

## 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.
- c) Els baixos dels edificis que donen front a la avinguda del Vendrell han de tenir un ús comercial.
- d) El nombre màxim d'habitatsges 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.*

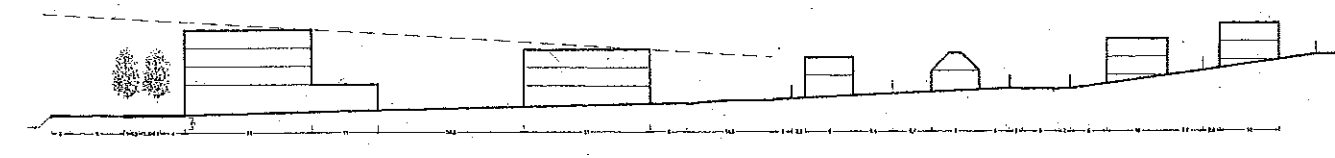
- a) El sistema d'actuació aplicable és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.
- b) En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquest polígon d'actuació, s'han de cedir gratuïtament terrenys per als usos i amb les extensions següents:

Vial:	28.297 m <sup>2</sup> .
Equipament:	32.061 m <sup>2</sup> .

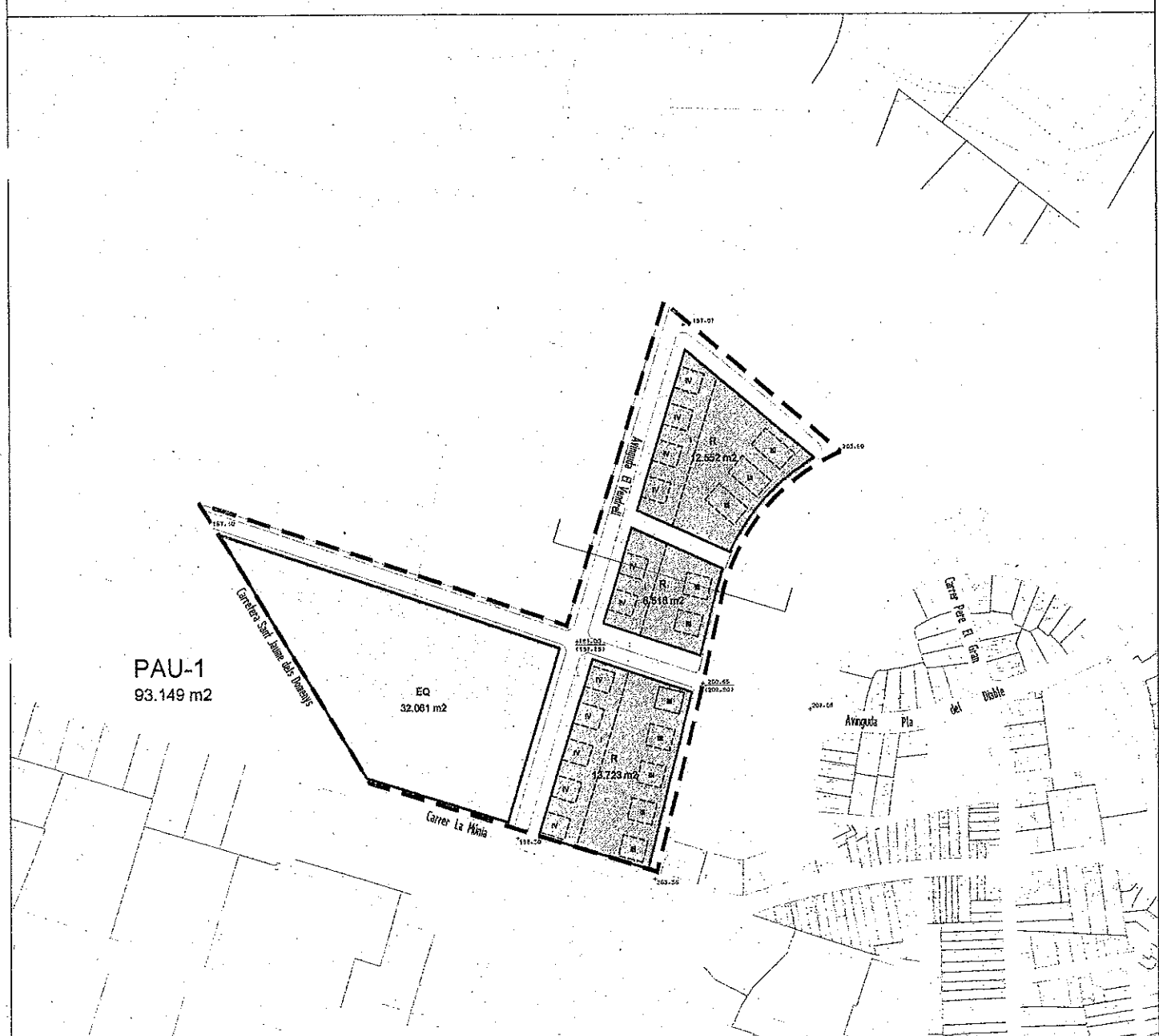
- c) Cessió a l'Ajuntament del 10% de l'aprofitament urbanístic.
- d) Les càrregues d'urbanització en aquest PAU, seran les corresponents al viari i a les zones verdes. El cost d'urbanització estimat imputat al polígon és de 2.292.498,2 euros.
- e) Es reserva per a habitatge de protecció pública un 20% 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.



SECCIÓ TRANSVERSAL

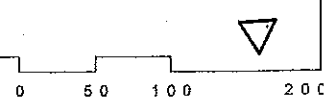


PAU-1 - AVDA. DEL FOIX

Qualificació del Sòl

Superfície: 93.149 m2

- Sistemes
- Viari
  - Equipaments
- Zones
- Residencial



**PAU-1****Avinguda del Foix**

<b>SUPERFÍCIE DEL POLÍGON</b>	<b>93.149</b>	<b>m2</b>
<b>SUPERFÍCIE TOTAL DE VIAL</b>	<b>28.297</b>	<b>m2</b>
<b>SUPERFÍCIE TOTAL D'HABITATGES</b>	<b>32.791</b>	<b>m2</b>
<b>SUPERFÍCIE TOTAL D'EQUIPAMENT</b>	<b>32.061</b>	<b>m2</b>
<b>SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM D'HABITATGES</b>	<b>37.260</b>	<b>m2</b>
<b>NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES</b>	<b>220</b>	<b>hab</b>

**1**

<b>SUPERFÍCIE TOTAL D' HABITATGES</b>		<b>12.552 m2</b>	
		<b>6.516 m2</b>	
			<b>19.068 m2</b>
<b>COMPROVACIÓ QUE EL SOSTRE MÀXIM DEL PAU HI CAP DINS ELS GÀLIBS REGULADORS</b>			
<b>parcela 1</b>	21 x 18 x 3 x 4 =	4.536 m2	
	4295 x 1 =	4.295 m2	
	32 x 18 x 3 x 3 =	5.184 m2	
<b>parcela 2</b>	21 x 18 x 3 x 2 =	2.268 m2	
	2580 x 1 =	2.580 m2	
	21 x 18 x 3 x 2 =	2.268 m2	
		<b>21.131 m2</b>	
<b>COMPROVACIÓ DEL NOMBRE D' HABITATGES</b>			
	3 x 3 x 4 =	36 hab	
	4 x 3 x 3 =	36 hab	
	3 x 3 x 2 =	18 hab	
	3 x 3 x 2 =	18 hab	
		<b>108 hab</b>	

**2**

<b>SUPERFÍCIE TOTAL D' HABITATGES</b>		<b>13.723 m2</b>	
			<b>13.723 m2</b>
<b>COMPROVACIÓ QUE EL SOSTRE MÀXIM DEL PAU HI CAP DINS ELS GÀLIBS REGULADORS</b>			
<b>parcela 1</b>	21 x 18 x 3 x 3 =	3.402 m2	
	21 x 18 x 3 x 3 =	3.402 m2	
	2966 x 1 =	2.966 m2	
<b>parcela 2</b>	21 x 18 x 3 x 2 =	2.268 m2	
	21 x 18 x 3 x 2 =	2.268 m2	
	1892 x 1 =	1.892 m2	
		<b>16.198 m2</b>	
<b>COMPROVACIÓ DEL NOMBRE D' HABITATGES</b>			
	3 x 3 x 3 =	27 hab	
	3 x 3 x 3 =	27 hab	
	3 x 3 x 2 =	18 hab	
	3 x 3 x 2 =	18 hab	
		<b>90 hab</b>	

**3**

<b>SUPERFÍCIE TOTAL D' EQUIPAMENTS</b>		<b>32.061 m2</b>	
			<b>32.061 m2</b>