

POLÍGON D'ACTUACIÓ NÚMERO 3 – Antiga ua- 27

Definició.

Comprèn els terrenys de sòl urbà no consolidat situats en la intersecció a ponent de la carretera de Barcelona i el Ferrocarril. Aquest polígon d'actuació ha de permetre la remodelació d'aquest punt que esdevindrà tan singular a la vila.

La superfície del polígon és de 5.455,76 m².

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 de l'ordenació.

- a) S'aplica la regulació de la subzona clau 11.2 en tots els aspectes no inclosos a les determinacions específiques i expressades d'aquest polígon.
- b) El sostre edificable màxim és de 9.548 m².
- c) Els usos comercial i similar han d'estar localitzats a la planta baixa.
- d) El nombre màxim d'habitatges és de 95.
- e) L'ús del magatzem a conservar és el d'equipament públic lligat al nou eix d'activitats del ferrocarril.
- f) Donat l'interès unitari de les naus del carrer del Sol, el desplegament del PAU inclou el manteniment de la façana que dona a l'espai públic de nova creació.

Condicions d'edificació.

- a) S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons volumetria específica.
- b) L'alçada màxima de l'edificació és de 16,5 m, equivalents a planta baixa i quatre plantes pis, 10,5 m equivalents a planta baixa i dues plantes pis, 7,5 m equivalents a planta baixa i una planta pis i 4,5 m equivalents a planta baixa.
- c) S'admet soterrani si el seu ús és d'aparcament.

Condicions d'ús.

- a) S'admeten els usos establerts per a la subzona clau 11.2.

Condicions de gestió.

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

Vial:	976 m ² .
Jardins públics:	939 m ² .
Equipament públic:	437 m ² .

- c) Aquest polígon no té increment d'aprofitament urbanístic, per la qual cosa no s'ha de fer cessió d'aprofitament.
- d) Les càrregues d'urbanització en aquest PAU són les corresponents al viari i a les zones verdes. El cost d'urbanització estimat imputat al polígon és de 347.968,7 euros.
- e) Es reserva per a habitatge de protecció pública un 20% del sostre total que sigui destinat a habitatge.
- f) En el desenvolupament del polígon s'han de tenir en compte les cessions ja efectuades (en el polígon 27 del PGOU-80) en el reequilibri entre propietaris.
- g) Aquest polígon no es pot desenvolupar fins a la concreció del projecte del ferrocarril i l'execució del mur del costat de llevant del polígon.

Justificació de la viabilitat del polígon.

- a) Preexistències d'activitats i construccions: sector que ha de girar façana, substituir activitats secundàries i darreres d'edificacions actuals. Edificacions baixes i coberts.
- b) Cessions: es consideren mitjanes, incorporen però les cessions anticipades.
- c) Càrregues: incorpora la totalitat de la urbanització de vials i zones verdes, amb excepció de la part executada.
- d) Aprofitaments: situació urbana molt central, amb possibilitat d'usos alternatius d'interès. Edificabilitat alta.