

POLÍGON D'ACTUACIÓ NÚMERO 17 – Farinera Almirall

Definició.

Comprèn els terrenys de sòl urbà no consolidat situats a l'illa delimitada pels carrers d'Igualada, Dr. Zamenhof, Pere Alegret i General Zurbano.

La superfície del polígon és de 4.864 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 6.566 m².
- c) Els usos comercial i similar han d'estar localitzats a la planta baixa.
- d) El nombre màxim d'habitatges és de 65.
- e) Quant a la nau situada dins l'espai de verd privat previst, es pot mantenir, amb la consegüent reducció de la superfície de verd privat, en el cas que l'esmentada nau sigui objecte d'una rehabilitació completa.

Condicions d'edificació.

- a) S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial.
- b) L'alçada màxima de l'edificació és de 13,5 m, equivalent a al a planta baixa i tres plantes pis i de 10,5 m, equivalents a la planta baixa i dues plantes pis, segons les alçades reguladores del carrer.

Condicions d'ús.

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 per als usos i amb les extensions següents:

Jardins públics: 836 m².

c) Cessió a l'Ajuntament del 2,59 % de l'aprofitament urbanístic.

- d) Les càrregues d'urbanització en aquest PAU, són les corresponents a les zones verdes. El cost d'urbanització estimat imputat al polígon és de 75.366,9 euros.
- e) Es reserva per a habitatge de protecció pública un 20% del sostre total que sigui destinat a habitatge.

Justificació de la viabilitat del polígon.

- a) Preexistències d'activitats i construccions: indústria en funcionament.
- b) Cessions: baixes
- c) Càrregues: urbanització de vial i zones verdes.
- d) Aprofitaments: edificabilitat alta i canvi d'ús d'industrial a residencial com en el pla anterior, però amb forta disminució de les cessions i de les càrregues d'urbanització.