

POLÍGON D'ACTUACIÓ NÚMERO 15 – Magatzems Berger

Definició.

Comprèn els terrenys de sòl urbà no consolidat situats fonamentalment a l'emplaçament de la indústria vinícola "Berger". Ve delimitat pel carrer Pere Alegret, pel carrer Dr. Zamenhof, per les vies del ferrocarril i pel carrer Sant Joan Despí.

La superfície del polígon és de 14.506 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.

- 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 19.293 m².
- El percentatge mínim de sostre edificable per a usos comercials i similars és del 10%, i el màxim del 20 %.
- El nombre màxim d'habitatges és de 194.

Condicions d'edificació.

- S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons volumetria específica.
- L'alçada màxima de l'edificació és de 19,5 m, equivalent a planta baixa i cinc plantes pis, de 16,5 m, equivalent a planta baixa i quatre plantes, de 10,5 m, equivalent a planta baixa i dues plantes i de 4,5m, equivalent a planta baixa.
- S'admet soterrani si el seu ús és d'aparcament.
- Es suggereix que la zona assenyalada en el gràfic amb la lletra A quedi lliure d'edificació. 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'ús.

- S'admeten els usos establerts per a la subzona clau 12/2.
- S'admet soterrani per a ús d'aparcament.
- El subsòl de les dotacions de cessió gratuïta per a espais lliures i equipaments podrà ser patrimonialitzat per la propietat privada per a l'ús d'aparcament en dues plantes.

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:	2.766 m ² .
Jardins públics:	3.785 m ² .
Equipament públic	1.478 m ² .

c) Es considera inicialment que no existeix increment de l'aprofitament urbanístic, per la qual cosa no s'ha de cedir cap percentatge d'aprofitament a l'Ajuntament. Tanmateix, en el moment de l'execució urbanística s'hauria d'aplicar, si procedís, allò que disposa l'article 43 de la Llei d'urbanisme.

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 800.000 euros, més una aportació addicional de 287.760 euros per a la urbanització d'un vial (perllongació del carrer Papiol) en el futur. S'ha de respectar el conveni urbanístic subscrit amb la propietat, i incorporat al Pla.

e) Es reserva per a habitatge de protecció pública un 20% del sostre total que sigui destinat a habitatge (3.472 m² de sostre).

Justificació de la viabilitat del polígon.

- Preexistències d'activitats i construccions: terrenys lliures d'edificació i coberts, i una indústria vinícola en funcionament.
- Cessions: altes.

- c) Càrregues: incorpora la totalitat d'urbanització de zones verdes i vials, i la cessió de nau d'interès per a equipament.
- d) Aprofitaments: canvi d'ús d'industrial a residencial, i edificabilitat notablement alta.