

DOCUMENT 1. Resum del document per a la informació pública

Sumari

DOCUMENTACIÓ ESCRITA.....	5
1 Preàmbul	7
2 Introducció	7
3 Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i tramitacions	7
4 Resum de l'abast de les determinacions de la Modificació puntual	9
4.1. Objectius i determinacions de la modificació	9
4.1.1. Objectius de la modificació.....	9
4.1.2. Justificació de la conveniència i oportunitat de la Modificació puntual	10
4.1.3. Determinacions i àmbit de la modificació.....	11
4.2. Formulació i documentació de la modificació	12
4.3. Paràmetres generals dels sectors. Comparativa amb planejament vigent	13
5. Elements concrets que es modifiquen del pla d'ordenació urbanística municipal vigent	13
5.1 Articles de les Normes Urbanístiques modificats.....	14
5.2 Articles a incorporar en les Normes Urbanístiques	14
5.3 Fitxes urbanístiques modificades	14
5.3.1. Fitxa PA Partida de Tabac (Codi PA-TI-32).....	14
5.3.2 Fitxa PP sector Camí de la Fàbrica-Colomina (Codi SUBd-06).	16
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	19

1 Preàmbul

D'acord amb l'article 76.2 de la Llei d'urbanisme¹, correspon formular els plans d'ordenació urbanística municipal (POUM) als ajuntaments.

L'article 101.3 de la mateixa llei, admet la possibilitat que l'ajuntament pugui assumir les iniciatives de modificació dels plans d'ordenació municipal que proposi la iniciativa privada, cosa que haurà de fer-se mitjançant acord exprés en aquest sentit.

D'acord amb l'article 96 de la mateixa llei, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regiren la seva formulació.

2 Introducció

El present resum constitueix el document comprensiu a què es refereix l'article 8.5 de la Llei d'urbanisme, en relació a la Modificació puntual del POUM d'Alguaire que es proposa.

Segons l'esmentat precepte, ha de constar dels següents elements:

Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

3 Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i tramitacions

En el moment de l'aprovació inicial de la present proposta, caldrà suspendre l'atorgament de noves llicències de parcel·lació i d'actuacions urbanístiques, així com la tramitació dels procediments que estiguin en curs, que afectin els terrenys inclosos en l'àmbit d'aquesta modificació puntual del POUM d'Alguaire. Aquesta suspensió és preceptiva segons l'article 73.2 de la Llei d'urbanisme.

Si l'ajuntament ho creu convenient, i en base al paràgraf 1 del mateix precepte, pot acordar-se la suspensió prèvia d'aquestes actuacions i procediments amb caràcter previ a l'aprovació inicial, amb la finalitat d'estudiar els termes concrets de la modificació puntual.

Per la seva banda, l'article 102 del Reglament d'urbanisme², precisa i detalla les determinacions que ha de contenir aquest acord de suspensió.

¹ Les referències que en aquest document es fan a la Llei d'urbanisme s'han d'entendre fetes al seu Text refós, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb les modificacions introduïdes per la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica; per la Llei 14/2015, de 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributaries; i per la Llei 3/2012 del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

² De la mateixa manera, les referències al Reglament d'urbanisme ho són al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

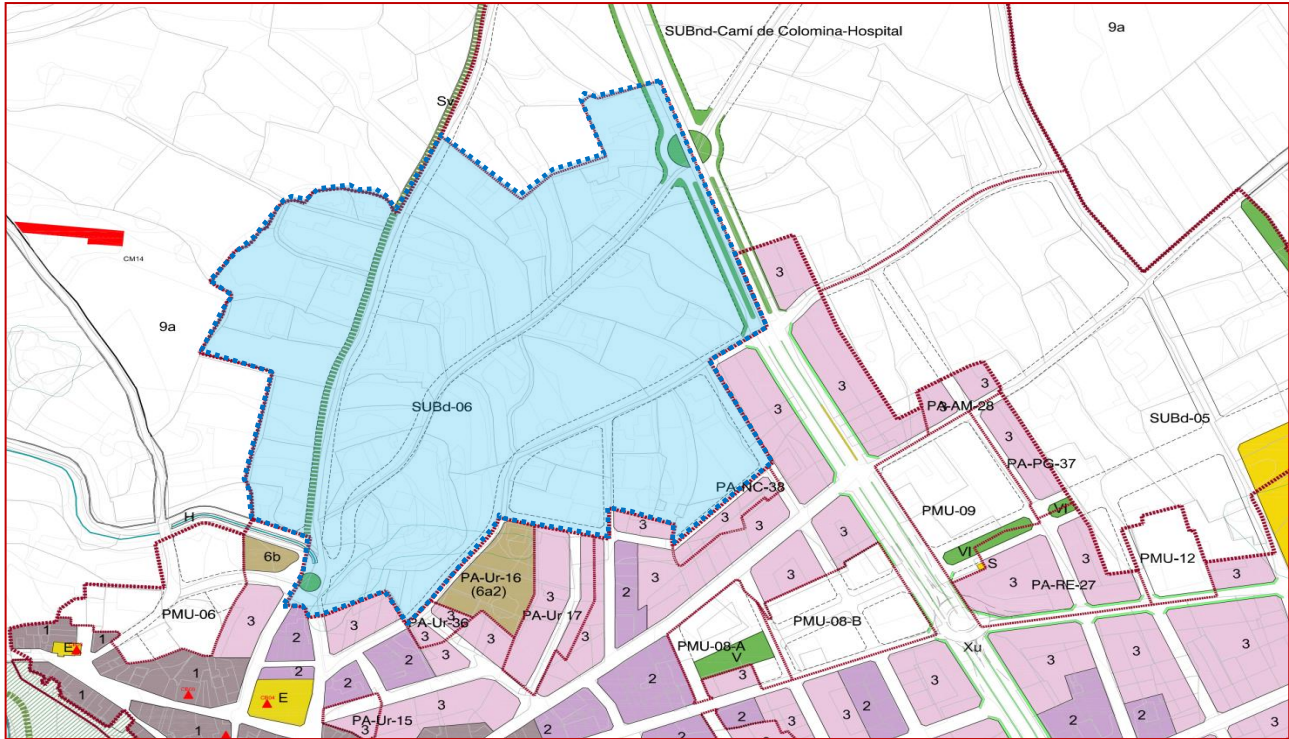
Atenent al caràcter de les modificacions proposades, es considera necessària la suspensió de llicències en els àmbits afectats per la present modificació puntual, el polígon PA-TI 32 'Partida de Tabac' y el sector SUBd-06 'Camí de la Fàbrica-Colomina'.

Els efectes de la suspensió s'extingiran definitivament un cop aprovada definitivament la present modificació puntual.

A continuació, es mostren, en límit de color blau, els àmbits subjectes a suspensió de llicències i tramitacions:



Imatge 1. POUM d'Alguaire. Plànol 04.01. Qualificació i gestió del sòl (extracte). Àmbit suspensió llicències PA-TI-32 MDp-01



Imatge 2. POUM d'Alguaire. Plànol 04.02. Qualificació i gestió del sòl (extracte). Àmbit suspensió llicències SUBd-06 MDP-01

4 Resum de l'abast de les determinacions de la Modificació puntual

4.1. Objectius i determinacions de la modificació

Els objectius d'aquesta Modificació són concrets i no suposen cap variació en l'edificabilitat, l'ocupació ni el volum permès en el polígon d'actuació urbanística afectat. Es limiten a rectificar algunes determinacions del POUM o de les seves modificacions, i pretenen acomodar les previsions inicials del POUM al pas del temps i la realitat física en el moment de desenvolupar el sector.

4.1.1. Objectius de la modificació

Els objectius de la present Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alguaire són els següents:

- **Facilitar l'obtenció de terrenys adequats per a la ubicació de zones verdes i equipaments** al nord de la població
- **Permetre que les cessions de sistemes que s'han de realitzar en el marc del polígon d'actuació urbanística de la Partida de Tabac (PA-TI-32)** es puguin materialitzar en terrenys adequats per a les necessitats i l'interès dels ciutadans d'Alguaire
- **L'ajust de les esmentades cessions a la realitat física del sector en el seu desenvolupament,** un cop l'organisme competent en matèria de carreteres va desestimar la opció de l'accés a les referides instal·lacions a través d'un carril lateral al traçat de la N-230, i en el seu lloc va traslladar-se aquest accés a través de la rotonda nord del sector i d'un accés lateral, amb les conseqüents incidències en la organització interna de l'activitat industrial en les seves confluències amb les cessions en aquell àmbit que contenen les previsions del POUM.

4.1.2. Justificació de la conveniència i oportunitat de la Modificació puntual

Pel que fa a **facilitar l'obtenció de terrenys adequats per a la ubicació de zones verdes i equipaments**, la voluntat d'aquesta és crear un discontinu connectat al Sòl Urbà consolidat del nucli d'Alguaire que permeti realitzar les cessions d'equipaments i (parcialment) de zones verdes en un emplaçament que convenia més als interessos de l'Ajuntament d'Alguaire, enlloc del seu emplaçament segons les previsions originàries del POUM en el sòl que ocupen les instal·lacions d'Indulleida SA, però desconnectades del nucli urbà i amb mala accessibilitat.

L'**ajust de les cessions a la realitat física del sector** respon a una anàlisi de les característiques i de la ubicació d'aquest sector, que fan que el seu desenvolupament no s'hagi pogut produir a curt termini, sinó tot el contrari. Per tant, es considera que ajust de les esmentades cessions a la realitat física del sector en el seu desenvolupament, un cop l'organisme competent en matèria de carreteres va desestimar la opció de l'accès a les referides instal·lacions a través d'un carril lateral al traçat de la N-230, i en el seu lloc va traslladar-se aquest accés a través de la rotonda nord del sector i d'un accés lateral, amb les consegüents incidències en la organització interna de l'activitat industrial en les seves confluències amb les cessions en aquell àmbit que contenen les previsions del POUM, s'adequa millor a les particularitats d'aquest sector.

A part d'aquestes modificacions, el present document, amb l'**ajust del nou emplaçament de l'equipament** al sector nord-est del SU (sector Fàbrica-La Colomina), permetrà millorar la futura gestió i obtenció d'aquests terrenys, inclosos dins de sectors de Sòl Urbanitzable, per part de l'Administració actuant.

Aquesta millora s'aconsegueix amb creació del sector discontinu, però mantenint la superfície vinculada a aquest de cada un d'ells, per tal que l'Ajuntament pugui obtenir aquests terrenys prioritaris a destinar a equipament de forma ordenada i en continuïtat del sòl urbà consolidat existent, independentment del sector que es desenvolupi primer.

La iniciativa d'aquesta modificació puntual suposa la consolidació de **l'equilibri dels interessos públics i privats**, atès que:

- **s'afavoreix el desenvolupament** de les zones susceptibles de transformació, en convivència amb el correcte desenvolupament de les activitats.
- es **minimitza l'impacte de l'aplicació del planejament** amb un major reconeixement de les preexistències i possibilitats de desenvolupament dels sectors; evitant imputar càrregues innecessàries als propietaris de terrenys inclosos dins de sectors que tardaran en desenvolupar-se.
- es **mantenen les mateixes cessions per a sistemes** de zones verdes i equipaments fixades en el POUM.
- es **facilita l'obtenció dels terrenys destinats a equipament**, tot garantint la seva funcionalitat en les diferents fases de desenvolupament del POUM i en un emplaçament més favorable als interessos públics de l'administració actiant.
- es **manté el percentatge de sòls de cessió**, satisfent les necessitats del municipi.
- es **manté el percentatge de sòls d'aprofitament privat**, satisfent les necessitats dels privats
- **no s'incrementa la edificabilitat assignada al sector**, que es conserva malgrat l'increment de superfície dels sòls d'aprofitament i cessions.
- es **manté el mateix percentatge de cessió d'aprofitament urbanístic**.

4.1.3. Determinacions i àmbit de la modificació

La proposta amplia l'àmbit de l'actual sector PA-TI-32 'Partida de Tabac', i li afegeix un àmbit discontinu. Aquests dos àmbits mantenen la classificació originària de Sòl Urbà No Consolidat (SUNc).

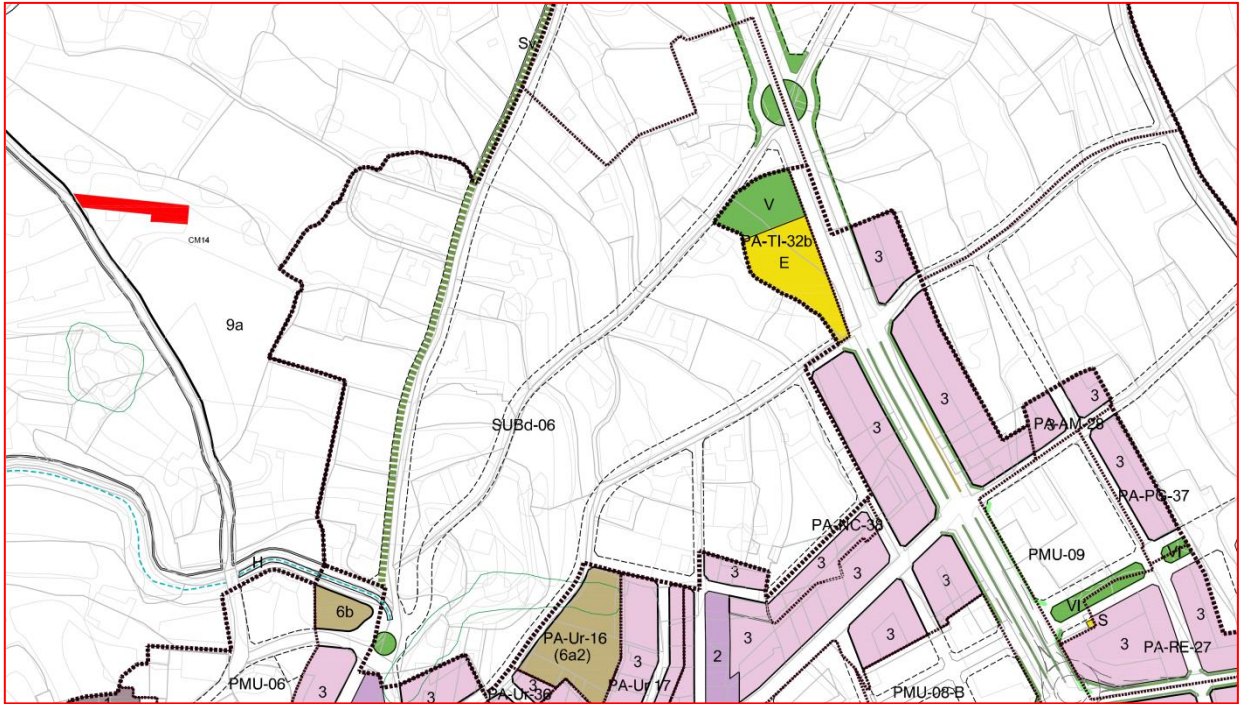
En conseqüència, el nou sector **PA-TI-32 que es proposa**, estarà format pels següents dos sub-àmbits:

- **PA-TI-32a**: és la part que inclou els terrenys que actualment constitueixen el sector, que estan ocupats en la seva major part per les instal·lacions de Indulleida SA, paral·lela. És paral·lela al traçat de la carretera N-230, entre les rotondes del camí del Molinot (TM Vilanova de Segrià) i de l'accès a la partida de Tabac (TM Alguaire) i fins al límit del SU amb el TM de Vilanova de Segrià.



Imatge 3. Modificació proposada. Plànol 04.02. Qualificació i gestió del sòl (extracte). Subsector PA-TI-32a MDp-01

- **PA-TI-32b:** comprèn una porció de terreny actualment inclosa dins del sector de sòl urbanitzable delimitat SUBd-06, Camí de la Fàbrica-Colomina, paral·lela a la carretera N-230 al seu pas pel nucli d'Alguaire, al límit nord del Sòl Urbà. En aquest àmbit es proposa situar el sòl de cessió per a sistema d'equipaments i parcialment de zones verdes que ha de fer el polígon, ubicada en dues parcel·les que actualment formen part del sector de Sòl urbanitzable delimitat SUBd-06



Imatge 4. Modificació proposada. Plànol 04.02. Qualificació i gestió del sòl (extracte). Subsector PA-TI-32b MDp-01

Aquests sectors resultants, **PA-TI-32a** i **PA-TI-32b**, mantenen els paràmetres generals definits pel POUM per a l'antic PA-TI-32 Partida de Tabac (Ús, IEB, Densitat, etc); i per tant, els paràmetres resultants (sostre, habitatges, cessions,...), són proporcionals a la superfície que té cada un dels nous sectors, traslladant-se a cadascuna de les parts la classificació que atorgava el POUM per al sector inicial que es modifica.

4.2. Formulació i documentació de la modificació

La present MpPOUM està redactada per Simeó Miquel Roé, advocat (Despatx Simeó Miquel Advocats Ass.) i per David Pàmpols Camats, arquitecte (Pàmpols Arquitecte SLP) per encàrrec de la raó social Indulleida SA, a requeriment de l'administració actuant, l'Excm. Ajuntament d'Alguaire.

Tenint en compte les disposicions legals vigents, i especialment l'article 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme, la present proposta s'estructura en els següents apartats:

- Memòria, que contindrà els següents subapartats:
- Justificació de la conveniència de la modificació
- Identificació i descripció de les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- Formulació de les noves normes urbanístiques que es proposen i descripció de les demés determinacions que s'introdueixen per substituir les modificades
- Plànols que identifiquen gràficament les determinacions que son objecte de modificació i les que les substitueixen

La proposta inclou també, com a annexes, els documents que son citats en la memòria i que justifiquen algunes de les determinacions que es proposen

4.3. Paràmetres generals dels sectors. Comparativa amb planejament vigent

Aquesta modificació puntual localitza el percentatge de cessions previstes pel Text Refós articulat del POUM tot mantenint les cessions d'espais lliures i equipaments i els aprofitaments privat, amb el següent quadre resum:

QUALIFICACIÓ	MODIFICACIÓ PUNTUAL				POUM			
	Sòl sup. (m ²)	Percen (%)	IEN (m ² st/ m ²)	Edif. màx. (m ² st)	Sòl sup. (m ²)	Percen (%)	IEN (m ² st/ m ²)	Edif. màx. (m ² st)
Superfície del sector	108.139 m ²				102.479 m ²			
RESERVES DE SÒL PÚBLIC (SÒLS DE CESSIÓ)								
Viari, clau Xt	2.002	1,85 %			8.729	8,52 %		
Jardins, Places i Parcs, clau V	12.938	11,96 %			11.726	11,44 %		
Verds lineals, clau VI	6.645	6,15 %						
Equipaments, clau E	2.768	2,56 %			2.619	2,56 %		
Serveis tècnics, clau T								
TOTAL SÒLS DE CESSIÓ	24.353	22,52 %			24.875,70	22,52 %		
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT								
Zona Indústria aïllada, clau 7b2	83.786	77,48 %	0,98	81.983	79.405	77,48 %	1,03	81.983
TOTAL SÒLS D'APROFITAMENT	83.786	77,48 %		81.983	79.405	77,48 %		81.983
TOTAL SECTOR	108.139	100,00 %	0,98	81.983	102.479	100,00 %	1,03	81.983

Quadre 1. Comparativa MDp/POUM pel que fa a sòls de cessió, superfícies d'aprofitament privat i les edificabilitats

5. Elements concrets que es modifiquen del pla d'ordenació urbanística municipal vigent

En la documentació de caràcter normatiu que conforma el **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alguaire**, es proposen les següents modificacions:

- En el **VOLUM III. FITXES URBANÍSTIQUES DEL POUM D'ALGUAIRE**, de les NU del POUM, caldrles fitxes següents:
 - Fitxa Pla parcial urbanístic sector Camí de la Fabrica-Colomina (Codi SUBd-06).
 - Fitxa PA Partida de Tabac (Codi PA-TI-32).
- En l'apartat **PLÀNOLS**: substitució de la proposta del POUM en els sectors objecte d'aquesta modificació puntual per la definida en els plànols d'ordenació del document complet de la MDp:
 - O.03 Regulació i Ordenació del Sòl No Urbanitzable (1/10.000)
 - O.04.01 Qualificació i Gestió del Sòl (1/3.000)
 - O. 4.02 Qualificació i Gestió del Sòl (1/3.000)

5.1 Articles de les Normes Urbanístiques modificats

Aquesta modificació puntual no contempla la modificació de cap article de les Normes Urbanístiques del POUM.

5.2 Articles a incorporar en les Normes Urbanístiques

Aquesta modificació puntual no contempla la incorporació de cap article a les Normes Urbanístiques del POUM

5.3 Fitxes urbanístiques modificades

En el **VOLUM III. FITXES URBANÍSTIQUES DEL POUM D'ALGUAIRE**, de les NU del POUM, caldrà modificar³ les fitxes següents:

5.3.1. Fitxa PA Partida de Tabac (Codi PA-TI-32).

Fitxa PA Partida de Tabac

Codi: PA-TI-32

1. Àmbit

L'àmbit d'aquest polígon és de caràcter discontinu i estarà format per els següents dos subsectors:

- a. *Inclou els terrenys delimitats pel propi límit del terme municipal d'Alguaire a l'est i al sud; per la franja de domini públic de la carretera N-230, a l'oest, i pel límit de qualificació fixat per les Normes Subsidiàries, al nord; tal com s'especifica en els plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000. La seva superfície és de 103.576 m².*
- b. ~~La superfície del polígon d'actuació és de 102.479 m². Una superfície de 4.563 m² de terreny situat al nord de la població al costat de la carretera N-230.~~
- c. *La superfície total del polígon d'actuació és de 108.139 m²*

2. Objectius

- a. *Ordenar el sòl industrial que ocupa actualment les instal·lacions de la societat Indulleida i les seves futures ampliacions*
- b. ~~Garantir la cessió dels sòls destinats a viari que permetin l'ordenació de les franges d'afectació de la carretera N-230 i la gestió de la mobilitat en l'àmbit dels sectors industrials previstos des de les anteriors normes subsidiàries, es dir haurà d'executar-se el carril lateral per tal de millorar la mobilitat d'àmbit industrial i minorar el alt risc d'accidents actual.~~ *Garantir la cessió dels sòls destinats a sistemes destinats a l'ús públic previstos pel planejament.*
- c. ~~Garantir la cessió de la resta de sòl destinat a ús públic (espais lliures i equipament) que han de fer~~ *Materialitzar la configuració d'una franja de terreny destinada a zona verda que faci de coixí entre els usos industrials i els residencials situats al nord.*

³ En ~~vermell~~, text que se suprimeix
En blau, text que es modifica
En verd, text que s'afegeix

3. Dades resultants del desenvolupament de l'àmbit

- a. L'edificabilitat màxima del polígon d'actuació serà de 81.983 m²
- b. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació són els següents:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	Viari	8.729 2.002 m ²	8,52 1,85 %
	Espais Lliures	11.726 12.938 m ²	11,44 11,96 %
	Equipament	2.619 2.678 m ²	2,56%
	Verd Linial	2.619 m ²	6,14%
	SÒL PÚBLIC	23.074 24.353 m ²	22,52%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Industrial	79.405 83.786 m ²	77,48%
	SÒL PRIVAT	79.405 83.786 m ²	77,48%

A aquests sòls de cessió caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

4. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la normativa definida en el POUM, aprovada per l'ajuntament i que es reflexa en els plànols d'ordenació.
- d. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el DL 1/05, ja sigui compensació o concertació.

Aquest PA es desenvoluparà ~~en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos) segons la previsió del pla d'etapes.~~ dins d'un termini màxim de sis mesos a comptar de la data en què entri en vigor la seva actual configuració. En tot cas haurà de complir amb els terminis que s'indiquen a l'article 68.2.h del RLU que fa referència a la construcció d'habitatges de protecció oficial.

- e. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

5.3.2 Fitxa PP sector Camí de la Fàbrica-Colomina (Codi SUBd-06).

Fitxa Pla parcial urbanístic sector Camí de la Fàbrica-Colomina Codi: SUBd-06

1. Àmbit

- a. Comprèn els terrenys situats en el paratge compres entre el camí de La Fàbrica i el camí de La Colomina, per damunt del límit urbà actual (cota aprox. 278-301 m).
- b. La superfície del sector, delimitat als planols de la serie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/2.500, es de ~~121.103~~ 114.903 m²

2. Objectius

- a. Ordenar aquest sector en base a la ubicació de nous usos residencials de baixa densitat, introduït paràmetres d'ordenació urbanística i d'edificació en un àmbit d'edificacions disperses, pe tal de millorar l'estructura urbana i la façana del poble des de la carretera nacional-230.
- b. Obtenir la cessió d'una àrea verda en funció dels mínims establerts pel DL 1/05.
- c. Obtenir la cessió del sòls destinats a viari que garanteixin la connexió i articulació del teixit existent
- d. Obtenir la cessió de sòls destinats a equipaments que possibilitin la cobertura i prestacions de serveis, a aquesta part del poble.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitja del sector:

coeficient d'edificabilitat bruta total	0,20 m ² sostre/sòl
coeficient d'edificabilitat bruta residencial	0,20 m ² sostre/sòl
coeficient d'edificabilitat bruta complementaria	0,00 m ² sostre/sòl
- b. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 12 hab/Ha. Nombre màxim d'habitatges, 145.
- c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sol públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	Viari	20%
	Espais Lliures	10%
	Equipaments	5%
	SÒL PÚBLIC mínim	45%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	55%
	SÒL PRIVAT màxim	55%

El pla parcial podra repartir de forma diferent els percentatges de sòl public mantenint el mínim total del 45% i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. S'eximeix al sector de fer la reserva de sol corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a l'habitatge de protecció pública ja que, tot i aportar sols d'ús residencial de nova implantació, la densitat proposada per a aquest sector es inferior als 25 habitatges per hectaàrea i les tipologies d'habitatges resultants no són aptes per a la construcció d'habitatges protegits.

d. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- El pla parcial ordenarà i dimensionarà la vialitat del sector tenint en compte la jerarquia que esdevé de l'estructura general del mateix.

- Les noves edificacions seran de baixa alçada, en coherència amb les construccions del paisatge d'Aiguare i les edificacions de l'entorn.

e. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els planols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el POUM estableix per a les zones preferents a detallar, clau (6). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- Zona de habitatge aïllat "àmbit de la Colomina", clau (6a2). L'ordenació del pla parcial, ajustarà els paràmetres d'aquesta qualificació, mantenint com a paràmetres bàsics d'aquesta regulació la superfície de la parcel·la, que en cap cas serà inferior a 400 m² de sòl. Altrament el nombre màxim de plantes en cap punt serà en la seva totalitat en el gàlib teòric definit per l'ocupació màxima de la parcel·la, no superior al 40%, i un pla vertical paral·lel al terreny a una alçada màxima de 7,60 mts.

- Zona d'habitatge aparellat "àmbit de la Colomina", clau (6a2)

- El pla parcial podrà determinar altres tipologies edificatòries de major intensitat d'ús, per tal de resoldre la estructura urbana del àmbit de la Colomina de manera convenient i coherent al seu entorn pròxim, aquesta possibilitat no suposa de cap manera l'increment de l'edificabilitat bruta del sector.

Les parcel·les actuals edificades inferiors a la parcel·la mínima i les no edificades que tinguin una dimensió inferior al 80% de la superfície assenyalada, tindran la condició de parcel·la mínim assenyalada en aquesta fitxa. La resta de parcel·les s'hauran de reparcel·lar. Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió:

a. El pla parcial establirà els polígons que consideri oportuns, a fi i efecte de garantir la urbanització i transformació de tot el sector que s'executa pel sistema de reparcel·lació, dintre de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el DL 1/05, ja sigui per compensació o per concertació .

b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix assumiran les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures.

c. El pla parcial podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts entre el sòl de sistema d'espais lliures i equipaments, sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat.

d. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PMU es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 incloses).

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

