

ACLARIMENTS EXP.155/17

“- Voldríem assegurar les mides del polígon d’ocupació de l’edifici, corresponent a la parcel·la 5 bloc T.

Tant al Certificat urbanístic emès per l’Ajuntament com a l’apartat 2.4 i al plànol P.09 del Pla Parcial Mas Lluí, s’indica que el perímetre regulador de les plantes d’habitatge és de 24’5x24’5m, incloent vols.

La parcel·la 5t té una superfície de 808,50 m², i geomètricament unes dimensions de 24,5 x 33,00 metres. Aquesta parcel·la es pot ocupar al 100% en planta soterrani, així com també es pot ocupar en amb rampes d’accés al soterrani la part del Plànol 09 grafiada amb ratlles.

En canvi, a l’Art. 17.1a del mateix Pla (inicial i modificat) s’indica que per a la parcel·la 5 bloc T la seva longitud i fondària és de 21x 21m respectivament.

Aquest article regula el sostre màxim computable i el nombre d’habitatges.

El sostre màxim es calcula de la superfície d’aquest quadrat de 21 x 21 m, però és teòric, només a efectes de càlcul de sostre màxim.

El sostre màxim de 441 m² (21x21m) es resol en cada planta pis dins del perímetre regulador (indicat en línia discontinua blava en els plànols).

El perímetre regulador no coincideix amb la parcel·la.

No es defineixen alineacions de façanes obligatòries per al bloc 5t, com sí que passa en canvi en altres blocs.

La distribució de l’ocupació en planta pis és lliure, és a dir, que es pot situar com es vulgui dins perímetre regulador, sempre i quan el seu sostre per planta no excedeixi els 441 m².

No hi pot haver vols per fora del perímetre regulador.

Igualment, a l’apartat 2.4 del Pla Parcial es parla del gàlib de 24’5x24’5m, però afegint la relació 1’5x21’5x1’5m que tampoc s’indica a què es refereix ni en quina orientació. Quines mides són les correctes i amb quina relació?

L’apartat 2.4 del Pla Parcial no és normatiu i està equivocat.

En qualsevol cas, i fent el còmput d’edificabilitat, entenem que no és requereix l’ocupació del 100% de l’edifici en aquest quadrat de parcel·la de 24’5x24’5m de la parcel·la,

D’acord amb el que hem exposat abans, és possible ocupar el 100% en planta pis dins el perímetre regulador sempre i quan no se superi l’edificabilitat. Hi hauria d’haver una part de balcons o cossos sortints que no computin.

Per al càlcul de l’edificabilitat en planta dels cossos sortints, còmput del 100% o 50%, s’estarà al que disposa el PGM.

així com tampoc l’alineació obligatòria a cap dels quatre costats definits. És correcte?
Efectivament l’única alineació obligatòria és no sortir-se en cap cas del perímetre regulador.”