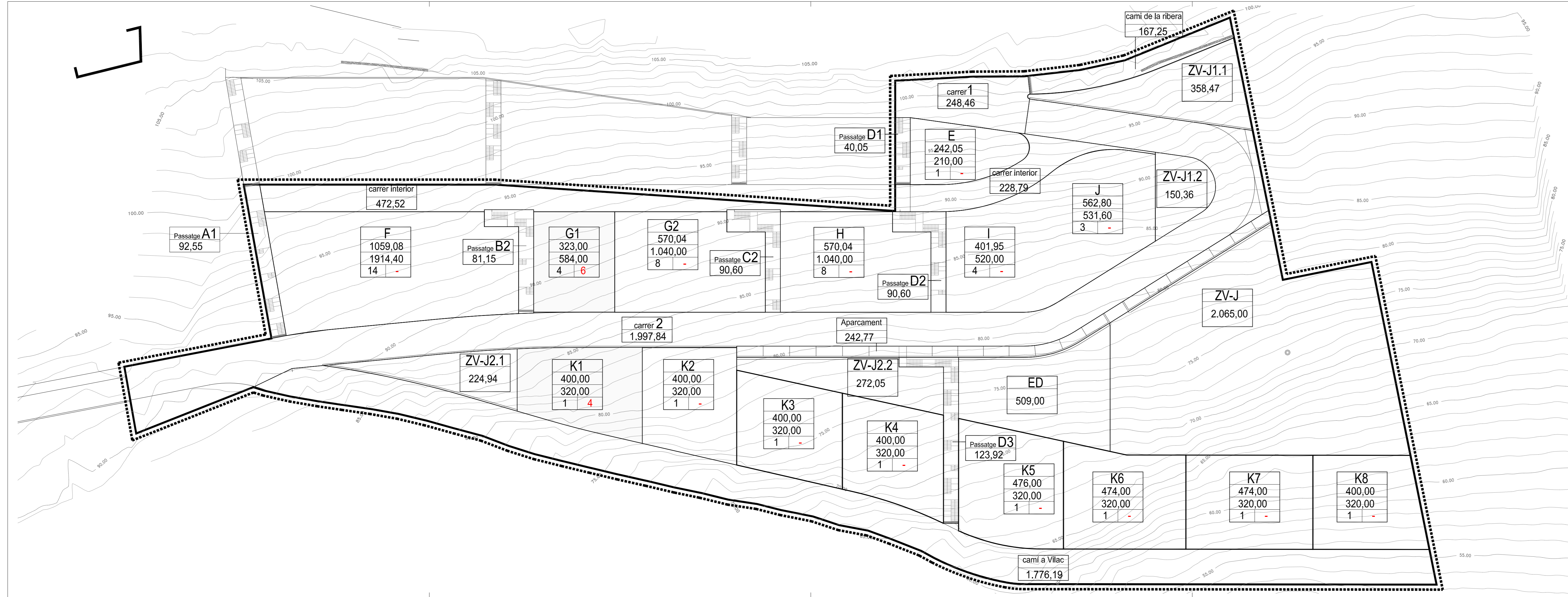
ZONES VERDES:			
ZV-J	JARDI PÚBLIC	2.065,00m ²	
ZV-J1.1	JOCS INFANTILS	358,47m ²	
ZV-J1.2	JOCS INFANTILS	150,36m ²	
ZV-J2.1	AJARDINAMENT	224,94m ²	
ZV-J2.2	AJARDINAMENT	272,05m ²	3.070,82m ²
EQUIPAMENTS:			
ED	EQUIP. DOCENT	509,00m ²	509,00m ²
VIARI:			
CARRER 1		248,46m ²	
CARRER 2		1.997,84m ²	
CAMI DE VILAC		1.776,19m ²	
CARRER INTERIOR		701,31m ²	(228,79+472,52)
CAMI DE LA RIBERA		167,25m ²	
PASSATGE A2		92,55m ²	
PASSATGE B2		81,15m ²	
PASSATGE C2		90,60m ²	
PASSATGE D1		40,05m ²	
PASSATGE D2		90,60m ²	
PASSATGE D3		123,92m ²	5.409,92m ²
APARCAMENT DIFERENCIAT		242,77m ²	242,77m ²
TOTAL SÒL PÚBLIC:			9.232,51m²
SOL PRIVAT:			
RESIDENCIAL:			
1	RESIDENCIAL 1	242,05m ²	
2	RESIDENCIAL 1	1.059,08m ²	
3	RESIDENCIAL 1	570,04m ²	
4	RESIDENCIAL 1	570,04m ²	
5	RESIDENCIAL 1	964,75m ²	
1	RESIDENCIAL 2	1.200,00m ²	
2	RESIDENCIAL 2	1.824,00m ²	
1	RESIDENCIAL 3	323,00m ²	
1	RESIDENCIAL 4	400,00m ²	
TOTAL SÒL PRIVAT:			7.152,96m²
SUPERFICIE TOTAL PLA PARCIAL			16.385,47m²

PARCEL·LES D'APROFITAMENT PRIVAT:

Àmbit	4	Qualificació
	1	Superfície m ²

DIFERENTS QUALIFICACIONS:

- 1 Residencial 1
- 2 Residencial 2
- 3 Residencial 3
- 4 Residencial 4



		SOSTRE MÀXIM	DENSITAT	
			HABITATGE LLIURE	DENSITAT SUBSTITUTORIA HPO
E	RESIDENCIAL 1	210,00m2	1	-
F	RESIDENCIAL 1	1.914,40m2	14	-
G1	RESIDENCIAL 3	584,00m2	4	6
G2	RESIDENCIAL 1	1.040,00m2	8	-
H	RESIDENCIAL 1	1.040,00m2	8	-
I	RESIDENCIAL 1	520,00m2	4	-
J	RESIDENCIAL 1	531,60m2	3	-
K1	RESIDENCIAL 4	320,00m2	1	4
K2	RESIDENCIAL 2	320,00m2	1	-
K3	RESIDENCIAL 2	320,00m2	1	-
K4	RESIDENCIAL 2	320,00m2	1	-
K5	RESIDENCIAL 2	320,00m2	1	-
K6	RESIDENCIAL 2	320,00m2	1	-
K7	RESIDENCIAL 2	320,00m2	1	-
K8	RESIDENCIAL 2	320,00m2	1	-
		8.400,00m2	50	10

-LA DENSITAT MÀXIMA EN EL CAS EXCLUSIU D'HABITATGES LLIURES ÉS DE 50 UNITATS.
 -LA DENSITAT MÀXIMA EN EL CAS QUE ES REALITZIN LA TOTALITAT D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL ÉS DE 55 UNITATS. CORRESPONENTS A 45 UNITATS D'HABITATGE LLIURE I 10 UNITATS D'HPO

PARCEL·LES D'APROFITAMENT PRIVAT:

nº unitats habitatge lliure	G1	Nom parcel·la
	323,00	Superfície m2
	584,00	Sostre m2
	4 6	Densitat substitutoria en cas d'habitatges d'HPO
		Parcel·les corresponents al 10% de l'aprofitament mig

SISTEMES:

ZV-J1.1	Nom parcel·la
358,47	Superfície m2