

Art. 272.- SUD 3. Mas Rabassa

- a) Delimitació del sector. El sector, amb una superfície de 20,14 Has, queda delimitat per la variant de la N-340, el sector de Melió Residencial, i el del Molí d'en Rovira Sud i pel sòl urbà de la zona del Molí d'en Rovira.
- b) Objectius. Consolidar el creixement de la vila, tancant amb usos residencials i terciaris la zona compresa entre el sòl urbà del Molí d'en Rovira i la variant de la N-340, i conformar un espai d'ús empresarial, terciari i hotelier lligat a l'activitat del vi.
- c) Sistemes generals adscrits. El sòl reservat per a espais lliures i equipaments forma part de l'estructura general, així com els carrers que han de garantir la continuïtat amb els teixits urbans existents.
- d) Aprofitament urbanístic. Es distribuirà l'aprofitament corresponent a una edificabilitat bruta de 0,65 m2 de sostre/m2 de sòl.
- e) Usos. Els usos principals són el terciari, empresarial (vitivinícola), comercial, hotelier i el residencial. Les proporcions mínimes de sostre per a usos no residencials són:
 - 15%, de parc empresarial i hotelier, que s'ha de disposar amb continuïtat a l'espai lliure que ve de l'estació.
 - 8%, de terciari, que s'ha de disposar en el fron de la variant.
 - 5% d'ús comercial, que s'ha de disposar en les àrees residencials.
- f) Zones admeses. Les corresponents a residència d'extensió urbana d'ordenació oberta: zona 12-2 i la d'ordenació del terciari: zona 17.
- g) El sistema d'actuació urbanística previst és de reparcel·lació, modalitat de cooperació.

SUD 3 Mas Rabassa
 Superfície 201.402 m2
 20,14 Ha

SISTEMES

Referència	Zones	Tipus	Superfície amb assignació d'ús		Mínim	
			m2	%	%	m2
		Viari i protecció de sistemes			29%	58.407
		Espais lliures	18.105		13%	26.182
		Equipaments	19.199		13%	26.182
		TOTAL SISTEMES	37.304		55%	110.771
		TOTAL ZONES			45%	90.631

EDIFICABILITAT BRUTA , en m2 de sostre/m2 de sòl	0,65
SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM , en m2 de sostre	130.911
20% residencial en règim de protecció , en m2 de sostre	13.159
DENSITAT MÀXIMA DEL SECTOR Viv/ha.	33

Distribució d'usos i càlcul estimat d'aprofitaments (no vinculant)

Usos	Sostre mínim	Sostre màxim	Coefficient d'homogeneïtzació	Aprofitament
Residencial plurifamiliar		52.555	1,00	52.555 u.a.
Res.l plurif. protegit	13.159		0,70	9.211 u.a.
Comercial - terciari	5.490		0,70	3.843 u.a.
Terciari	21.120		0,70	14.784 u.a.
Emp. Vitiv. Hoteler.	38.588		0,70	27.012 u.a.
APROFITAMENT , unitats d'aprofitament				107.405
10% de cessió d'aprofitament , en unitats d'aprofitament (u.a.)				10.740
APROFITAMENT MIG ua/m2 de sòl del sector				0,53

SUD 3 - Mas Rabassa

Proposta d'ordenació

Superfície total del sector: 201.402 m²
edificabilitat bruta 0,65 m²/m²










0 50 100 200 m



SUD 3 - Mas Rabassa

Superfície: 201.402 m²

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  Espais lliures |  Protecció Sistemes |  Eix Viari amb continuïtat |  Afectació per les carreteres |
|  Equipaments | |  Eix opcional |  Límit d'edificació |

0 50 100 200 m



SUD 3 - Mas Rabassa

Superfície: 201.402 m²

Qualificació del Sòl

No vinculant

- | | | |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Espais lliures | <input type="checkbox"/> Residencial - Comercial | <input type="checkbox"/> Empresarial-Vitivinícola-Hoteler |
| <input type="checkbox"/> Equipaments | <input checked="" type="checkbox"/> Terciari | |



0 50 100 200 m