

POLÍGON D'ACTUACIÓ NÚMERO 21 – Puleva Ebro

Definició.

Comprèn els terrenys de sòl urbà no consolidat limitats pel ferrocarril, l'avinguda de la Pelegrina i els carrers de Subirats i de Barba i Roca (finca d'Azucarera Ebro Agrícolas).
La superfície del polígon és de 40.304 m².

D'acord amb el Pla d'Ordenació Urbanística, aquesta peça queda encaixada entre el sòl urbà consolidat d'ús residencial i el nou creixement residencial cap a Llevant. Aquesta posició urbana i la previsió del soterrament del ferrocarril fan possible la transformació de l'ús industrial a residencial. Aquesta requalificació és possible a partir de la millora de les condicions d'accessibilitat que facilitin el nou ús, incorporant un cost addicional per a elements d'infraestructura general i millora d'urbanització equivalents a l'eix del ferrocarril.

Cal tramitar i aprovar prèviament a l'execució urbanística un Pla de millora urbana (l'àmbit delimitat té la consideració de sector subjecte a pla de millora) que, entre altres determinacions, defineixi les característiques, el traçat i el cost de les obres d'urbanització, d'acord amb allò que disposa l'article 12.1 de les Normes urbanístiques d'aquest Pla.

Condicions d'ordenació.

- S'aplica la regulació de la subzona clau 12/2 en tots els aspectes no inclosos a les determinacions específiques i expresses d'aquest polígon.
- El sostre edificable màxim és de 40.304 m².
- Els usos comercial i similar han d'estar localitzats a la planta baixa.
- El nombre màxim d'habitatges és de 403.
- Es suggereix que la zona verda amb clau 4-B/5 entre els edificis sigui ampliada, per tal de generar una plaça. Això no suposa cap contradicció amb la fitxa, doncs el sostre que hi cap dins el gàlib, és superior al sostre edificable màxim.

Condicions d'edificació.

- S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons volumetria específica.
- S'admet el soterrani si el seu ús és el d'aparcament.

Condicions d'ús.

- S'admeten els usos establerts per a la subzona clau 12/2.

Condicions de gestió.

- El sistema d'actuació aplicable és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
- En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquest polígon d'actuació, s'han de cedir gratuïtament terrenys per als usos i amb les extensions següents:

Vial:	9.287 m ² .
Jardins públics:	13.601 m ² .

- Cessió a l'Ajuntament del 10% de l'aprofitament urbanístic total del polígon, per increment d'edificabilitat i pel canvi d'ús respecte de l'aprofitament anterior.
- Les càrregues d'urbanització en aquest PAU, són les corresponents al viari i a les zones verdes i als passos del ferrocarril i/o millora d'urbanització equivalent. El cost d'urbanització estimat imputat al polígon és de 1.500.000 euros + 2.440.235 euros en sistemes generals (cobriment i reurbanització del ferrocarril). S'ha de respectar el conveni urbanístic subscrit amb la propietat, i incorporat al Pla.
- Es reserva per a habitatge de protecció pública un 20% del sostre total que sigui destinat a habitatge.
- Aquest polígon es considera físicament discontinu, i se li assigna com a sistema urbanístic general adscrit el deure de col·laborar en les obres de cobriment del ferrocarril. És d'aplicació l'article 23.1, paràgraf tercer, de les Normes urbanístiques, ja que el cobriment de les vies ferroviàries genera plusvàlues i beneficis. La propietat del polígon ha de col·laborar en el finançament de les obres relacionades amb el cobriment del ferrocarril, d'acord amb el conveni urbanístic corresponent.

Justificació de la viabilitat del polígon.

- Preexistències d'activitats i construccions: existeix una única indústria, la qual actualment no es troba ja en funcionament.

b) Cessions: altes.

c) Càrregues: incorpora la totalitat d'urbanització de zones verdes i vials, i sistemes generals.

d) Aprofitaments: canvi d'ús d'industrial a residencial. Edificabilitat similar a la prevista per a peces de desenvolupament properes.