

POLÍGON D'ACTUACIÓ NÚMERO 1 – Avinguda del Foix

Definició.

Comprèn els terrenys de sòl urbà no consolidat situats entre l'avinguda del Vendrell, l'avinguda Pla del Diable, el carrer dels Domenys, el carrer de la Múnia i el pla parcial Ciutat Jardí Sant Julià.

La superfície del polígon és de 93.149 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 12.2 en tots els aspectes no inclosos a les determinacions específiques i expresses d'aquest polígon.
- b) El sostre edificable màxim és de 37.260 m².
- c) Els baixos dels edificis que donen front a laavinguda del Vendrell han de tenir un ús comercial.
- d) El nombre màxim d'habitatges és de 220.

Condicions d'edificació.

- a) S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació aïllada.
- b) L'alçada màxima de l'edificació és de 13,5 m, equivalent a planta baixa i tres plantes pis, de 10,5 m, equivalent a planta baixa i dues plantes pis i de 4,5 m, equivalent a planta baixa.
- c) S'admetrà soterrani si el seu ús és d'aparcament. La superfície ocupada per l'aparcament no pot sortir de la fondària edificada en planta baixa.

Condicions d'ús.

- a) S'admeten els usos establerts per a la subzona clau 12.2, amb la particularitat de que es preveu una planta sòcol en el front d'avda. del Vendrell amb ús comercial.
- b) Els coeficients de ponderació entre usos diferents s'estableixen en 1,0 pel residencial i 0,7 pel comercial.
- c) L'ús de l'equipament públic pot ser transitòriament el d'aparcament.

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 les extensions següents:

Vial:	28.297 m ² .
Equipament:	32.061 m ² .

- c) Cessió a l'Ajuntament del 10% de l'aprofitament urbanístic.
- d) Les càrregues d'urbanització en aquest PAU, seran les corresponents al viari i a les zones verdes. El cost d'urbanització estimat imputat al polígon és de 2.292.498,2 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: agrícola
- b) Cessions: altes, però en un sector de vora urbana de baixa densitat i ocupació.
- c) Càrregues: es proposa que el tram del vial confrontat a l'equipament del polígon, no formi part de les càrregues del sector.
- d) Aprofitaments: la tipologia edificatòria, l'ús d'habitatge dominant i la localització urbana propera a sectors de baixa densitat, ponderen notablement a l'alça l'edificabilitat.