

POLÍGON D'ACTUACIÓ NÚMERO 5a – c/ Manuel Barba i Roca

Definició.

Comprèn els terrenys de sòl urbà no consolidat situats per sota el ferrocarril, entre el carrer Barba i Roca i l'antiga Cinzano.

La superfície del polígon és de 22.885 m².

D'acord amb el Pla d'Ordenació Urbanística, aquesta peça queda encaixada entre el sòl urbà consolidat d'ús residencial i el nou creixement residencial cap a Llevant. Aquesta posició urbana i la previsió del soterrament del ferrocarril fan possible la transformació de l'ús industrial actual a residencial. 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 b i 6.

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) La superfície del polígon computable a efectes d'aprofitament (tenint en compte l'existència de 1.505 m² de vials preexistents que no es consideren computables) és de 21.380 m².
- c) El sostre edificable màxim és de 38.484 m².
- d) En les zones residencials, l'ús comercial s'ha de limitar únicament a la planta baixa.
- e) El nombre màxim d'habitatges és de 363.

Condicions d'edificació.

- a) S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons volumetria específica.
- b) L'alçada màxima de l'edificació és de 19,5 m, equivalent a planta baixa i cinc plantes pis, de 10,5 m, equivalent a planta baixa i dues plantes pis, i de 7,5 m equivalent a planta baixa i una planta pis. Tanmateix, en la zona del polígon exclusivament comercial-terciària de 2.046 m² de superfície l'alçada màxima de l'edificació de planta baixa i una planta pis serà de 10 metres, i només excepcionalment podria incrementar-se amb l'aprovació prèvia d'un Pla Especial en el cas de justificar-se objectivament la necessitat d'aquest increment en funció de la naturalesa dels usos (sales de cinema o similars).
- c) S'admet soterrani si el seu ús és d'aparcament, o bé trasters d'acord amb les normes del POUM.

Condicions d'ús.

- a) S'admeten els usos establerts per a la subzona clau 12/2.
- b) En la zona comercial i terciària s'admeten els usos previstos per a la clau 17.
- c) S'ha de destinar, com a mínim, un 15% del sostre total a usos comercials o terciaris.
- d) Únicament s'admeten establiments comercials de venda de productes alimentaris en la zona comercial de 2.046 m² de superfície del PAU, tret que es tracti d'establiments amb una superfície no superior als 300 m², els quals s'admeten en tot el polígon.

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:

Vial:	7.730 m ² .
Jardins públics:	2.560m ² .

- c) Cessió a l'Ajuntament del 10% de l'aprofitament urbanístic total, per increment d'edificabilitat i pel canvi d'ús en l'aprofitament anterior.
- d) 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 1.278.161,4 euros + 2.544.228 euros en sistemes generals (cobriment i reurbanització del ferrocarril), costos en els quals l'Ajuntament tindrà una participació del 10 per 100. 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.
- f) 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.

Justificació de la viabilitat del polígon.

- a) Preexistències d'activitats i construccions: majoritàriament sòls buits d'edificació, amb alguns habitatges unifamiliars.
- b) Cessions: mitjanes.
- 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.