

POLÍGON D'ACTUACIÓ NÚMERO 2 – Pous d'en Rossell

Definició.

Comprèn els terrenys de sòl urbà no consolidat situats en el Camp Gran al voltant de la Feca, entre la carretera de Vilafranca a Sant Martí Sarroca i el camí de Sant Pau.

La superfície del polígon és de 48.950 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 14.2 en tots els aspectes no inclosos a les determinacions específiques i expresses d'aquest polígon.
- b) La ocupació màxima neta és del 40%
- c) El sostre edificable màxim és de 21.278 m².

Condicions d'edificació.

- a) El sistema d'ordenació de l'edificació ha de ser el d'edificació aïllada.
- b) S'ha de tractar paisatgísticament tot el perímetre de les parcel·les i una banda de 50 metres en el marge del camí de Sant Pau, dins la parcel·la de la Feca, amb ús d'aparcament sota arbres, amb una densitat mínima de 1 arbre per cada 50 m².

Condicions d'ús.

- a) S'admeten els usos establerts per a la subzona clau 14.2 més els usos 2 i 6, i limitant l'ús industrial a les categories 1^a i 2^a.

Condicions de gestió.

- a) El sistema d'actuació aplicable és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.
- b) 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 extensions següents:

Vial:	3.225 m ² .
Jardins públics:	3.169 m ² .

- c) Cessió a l'Ajuntament del 10% de l'aprofitament urbanístic.
- 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 616.878,8 euros.

Justificació de la viabilitat del polígon.

Aquesta peça suposa la regularització d'unes instal·lacions existents en uns terrenys que en el planejament anterior no eren edificables. El polígon ha de permetre l'execució d'un nus d'accés a la zona esportiva i a les activitats del propi polígon.

- a) Preexistències d'activitats i construccions: agrícola i usos marginals, i un magatzem de la construcció en funcionament.
- b) Cessions: baixes.
- c) Càrregues: urbanització de vial i zones verdes.
- d) Aprofitaments: edificabilitat baixa.