

POLÍGON D'ACTUACIÓ NÚMERO 3 – Antiga ua- 27

Definició.

Comprèn els terrenys de sòl urbà no consolidat situats en la intersecció a ponent de la carretera de Barcelona i el Ferrocarril. Aquest polígon d'actuació ha de permetre la remodelació d'aquest punt que esdevindrà tan singular a la vila.

La superfície del polígon és de 5.455,76 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.

- 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.
- El sostre edificable màxim és de 9.548 m².
- Els usos comercial i similar han d'estar localitzats a la planta baixa.
- El nombre màxim d'habitatges és de 95.
- L'ús del magatzem a conservar és el d'equipament públic lligat al nou eix d'activitats del ferrocarril.
- Donat l'interès unitari de les naus del carrer del Sol, el desplegament del PAU inclou el manteniment de la façana que dona a l'espai públic de nova creació.

Condicions d'edificació.

- S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons volumetria específica.
- L'alçada màxima de l'edificació és de 16,5 m, equivalents a planta baixa i quatre plantes pis, 10,5 m equivalents a planta baixa i dues plantes pis, 7,5 m equivalents a planta baixa i una planta pis i 4,5 m equivalents a planta baixa.
- S'admet soterrani si el seu ús és d'aparcament.

Condicions d'ús.

- S'admeten els usos establerts per a la subzona clau 11,2.

Condicions de gestió.

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

Vial:	976 m ² .
Jardins públics:	939 m ² .
Equipament públic:	437 m ² .

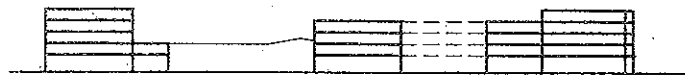
- Aquest polígon no té increment d'aprofitament urbanístic, per la qual cosa no s'ha de fer cessió d'aprofitament.
- Les càrregues d'urbanització en aquest PAU són les corresponents al viari i a les zones verdes. El cost d'urbanització estimat imputat al polígon és de 347.968,7 euros.
- Es reserva per a habitatge de protecció pública un 20% del sostre total que sigui destinat a habitatge.
- En el desenvolupament del polígon s'han de tenir en compte les cessions ja efectuades (en el polígon 27 del PGOU-80) en el reequilibri entre propietaris.
- Aquest polígon no es pot desenvolupar fins a la concreció del projecte del ferrocarril i l'execució del mur del costat de llevant del polígon.

Justificació de la viabilitat del polígon.

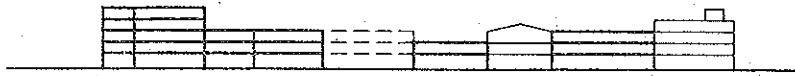
- Preexistències d'activitats i construccions: sector que ha de girar façana, substituir activitats secundàries i darreres d'edificacions actuals. Edificacions baixes i coberts.
- Cessions: es consideren mitjanes, incorporen però les cessions anticipades.
- Càrregues: incorpora la totalitat de la urbanització de vials i zones verdes, amb excepció de la part executada.
- Aprofitaments: situació urbana molt central, amb possibilitat d'usos alternatius d'interès. Edificabilitat alta.

PAU-3	Antiga ua - 27		
SUPERFÍCIE DEL POLIGON	5.455,76	m2	
SUPERFÍCIE TOTAL DE VIAL	976	m2	
SUPERFÍCIE TOTAL DE ZONES VERDES	939	m2	
SUPERFÍCIE TOTAL D'EQUIPAMENTS	437	m2	
SUPERFÍCIE TOTAL D'HABITATGES	3.104	m2	
SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM	9.548	m2	
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	95	hab	

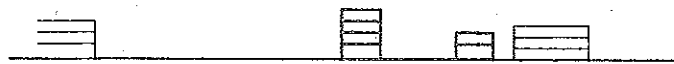
1			
SUPERFÍCIE TOTAL DE ZONES VERDES		939 m2	939 m2
SUPERFÍCIE TOTAL EDIFICI A CATALOGAR		437 m2	437 m2
SUPERFÍCIE TOTAL D' HABITATGES		1.316 m2 801 m2 987 m2	3.104 m2
COMPROVACIÓ QUE EL SOSTRE MÀXIM DEL PAU HI CAP DINS ELS GÀLIBS REGULADORS.			
1	197 x	5	= 983 m2
2	250 x	2	= 500 m2
3	272 x	3	= 816 m2
4	598 x	1	= 598 m2
5	801 x	2	= 1.602 m2
6	401 x	4	= 1.605 m2
7	141 x	4	= 562 m2
8	220 x	3	= 659 m2
9	503 x	5	= 2.517 m2
10	123 x	1	= 123 m2
			9.965 m2 >
COMPROVACIÓ DEL NOMBRE D' HABITATGES			100 hab
			100 hab >
			95 hab



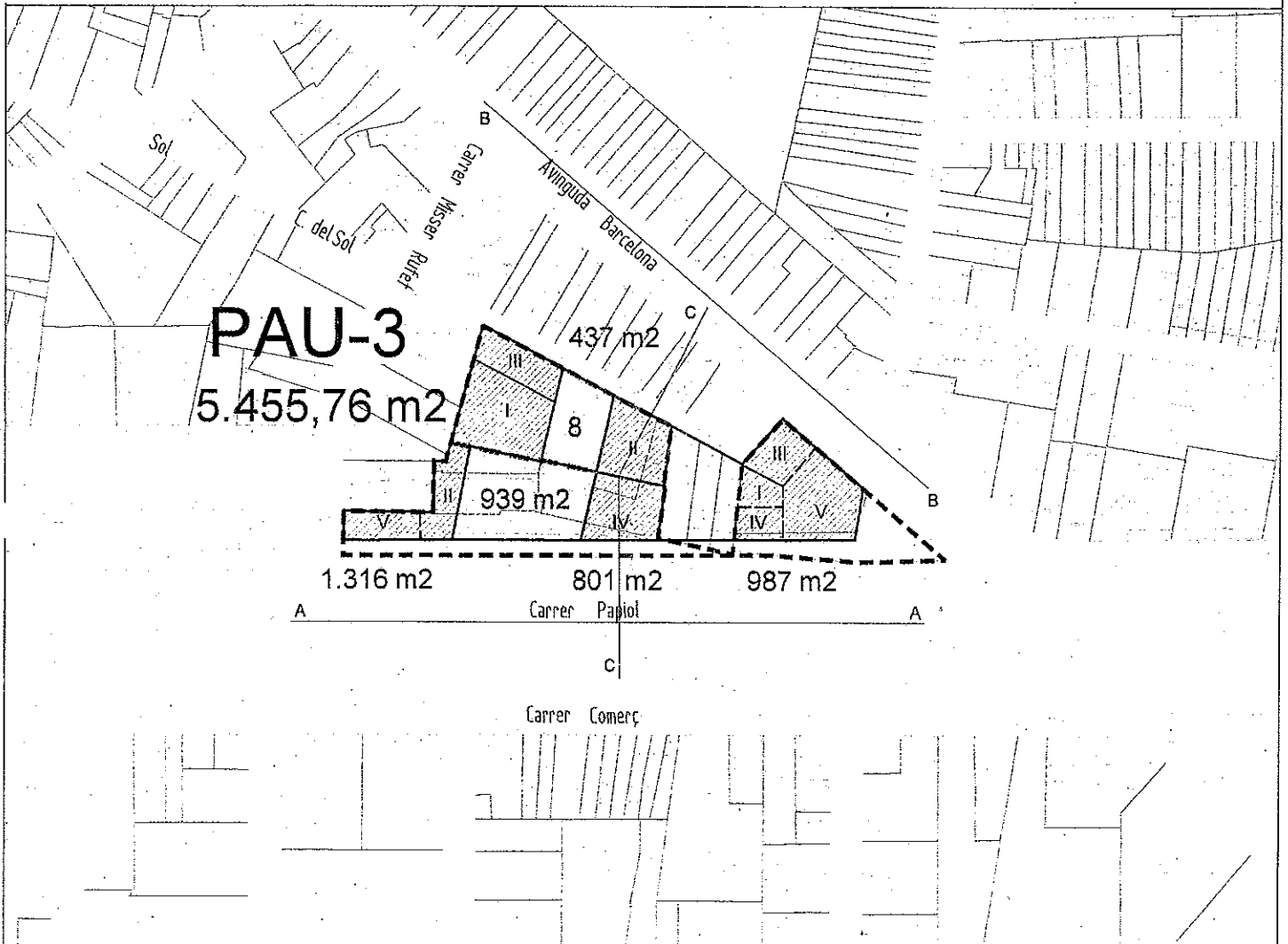
ALÇAT FERROCARRIL A



ALÇAT CARRER DEL SOL (DESENVOLUPAT) B



SECCIÓ TRANSVERSAL C



PAU- 3: Antiga unitat d'actuació 27

Qualificació del Sòl

Superfície: 5.455,76 m²

- Sistemes
- Viari
 - Espais Lliures
 - Equipaments
- Zones
- Residencial
 - Façana a conservar