

Article 18.- Edificabilitat i densitat d'habitatges

S'estableix un índex d'edificabilitat net de la zona R i de la zona SLP d'1,6 m² de sostre per m² de sol.

La densitat neta de la zona R es fixa en 1 habitatge/100 m² de sostre.

- S'introdueix una regulació específica de la zona comercial (C) en els nous articles 21 a 27 ambdós inclosos.

8.- DETERMINACIONS QUE INTRODUEIX LA MODIFICACIÓ

A. Plànols

- Plànol nº 4 (Ordenació). Incorpora un recull normatiu del quadre de superfícies, sistemes, zones i altres determinacions tècniques, així com dels paràmetres del Pla General en la zona de clau 9B i una síntesi de la regulació normativa de les zones.
- Plànol nº 5 (Parcel·lació). Estableix les tres parcel·les resultants de la reparcel·lació.

Aquests plànols substitueixen, respectivament, als plànols 4 (zonificació) i 5 (parcel·lació) del Text refós objecte de modificació.

B. Normes reguladores

Els articles transcrits en l'apartat anterior nº 7, resulten modificats en el seu contingut segons la nova redacció que, tot seguit, se'ls hi dona amb indicació de l'epígraf en el que es troben inclosos prèvia adaptació d'aquests epígrafs o nova creació dels mateixos quan ha estat necessari per ajustar-nos a la nova situació. Els articles 21 a 27 son de nova creació.

- Règim urbanístic del sol

Article 7.- Zones

El Pla defineix les següents zones:

- Zona residencial plurifamiliar, R.

- Zona residencial plurifamiliar agrupada, RA.
- Zona comercial, C.

- Normes generals d'aplicació a les zones

Article 8.- Parcel·lació

La parcel·lació que figura en el plànol número 5 té caràcter d'obligatòria.

Article 12.- Condicions d'ús

1. "En les zones residencial plurifamiliar (R) i residencial plurifamiliar agrupada (RA) s'estableix com a ús principal el residencial o d'habitatge plurifamiliar. Son permesos en planta baixa, com a usos compatibles, el comercial i el terciari"

2. En la zona comercial (C) l'ús comercial en la modalitat de petit comerç, té el caràcter d'ús principal essent compatibles els altres usos admesos en l'annex 2 del pla general en les condicions allí establertes. Tant l'ús principal com qualsevol dels compatibles pot arribar a un percentatge d'implantació de fins al 100%. L'ús d'habitatge és incompatible.

- Paràmetres d'edificació de la zona residencial plurifamiliar, (R) i de la zona residencial plurifamiliar agrupada (RA)

Article 14.- Ocupació

L'edificació s'haurà de situar al interior del perímetre regulador màxim grafat en el plànol de zonificació.

Els espais situats en l'interior del perímetre regulador màxim que no s'ocupin per l'edificació es destinaran a sol lliure privat.

Article 16.- Cotes de referència de la planta baixa

Cada parcel·la té determinada una cota de referència de la planta baixa (C.R.).

En cas de Planta Baixa d'ús residencial es podrà aixecar fins a 1,50 mts. de la cota de referència establerta i en aquest supòsit el nivell podrà ser uniforme en tota la parcel·la.

Article 17.- Alçada i nombre màxim de plantes

L'alçada reguladora màxima s'estableix en 16,35 metres i el nombre màxim de plantes en planta baixa i quatre plantes pis.

Article 18.- Edificabilitat i densitat d'habitatges

1. En la zona residencial plurifamiliar (R), s'estableix un índex d'edificabilitat net de 1,6000 m² de sostre per m² de sol. La densitat neta d'aquesta zona es fixa en un habitatge per cada 102,7200 m² de sostre.

2. En la zona residencial plurifamiliar agrupada (RA) s'estableix un índex d'edificabilitat net de 2,0312 m² de sostre per m² de sol. La densitat d'aquesta zona es fixa en un habitatge per cada 89,5052 m² de sostre.

- Paràmetres d'edificació de la zona comercial (C)

Article 21.- Tipologia edificatòria

L'edificació s'ordena segons la tipologia d'edificació oberta de configuració flexible.

Article 22.- Ocupació

L'edificació s'haurà de situar al interior del perímetre regulador màxim grafiat en el plànol de zonificació.

Els espais situats en l'interior del perímetre regulador màxim que no s'ocupin per l'edificació es destinaran a sòl lliure privat.

Article 23.- Separacions

Serà d'aplicació allò que preveu l'article 15.

Article 24.- Cota de referència de la planta baixa

La corresponent parcel·la te determinada una cota de referència de la planta baixa (C.R.)

Article 25.- Alçada i nombre màxim de plantes

L'alçada reguladora màxima s'estableix en 16,35 metres i el nombre màxim de plantes en planta baixa i quatre plantes pis.

Article 26.- Edificabilitat

S'estableix un índex d'edificabilitat net de la zona C de 0,5860 m² de sostre per m² de sol.

Article 27.- Aparcaments

S'aplicarà la reserva de places prevista en l'annex 4 del Pla General, segons els usos.

9.- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 12 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre de mesures urgents en matèria urbanística, modifica, entre altres, la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 66 del Text refós de la Llei d'Urbanisme d'aplicació a aquesta modificació del Pla de Millora Urbana que exigeix "l'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris".

Si tenim en compte el limitadíssim abast de la modificació proposada que, com ja s'ha explicat reiteradament, consisteix en una simple reordenació volumètrica de l'edificabilitat que, per altra part, no incideix en els sistemes ordenats en el Pla de Millora vigent sembla obvi que les finalitats de la norma esmentada resten plenament garantides en aquest cas atès que el planejament vigent, en tot allò que pugui afectar a les finances públiques i al manteniment i prestació de serveis, es podria executar en qualsevol moment sense cap exigència addicional respecte de la seva sostenibilitat econòmica.