

POLÍGON D'ACTUACIÓ NÚMERO 6 – Antiga Cinzano.

Definició.

Comprèn els terrenys de sòl urbà no consolidat situats entre el ferrocarril, la carretera de Barcelona i el polígon d'actuació 5a.

La superfície del polígon és de 19.794 m².

D'acord amb el Pla d'Ordenació Urbanística, aquesta peça queda encaixada entre el sòl urbà consolidat d'ús residencial i el nou eix d'activitats del ferrocarril. Aquesta posició urbana i la previsió del soterrament del ferrocarril fan possible la transformació de l'ús industrial a uns altres usos més coherents amb la seva localització. 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.

Prèviament a l'execució urbanística cal tramitar i aprovar el pla especial a què es refereix l'article 205.4 d'aquestes Normes urbanístiques, el qual entre altres determinacions ha de preveure les característiques, el traçat i cost de les obres d'urbanització d'aquest polígon i les dels nùms. 5 a i 5 b.

Condicions de l'ordenació.

- a) S'aplica la regulació de la subzona clau 12/2 en tots els aspectes no inclosos a les determinacions específiques i expressades d'aquest polígon.
- b) El sostre edificable màxim és de 35.629 m².
- c) La ordenació ha de situar 1.200 m² dels 35.629 m² de sostre edificable per sota del nivell que del solar que tingui la consideració de planta baixa.
- d) Els usos són: residencial, comercial, oficines i usos compatibles.
- e) El nombre màxim d'habitatges és de 295.

Condicions d'edificació.

- a) S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons volumetria específica.
- b) Inicialment s'ha de mantenir la façana principal de la fàbrica Cinzano, si bé aquest manteniment pot ser deixat sense efecte mitjançant un Pla Especial de desenvolupament.
- c) L'alçada màxima de l'edificació és de 4,5 m, equivalent a planta baixa, de 7,5 m, equivalent a planta baixa i una planta, de 16,5 m, equivalent a planta baixa i quatre plantes, i de 19,5 m, equivalent a planta baixa i cinc plantes.
- d) S'admetrà soterrani si el seu ús és d'aparcament.

Condicions d'ús.

- a) S'admeten els usos establerts per a la subzona clau 12/2, i els de la zona 17.
- b) Els coeficients de ponderació entre usos diferents s'estableixen en 1,0 per al residencial i en 0,7 per al terciari i comercial.
- c) S'ha de destinar, com a mínim, un 14,493 % del sostre total sobre rasant a usos comercials o terciaris.

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 extensions següents:

Vial:	4.155 m ² .
Jardins públics:	6.044 m ² .

- c) 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 739.389,1 euros + 2.512.128 euros en sistemes generals (cobriment i reurbanització del ferrocarril). S'ha de respectar el conveni urbanístic subscrit amb la propietat, i incorporat al Pla.
- d) Es reserva per a habitatge de protecció pública 5.853 m² de sostre edificable.
- e) 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.
- f) En el moment de l'execució urbanística s'analitzarà si es produeix o no un major aprofitament urbanístic com a conseqüència del nou POUM, derivat dels nous usos que es possibiliten i que puguin generar plusvàlues i d'edificabilitat addicional permesa, als efectes d'establir si cal el deure de cedir a l'ajuntament sòl amb aprofitament, d'acord allò que disposa l'article 43 de la Llei d'urbanisme.

Justificació de la viabilitat del polígon.

- a) Preexistències d'activitats i construccions: existeix una única indústria 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 alta, per tal d'assolir la càrrega de sistemes generals.