



Segona Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació EIX HERRERA - ESCORXADOR

MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ



2.1 ABAST DE LA NOVA MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL

Des del punt de vista de l'abast d'aquesta nova modificació, els canvis conceptuals introduïts, es centren en els següents aspectes:

- Obtenir 4.200m² de terreny de cessió per l'escola amb la immediatesa necessària per cobrir la demanda del barri.
- Establir una gestió i desenvolupament eficaç, de l'àmbit de la Modificació, que permeti executar a diferents velocitats l'ordenació plantejada, amb la delimitació de dos àmbits: el primer, un polígon d'execució d'ordenació directe mitjançant una unitat d'execució (UA-84 "Eix Herrera") que inclourà l'equipament escolar i dues illes d'edificació amb l'estructuració de l'espai urbà que les envolta i el segon, un sector de desenvolupament posterior amb un pla de millora urbana (PMU-"Pacheco") que completarà l'ordenació anterior amb un teixit residencial-terciari al carrer Pacheco.
- Mantenir unes reserves de sòl per sistemes d'espais lliures i d'equipaments que garanteixin les obligacions establertes de l'aplicació dels criteris de l'art. 94 i 95 del DL 1/2005 de 26 de juliol TRUC, a la vegada que augmentin la reserva obligatòria qualificant proporcions de verd, en el recinte d'equipaments de l'antic escorxador.
- Garantir els mateixos drets del planejament vigent, mantenint l'índex d'edificabilitat bruta de 1,40 m²st/m²s, la mateixa densitat d'habitatges i proporció dels usos de tot l'àmbit de Modificació.

2.2 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL. CRITERIS D'ORDENACIÓ PROPOSATS

La proposta d'aquesta segona Modificació manté els objectius urbanístics i finalitats establertes en l'anterior ordenació, que es descriuen a continuació:

La definició d'un nou teixit urbà de transformació a zona d'usos mixtes residencial-activitat econòmica.

Aquest teixit quedarà articulats per la xarxa de carrers amb l'arbrat dels espais lliures, que crearan uns eixos cívics i complementaran uns itineraris comercials.

La proposta d'ordenació dinamitzarà aquesta part de l'eixample i millorarà la relació entre els equipaments del barri de Palau-Escorxador i el sector i amb el Nucli Històric.

Els criteris de l'ordenació proposada han estat els següents:

L'equipament escolar

- Integrar sòl de Sistema d'Equipaments Comunitaris en el sector de 4.200 m², suficient per la construcció d'una escola d'ensenyament primari a l'illa nord de l'àmbit amb accés des del carrer Prat de la Riba.
- L'illa d'equipament es complementarà amb l'espai lliure del carrer Prat de la Riba i del carrer Pacheco, que contindrà la xemeneia de vapor catalogada com una referència visual i paisatgística de la ubicació de l'antiga fàbrica Clement Marot.
- L'edificació escolar es concentrarà preferentment, a manera de bloc lineal, seguint l'alineació trencada de la zona verda del carrer Prat de la Riba. Aquesta zona verda tindrà el paper de saló urbà i públic del centre escolar.

El conjunt d'Espais lliures i el recinte d'equipaments de l'Escorxador

- Ordenar les zones verdes del sector, en paral·lel als carrers Prat de la Riba i Herrera, formalitzant dos eixos cívics que s'uneixen en el carrer Pacheco per connectar amb l'entrada cap a la zona d'equipaments de l'antic Escorxador.
- Els espais lliures de la proposta d'ordenació tenen una funció de lligam i connexió de les nombroses places actuals; Sta Maria, Forn del vidre, Puigblanc, Fiveller, Can Gassol, Cal Collut,..creant un itinerari cívic que ens apropa al Nucli Històric al parc equipat de l'Antic Escorxador.
- Es completa la xarxa de verds amb una qualificació compartida de verd i equipament, clau E-V dins el recinte d'equipaments de l'Escorxador, en continuïtat amb el sector Herrera, per garantir i mantenir un pulmó verd en el recinte, a més de protegir els espais de l'entorn de les edificacions:

-Entre elles, s'hi troba el centre socio-cultural "Capgrossos", l'escola bressol "Els Menuts" i com més destacable el conjunt modernista catalogat de naus connexes de l'Antic Escorxador, futur centre cultural per biblioteca.

- La doble qualificació E-V es regirà per les normes establertes en la normativa d'aquesta Modificació, i als edificis nous o recuperats del recinte se'ls hi assigna l'ús de destí (Esc sociocultural, Eed educatiu,..)

El Sistema viari

- Ordenar els carrers del sector a partir de la vialitat actual, potenciant els esmentats eixos cívics amb les zones verdes de referència, fins una secció mínima de 20 metres, i completant la malla dels carrers actuals amb la prolongació del carrer Antoni Viladomat fins el carrer Pacheco, i ampliant la secció dels carrers Floridablanca i Pacheco de 10 a 12 metres i de 10 a 13,65 metres respectivament.

Les illes d'edificació

- Ordenació del sòl d'aprofitament privat del sector en base al model tipològic d'eixampla amb alineació de vial, amb una ordenació directe, formalitzada en dues illes semitancades, alineades al carrer Herrera i al carrer Antoni Viladomat, i que han de permetre la integració d'un determinat percentatge de sostre per a activitats econòmiques, completant l'eix comercial Herrera.
- Una tercera illa, la del carrer Pacheco en contacte amb el gran equipament, s'ordena indicativament perquè en un futur Pla de millora urbana, s'hi proposi una ordenació d'edificació de transició amb usos residencials i terciaris que configuri uns espais lliures, central i laterals, en continuïtat amb l'espai arbrat de l'entorn a les edificacions de l'Escorxador.
- Les illes residencials, podran incorporar els criteris mediambientals urbanísticament més fonamentals, com ara la ventilació creuada o la correcta orientació. Al mateix temps, el desenvolupament del sector haurà d'incloure i justificar altres mesures mediambientals de cara a la ecoeficiència dels edificis. En aquest sentit, els usos previstos no s'han modificat respecte del planejament vigent, i per tant continuen no comportant un increment significatiu per a la ciutat, de les necessitats energètiques, hídriques o de depuració, atesos els usos industrials ja previstos pel planejament del 1996.
- L'ordenació de l'edificació alineada a l'eix cívic del carrer Herrera, garantirà una correcta ordenació de la proposta de modificació plantejada:
 - Localització d'activitats terciàries en les plantes baixes, formant un front comercial de gran qualitat.
 - Obertura controlada de l'espai interior de l'illa II cap a l'exterior, amb un passatge a nivell de carrer que millorarà la funcionalitat i la qualitat dels usos terciaris i la compatibilitat entre usos mixtes establerts.
 - Equilibri i proporció de les alçades reguladores de cada un dels fronts d'edificació en relació a l'espai urbà de contacte.

2.3 ELS ESTÀNDARDS I PARÀMETRES BÀSICS QUANTITATIUS I COMPARATIUS DE LA MODIFICACIÓ

A continuació es mostraran els estàndards de sòl i paràmetres urbanístics referits primer a tot l'àmbit de la Modificació i després als àmbits de desenvolupament.

2.3.1 Distribució de sòl

Els estàndards de sòl públic i privat de l'àmbit de Modificació, es distribueixen en les illes de l'àmbit inicial Herrera i de l'àmbit Escorxador, de la següent manera:

PLANEJAMENT MODIFICAT :

ÀMBITS UA Eix Herrera + PMU Pacheco

Distribució de superfícies			Illa I	Illa II	Illa III	Illa IV	Àmbit Modificació
SÒL PÚBLIC							
Sistema d'Espais Lliures	V	21,3 %	1.300	1.550	803	1.438	5.091
Sistema d'Equipaments	E	17,6 %	4.200				4.200
Vialitat	C	16,5 %					3.956
		55,4 %	5.500	1.550	803	1.438	13.247
SÒL PRIVAT							
Subzona 3b35 hpp*	Edificació volumètrica específica "Eix Herrera" per habitatge combinat (hpp+hcon)	7,1 %			1.692		1.692
Subzona 3b35*	Edificació volumètrica específica "Eix Herrera" per habitatge combinat (hll+hcon)	22,5 %		3.944	1.439		5.383
Zona 3b	Dotacions i Serveis privats "Pacheco"	15,0 %				3.584	3.584
		44,6 %		3.944	3.131	3.584	10.659
		100,0 %	5.500	5.494	3.934	5.022	23.906

En el recinte de l'Antic Escorxador afectat també per la Modificació, la distribució de sòl per les diferents qualificacions de sistema de sòl públic, queda de la següent manera:

PLANEJAMENT MODIFICAT :

ÀMBIT ESCORXADOR

clau E Sistema d'Equipaments			
Eed	Escola Bresol		1.079 m2
Ecs	Capgrossos		1.183 m2
Ecs	Biblioteca		1.934 m2
E	edifici accés recinte		98 m2
E	dipòsit		34 m2
Total clau E			4.328 m2
clau E-V Sistema compartit Equipaments - Espais lliures			
E	Equipament		8.000
V	Espais lliures		2.000
Total clau E-V 20%			10.000 m2
			100%
Total àmbit Escorxador			14.328 m2

La qualificació del sistema compartit E-V 20%, equival al Sistema compartit d'Equipaments comunitaris amb Espais lliures, amb un mínim del 20% de la superfície qualificada per verd, obtenint 2.000 m2 més de superfície de sistema d'espais lliures, respecte el planejament vigent.

Els estàndards de sòl públic i privat, es distribueixen d'acord als àmbits de desenvolupament UA-84 i PMU-Pacheco, de la següent manera:

PLANEJAMENT MODIFICAT : ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT

		UA-84		PMU PACHECO		UA-84+PMU PACHECO	
ÀMBIT		77,9 %	18.619	22,1 %	5.287	100,0 %	23.906
SÒL PÚBLIC							
V	Espais Lliures	15,3 %	3.653	6,0 %	1.438	21,3 %	5.091
E	Equipament	17,6 %	4.200			17,6 %	4.200
C	Vialitat	15,4 %	3.691	1,1 %	265	16,5 %	3.956
		48,3 %	11.544	7,1 %	1.703	55,4 %	13.247
SÒL PRIVAT							
	Subzona 3b35*	22,5 %	5.383			22,5 %	5.383
	Subzona 3b35 hpp*	7,1 %	1.692			7,1 %	1.692
	Zona 3b			15,0 %	3.584	15,0 %	3.584
		29,6 %	7.075	15,0 %	3.584	44,6 %	10.659

2.3.2 Distribució del sostre i aprofitament

El sostre de la Modificació es distribueix en el sòl privat de les illes de la següent manera:

	Superfície privada	Terciari	% TER	Residencial	% RES	Sostre total
ILLA I		0	-	0	-	0
ILLA II	3.944	3.119	9,31 %	10.923	32,62 %	14.042
ILLA III	3.131	3.131	9,35 %	8.246	24,62 %	11.377
		6.250	18,66 %	19.169	57,24 %	25.419
ILLA IV	3.584	1.486	4,44 %	6.584	19,66 %	8.070
	10.659	7.736	23 %	25.753	77 %	33.489

L'aprofitament de l'àmbit de Modificació quedarà distribuït en el sòl privat de cada àmbit i d'acord als usos, de la següent manera:

	UA-84		PMU PACHECO		UA-84+PMU PACHECO	
SOSTRE ÀMBIT	100,00 %	25.419	100,00 %	8.070	100,00 %	33.489
SOSTRE RESIDENCIAL	75,41 %	19.169	81,59 %	6.584	77,00 %	25.753
Residencial habitatge renda lliure Hll	53,63 %	13.633	57,11 %	4.609	54,47 %	18.242
Residencial habitatge preu concertat Hcon	7,26 %	1.845	8,16 %	658	7,48 %	2.504
Residencial habitatge protecció pública Hpp	14,52 %	3.691	16,32 %	1.317	14,95 %	5.007
SOSTRE TERCIARI	24,59 %	6.250	18,41 %	1.486	23,00 %	7.736
Dotacions i Serveis privats	24,59 %	6.250	18,41 %	1.486	23,00 %	7.736
Índex d'edificabilitat bruta global	1,40 m2st/m2s					
Índex d'edificabilitat bruta UA-84 (*)	1,52 m2st/m2s					
Índex d'edificabilitat bruta PMU (*)	1,52 m2st/m2s					

(*) Edificabilitat calculada respecte el sòl privat inicial

En el total del àmbits de gestió, el coeficient d'edificabilitat bruta és del 1,40 m2st/m2s (equivalent a 1,52 m2st/m2s sobre el sòl privat del àmbit).

Els percentatges de sostre residencial i sostre terciari són del 77% i del 23% respectivament, mantenint-se la mateixa proporció que en el planejament vigent.

2.3.3 Els paràmetres bàsics pel desenvolupament de la proposta

La modificació puntual del Pla general comporta la definició de dos àmbits de desenvolupament diferent:

- Una unitat d'actuació UA-84 "Eix Herrera" delimitada per les illes I, II , III amb la vialitat perimetral, de superfície 18.619 m², amb un coeficient d'edificabilitat bruta de 1,52 m²st/m²s sobre el sòl privat inicial, per a usos residencials en un percentatge de l'ordre del 75% i per a usos terciaris en un percentatge de l'ordre del 25%.
- Un àmbit de Pla de millora urbana PMU-"Pacheco", delimitat a l'illa IV de 5.287 m², amb un coeficient d'edificabilitat bruta de 1,52 m²st/m²s sobre el sòl privat inicial, per a usos residencials en un percentatge de l'ordre del 81% i per a usos terciaris en un percentatge de l'ordre del 19%.

UA-84 "Eix Herrera"		100,00 %	18.619
SÒL PÚBLIC		62,00 %	11.544
Sistema d'Espais Lliures	V	19,62 %	3.653
Sistema d'Equipaments	E	22,56 %	4.200
Vialitat	C	19,82 %	3.691
SÒL PRIVAT		38,00 %	7.075
UMP-1			
	Superfície	Sostre Terciari	Sostre Residencial
Subzona 3b35*	3.944	3.119	10.923
			Sostre Hll
			10.283
			Sostre Hcon
			640
			Sostre Hpp
			0
			Nombre habitatges
			130
UMP-2			
	Superfície	Sostre Terciari	Sostre Residencial
Subzona 3b35*	1.439	3.131	8.246
Subzona 3b35 hpp*	1.692		
			Sostre Hll
			3.350
			Sostre Hcon
			1.205
			Sostre Hpp
			-
			3.691
			Nombre habitatges
			103
Sostre màxim UMP-1		14.042	
Sostre màxim UMP-2		11.377	
Sostre màxim residencial UA-84		19.169	
Sostre màxim terciari UA-84		6.250	
Sostre màxim UA-84		25.419	
Densitat màxima UA-84		233 hab	

PMU -"Pacheco"		100,00 %	5.287
SÒL PÚBLIC mínim		32,21 %	1.703
Espais lliures mínims		27,20 %	1.438
Ampliació vialitat		5,01 %	265
SÒL PRIVAT màxim		67,79 %	3.584
Zona 3b		67,79 %	3.584
Densitat màxima		80 hab	
Sostre màxim ús residencial		6.584	
Sostre màxim ús terciari		1.486	
Sostre màxim PMU		8.070	

2.3.4 Quadre comparatiu de paràmetres

Comparativament, les superfícies de sòl públic i sòl privat, així com el sostre màxim entre el planejament vigent i el nou planejament és:

	PLANEJAMENT VIGENT		MODIFICACIÓ	
ÀMBIT	100,00 %	23.921	100,00 %	23.906 *
SISTEMES				
Viari	16,60 %	3.957	16,55 %	3.956
Equipaments	17,60 %	4.222	17,60 %	4.200
Espais Lliures	21,20 %	5.068	21,30 %	5.091+2.000(**)
Total Sòl públic	55,40 %	13.247	55,45 %	13.247
ZONES				
Total sòl privat	44,60 %	10.674	44,55 %	10.659
SOSTRE				
Sostre residencial	77,00 %	25.753	77,00 %	25.753
Sostre terciari	23,00 %	7.736	23,00 %	7.736
	100,00 %	33.489	100,00 %	33.489
EDIFICABILITAT BRUTA	1,40 m2st/m2s		1,40 m2st/m2s	
DENSITAT HABITATGES	313 habitatges		313 habitatges	

* La superfície de l'àmbit s'ha reajustat a la cartografia nova de la ciutat.

** S'afegeix 2000 m2 de reserva d'espais lliures que s'obte dins el recinte de l'Antic Escorxador

Com es pot comprovar, els estàndards del sòl públic dins el conjunt dels àmbits de gestió es mantenen. D'altra banda, cal destacar l'augment que es produeix de la reserva de verd, fora del sector però en continuïtat, que amb la doble qualificació de Equipament-Verd (E-V) en el recinte de l'Escorxador, s'obtenen 2.000 m2 més de sistema d'Espais lliures.

L'edificabilitat de la Modificació és la mateixa que la del planejament vigent, i la intensitat dels usos terciaris i residencials també, no suposant doncs, cap augment d'aprofitament en el sector respecte el planejament vigent.

2.4 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT ART. 95 (DL-1/2005)

La reordenació del sector del planejament vigent "Eix Herrera", ha comportat un canvi de qualificacions de les illes urbanes i en conseqüència, la modificació de la ubicació del Sistema d'Espais lliures procedents de la Modificació puntual aprovada definitivament del PG en el sector.

En aplicació de l'article 95 del DL 1/2005, les alteracions dels espais lliures han de garantir el manteniment de la superfície i de la seva funcionalitat com espai lliure.

En les imatges següents es pot comparar esquemàticament la proposta de verds en les dues ordenacions, la vigent i la nova de la qual es poden observar els següents aspectes, tots ells encaminats a potenciar el barri i cohesionar-lo amb els serveis públics de l'entorn:

- El manteniment de les franges verdes del carrer Herrera i Prat de la Riba per potenciar l'eix comercial i en prolongació cap a l'Escorxador.

- La substitució de les dues places del carrer Pacheco per un espai urbà nou com saló i porta d'entrada a l'àrea d'equipaments de l'Escorxador. Aquest espai quedarà integrat amb els espais lliures previstos dins el recinte d'equipaments, augmentant considerablement la reserva de verd i dignificant l'entorn dels equipaments públics.
- Integració de la xemeneia de l'antiga fàbrica Clement i Marot en el sòl públic i en contacte amb el equipament escolar.

IMATGE COMPARATIVA DELS ESPAIS LLIURES



ESPAIS LLIURES PLANEJAMENT VIGENT V = 5.068 m2
situats dins el sector



ESPAIS LLIURES PLANEJAMENT MODIFICAT V = 5.091 m2 + 2.000 m2
5.091 m2 situats dins els àmbits de gestió (UA-84 Eix Herrera + PMU Pacheco)
2.000 m2 situats dins el recinte de l'Antic Escorxador

Justificació del manteniment i funcionalitat dels espais lliures d'acord a l'article 95

La superfície de les zones verdes del planejament vigent es **mantenen** en quantitat dins el conjunt dels àmbits de gestió, però s'**augmenten** globalment dins l'àmbit de la Modificació:

	Planejament vigent	Proposta de Modificació
Espais Lliures	5.068 m ²	5.091 m ² +2.000 m ² = 7.091 m ²

Dels quals, 5.091 m² es troben dins els àmbits de gestió i 2.000 m² estan en el recinte de l'Escorxador.

Pel que fa a la **funcionalitat** dels espais lliures de la nova ordenació, es manté en la modificació la utilitat i funció d'aquests espais que completen la xarxa de verds actuals amb una funció bàsicament de connexió entre ells.

Si observem la part de llevant de la ciutat des de la plaça de Les Tereses fins la riera de Sant Simó, veurem que és una àrea ben dotada de places i jardins urbans, però desconnectats entre ells. La funció dels espais lliures d'aquesta proposta ha de ser millorar la connexió entre aquests espais verds, més que crear noves places.

Així doncs, els espais lliures en les dues ordenacions (la vigent i la nova) s'han projectat a partir dels següents criteris:

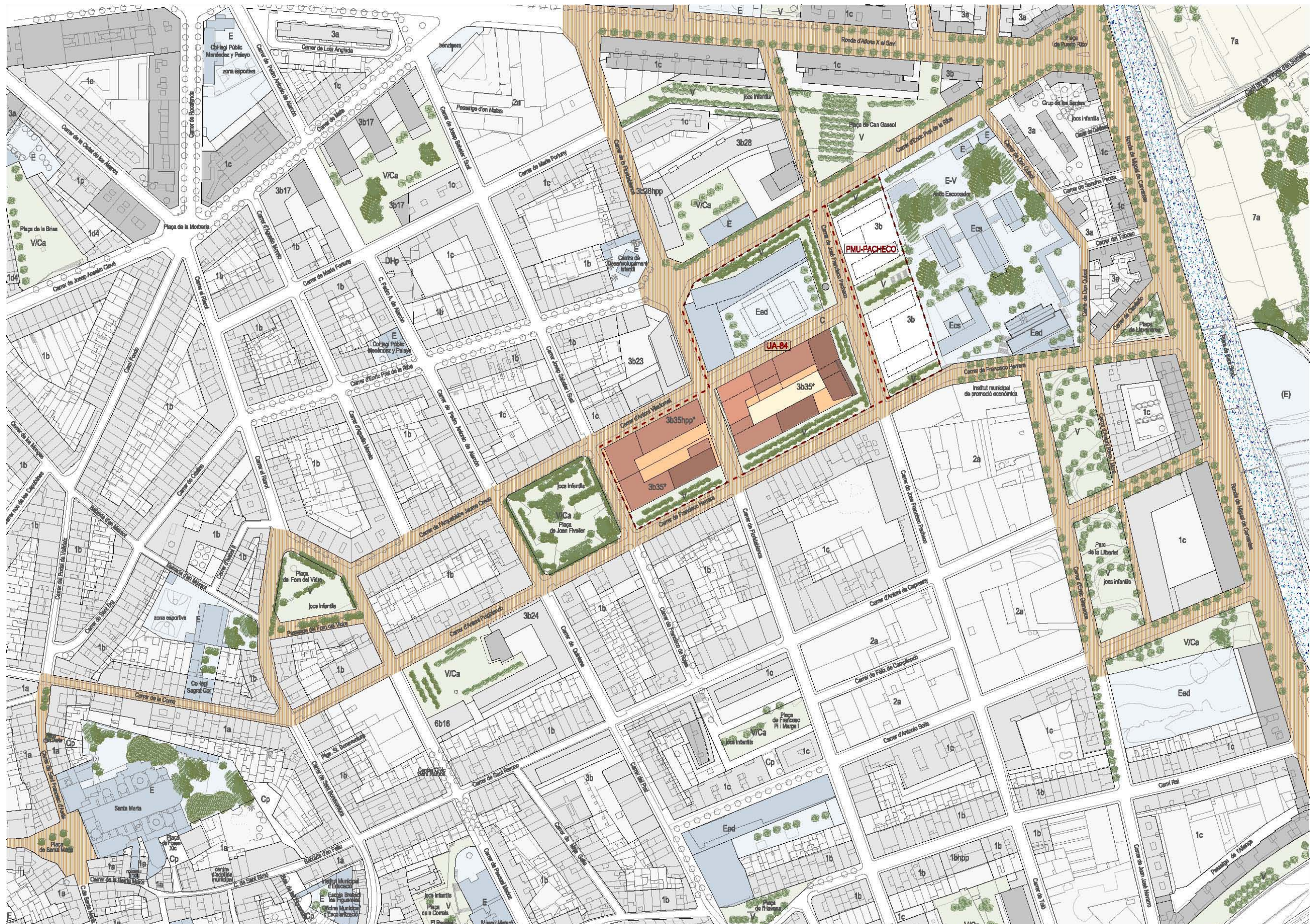
- Espais lliures estructurants, espais vertebradors de l'ordenació que donen caràcter identitari al carrer Herrera i al barri, generalment concentrant una major activitat comercial en les plantes baixes en contacte.
- Espais lliures connectors que donen continuïtat a la xarxa d'espais lliures actuals, unint entre sí la plaça Fiveller, la plaça de Can Gassol i l'Escorxador, completant un eix de relació cívica d'entorn residencial, des del nucli històric de la ciutat fins el medi natural més enllà de la riera de Sant Simó.
- Aquests espais queden reforçats per les visuals i percepcions que el vianant, des d'ells, té cap els llocs d'interès o identificatius de la ciutat. Aquest itinerari verd que quedava trencat i interromput, ara es recuperarà amb l'ordenació del sector Eix Herrera.

El tractament de zones verdes de la present Modificació, a més a més, introdueix respecte a l'anterior, algunes millores:

- Incorpora una nova porta d'entrada, des dels espais lliures que configuren l'eix cívic del sector, fins els espais sense edificar que hi ha entre els equipaments de l'Escorxador.
- Crea una doble qualificació de verd i d'equipament, clau E-V20%, en el àmbit de l'Escorxador, que permet reservar el 20% de la superfície qualificada de E-V, és a dir 2.000 m², per delimitar àrees arbrades i en contacte amb els

edificis com sistema d'espais lliures permanents, garantint així un pulmó verd i protegint paisatgísticament els equipaments.

En el plànol següent es pot observar la xarxa d'espais lliures d'aquesta part de la ciutat, des de la Basílica de Santa Maria fins el sòl no urbanitzable i com la ordenació dels verds del sector Eix Herrera contribueix a millorar, completar i donar continuïtat a manera d'itinerari des del centre de la ciutat històrica, amb la plaça de Sta Maria, Forn del Vidre, Puigblanc,.. fins els espais lliures de la plaça Fiveller, Can Gassol, l'Escorxador, Can Collut i entregar-se amb el medi natural.



ESTRUCTURA DELS ESPAIS LLIURES : Itinerari cívic

2.5 MEMÒRIA SOCIAL. RESERVES DE SÒL PER HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA

Antecedents

La modificació puntual de Pla General a l'àmbit del "Eix Herrera" aprovada definitivament el 20 de desembre de 2007, per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques, contemplava una Memòria Social on s'establien les reserves de sòl per a habitatges de protecció i la seva planificació.

Atès que aquesta modificació no varia el sostre residencial global assignat als nous àmbits de gestió ni la densitat d'habitatges, es mantenen i són d'aplicació els objectius i criteris establerts a la memòria social de la modificació puntual ja aprovada.

En el quadre següent es recullen les dades bàsiques referents a les reserves per a habitatge de protecció que preveia el planejament aprovat anteriorment:

Quantificació de les reserves per a habitatges de protecció:

MP PG "Eix Herrera" (Ap. Def 20 / 12 / 2007)

Desglòs sostre residencial:

· sostre residencial sector	25.753 m ² st
· sostre residencial existent	716 m ² st
· sostre residencial de nova implantació	25.037 m² st

Desglòs sostre residencial de nova implantació:

· 70 % Habitatge lliure HLL	17.526 m ² st
· 20 % Hab. protecció oficial general HPP	5.007 m² st
· 10 % Hab. Protecció oficial concertat HCON	2.504 m² st

Quadre resum desglòs sostre habitatge:

· Habitatge lliure (HLL + existent)	18.242 m ² st
· Hab. protecció oficial general HPP	5.007 m² st
· Hab. protecció oficial concertat HCON	2.504 m² st

Densitat d'habitatges

· Habitatge lliure HLL	1 hab cada 85 m ² de st
· Habitatge prot. oficial HPP	1 hab cada 75 m² de st
· Habitatge prot. oficial HCON	1 hab cada 80 m² de st

Desglòs habitatges

· Habitatge lliure HLL	215 hab
· Habitatge protegit HPP	67 hab
· Habitatge Concertat HCON	31 hab

Total **313 hab**

A continuació es detalla com queden distribuïdes aquestes reserves en funció dels dos àmbits de gestió que ara es plantegen amb la nova proposta de modificació:

Quantificació de les reserves per a habitatges de protecció

UA-84 " Eix Herrera "

Desglòs sostre residencial:	
· sostre residencial polígon d'actuació	19.169 m ² st
· sostre residencial existent	716 m ² st
· sostre residencial de nova implantació	18.453 m² st
Desglòs sostre residencial de nova implantació:	
· 70 % Habitatge lliure HLL	12.917 m ² st
· 20 % Hab. protecció oficial general HPP	3.691 m² st
· 10 % Hab. Protecció oficial concertat HCON	1.845 m² st
Quadre resum desglòs sostre habitatge:	
· Habitatge lliure (HLL + existent)	13.633 m ² st
· Hab. protecció oficial general HPP	3.691 m² st
· Hab. protecció oficial concertat HCON	1.845 m² st
Densitat d'habitatges	
· Habitatge lliure HLL	1 hab cada 85 m ² st
· Habitatge prot. oficial HPP	1 hab cada 75 m² st
· Habitatge prot. oficial HCON	1 hab cada 80 m² st
Desglòs habitatges	
· Habitatge lliure HLL	161 hab
· Habitatge protegit HPP	49 hab
· Habitatge Concertat HCON	23 hab
Total	233 hab

PMU – "Pacheco"

Desglòs sostre residencial:	
· sostre residencial sector de millora urbana	6.584 m ² st
· sostre residencial existent	- m ² st
· sostre residencial de nova implantació	6.584 m² st
Desglòs sostre residencial de nova implantació:	
· 70 % Habitatge lliure HLL	4.609 m ² st
· 20 % Hab. protecció oficial general HPP	1.317 m² st
· 10 % Hab. Protecció oficial concertat HCON	658 m² st
Quadre resum desglòs sostre habitatge:	
· Habitatge lliure (HLL + existent)	4.609 m ² st
· Hab. protecció oficial general HPP	1.317 m² st
· Hab. protecció oficial concertat HCON	658 m² st
Densitat d'habitatges	
· Habitatge lliure HLL	1 hab cada 85 m ² de st.
· Habitatge prot. oficial HPP	1 hab cada 75 m² de st.
· Habitatge prot. oficial HCON	1 hab cada 80 m² de st.
Desglòs habitatges	
· Habitatge lliure HLL	54 hab
· Habitatge protegit HPP	18 hab
· Habitatge Concertat HCON	8 hab
Total	80 hab

Com es pot comprovar la suma de les reserves per habitatge de protecció dels dos àmbits de gestió establerts coincideix amb la prevista en la modificació puntual anterior.

En quant a les reserves mínimes addicionals per a habitatge concertat amb protecció oficial derivades de l'aplicació del Decret Llei 1/2007, s'estarà a les determinacions que s'estableixen al decret 124/2009, de 28 de juliol o la que sigui aplicable quan aquesta modificació s'aprovi definitivament.

Planificació de construcció habitatges de protecció pública

Els habitatges de protecció pública previstos dins dels dos àmbits de gestió definits poden ser executats indistintament, per la iniciativa privada o pública, tan els protegits com els de preu concertat.

A l'àmbit de la nova UA-84 "Eix Herrera", el planejament qualifica específicament la subzona on es desenvoluparà l'habitatge protegit que anirà combinat amb habitatge concertat. Aquesta subzona és la 3b35hpp* i es situa a la meitat de l'illa III, tal com queda detallat als plànols d'ordenació. A la resta del sòl privat, clau 3b35*, es distribueix l'habitatge lliure combinat amb l'habitatge concertat restant.

En relació a l'àmbit del sector de millora urbana PMU - Pacheco, serà en el marc del planejament derivat on es fixarà la distribució concreta dels sòls destinats a l'habitatge de protecció en les seves modalitats segons les reserves establertes en aquesta modificació, o la que sigui vigent en el moment de desenvolupament d'aquest sector.

Els projectes de reparcel·lació de cada àmbit de gestió definit (UA i PMU) acabaran de concretar les parcel·les on es distribuirà el sostre destinat tant als habitatges de protecció en règim concertat, com en règim oficial, o bé les possibles combinacions entre els diferents règims establerts, sempre garantint el compliment de les reserves mínimes establertes en aquesta modificació.

Els terminis pel inici i la finalització de l'edificació, pel que fa als habitatges amb protecció oficial no serà superior a 2 anys pel inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

2.6 CESSIÓ DE SÒL AMB APROFITAMENT URBANÍSTIC

L'art. 43 de Text refós DL 1/2005 de 26 de juliol i el nou redactat vigent de la Llei 26/2009, de 23 de desembre, de Mesures Fiscals, financeres i administratives, estableix els deures de cessió de sòl amb aprofitament, que els propietaris de sòl urbà no consolidat del sector han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, d'acord a l caràcter de la pròpia Modificació.

En la primera Modificació del sector Eix Herrera, actual planejament vigent, la definició de la unitat d'actuació UA-84 "Eix Herrera" portà implícita la reconversió del model urbanístic, atès que es tractava d'una ordenació que comportava la transformació global dels usos previstos, i per tant l'obligació de cessió d'un 10 % d'aprofitament urbanístic, tot aplicant les determinacions de la Llei d'urbanisme vigent en aquell moment.

Ara, la nova proposta en el mateix sector, manté els objectius de la reordenació general formulada sense augment d'edificabilitat, amb el mateix nombre d'habitatges i la mateixa proporció en la intensitat dels usos del planejament vigent.

Així doncs, la present Modificació en sòl urbà no consolidat, tot i que es veu afectada pel nou redactat de l'art. 43 de la Llei d'urbanisme, la nova ordenació no suposa cap increment de l'aprofitament i per tant, cap augment en la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic establert.

CÀLCUL CESSIÓ 10 % APROFITAMENT URBANÍSTIC		
	Sostre	10 % a. u.
Sostre residencial		
Sostre Habitatge protegit	5.007 m ²	500,7 m ²
Sostre Habitatge preu assequible	2.504 m ²	250,4 m ²
Sostre Habitatge lliure	18.242 m ²	1.824,28 m ²
Total residencial	25.753 m²	2.575,3 m²
Sostre Terciari		
Sostre terciari	7.736 m ²	773,6 m ²
Total terciari	7.736 m²	773,6 m²
Total sostre	33.489 m²	
10% Cessió Aprofitament Urbanístic		3.348,9 m ²

2.7 CONDICIONS DE GESTIÓ I DESENVOLUPAMENT

Aquesta Modificació delimita dos àmbits de sòl urbà no consolidat a desenvolupar independentment; una unitat d'actuació que abasta les illes I, II i III amb la vialitat de l'entron, anomenada UA-84 "Eix Herrera" i un sector de Pla de millora urbana comprés per l'illa IV, anomenat PMU-Pacheco.

La Unitat d'actuació UA-84

Es desenvoluparà pel sistema de reparcel·lació per Cooperació amb la redacció i tramitació dels corresponents projectes de Reparcel·lació i Urbanització de la totalitat del polígon.

El desenvolupament de la Unitat d'actuació comportarà la cessió obligatòria i gratuïta dels sòls públics destinats a espais lliures i equipaments i la vialitat ampliada. També comportarà la cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament mig de la Unitat d'actuació a l'administració actuant. La ubicació d'aquest aprofitament, es situarà d'acord al que s'estableixi en el projecte de reparcel·lació.

El desenvolupament del sòl privat s'efectuarà mitjançant les dues Unitats Mínimes de Projecte (UMP) establertes en les illes II i III, tal com es grafia en el plànol d'ordenació O.1 "Qualificació"

A cada UMP es defineix una volumetria específica, assignant una edificabilitat i una distribució concreta d'usos tal com queda detallat a la normativa i plànols d'ordenació. A partir d'aquí es podran aplicar les alternatives d'ordenació establertes en els plànols de l'Ordenança gràfica, donant certa flexibilitat d'alineacions interiors de l'edificació que permetrà ajustar el sostre a un projecte edificatori unitari i en concordància amb l'aprofitament de les parcel·les que s'en deriven de la reparcel·lació.

El projecte de reparcel·lació, s'haurà d'ajudar preferentment de les UMP per a concretar la situació dels usos terciaris i residencials, així com la localització dels diferents règims d'habitatge, del 10% d'aprofitament mig i finalment de les servituds d'ús públic i/o comunitari i d'accés als aparcaments.

Les parcel·les establertes per les unitats de zona en aquesta Modificació, es poden concretar o subdividir en parcel·les més petites ajustades a les unitats edificatòries que resultin del desenvolupament coherent de les UMP, sempre tenint en compte el caràcter comunitari dels aparcaments per tal de garantir un correcte funcionament del subsòl i evitar la proliferació d'accessos rodats.

Les UMP's es tramitaran en paral·lel o posteriorment a l'aprovació de la reparcel·lació del sector, i podran ser tant d'iniciativa pública com privada sempre seguint el procediment establert a l'article 97 del Pla General.

Si les UMP's es tramiten després de la reparcel·lació i determinen una subdivisió parcel·laria diferent, aquesta es formalitzarà amb una operació jurídica complementària.

El sector del Pla de millora urbana PMU-Pacheco

Es delimita un sector de planejament en la totalitat de l'illa IV, a desenvolupar mitjançant un Pla de millora urbana, amb una ordenació per a usos residencials i terciaris i amb una reserva de cessions per espais lliures tal com es determinen en els plànols de l'ordenació d'aquesta Modificació.

La gestió del Pla aprovat es desenvoluparà pel sistema de reparcel·lació per Compensació, d'iniciativa privada, amb la redacció i tramitació dels corresponents projectes de Reparcel·lació i Urbanització de la totalitat del sector. Per l'àmbit del Pla de millora es preveu una regulació transitòria adequada pels establiments actuals del sector, que possibiliti el seu funcionament, mentre no s'iniciï la transformació del sector.

El desenvolupament del Pla de millora comportarà la cessió obligatòria i gratuïta dels espais lliures. També comportarà la cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament mig del sector a l'administració actuant. La ubicació d'aquest aprofitament es situarà d'acord al que s'estableixi en el Pla de millora o en el projecte de reparcel·lació. L'edificació respectarà la reculada de l'alineació del carrer Pacheco.

Es detalla en la normativa d'aquesta Modificació els estàndards urbanístics de sòl, així com tots els paràmetres pel correcte desenvolupament del sector.

- Espai lliure projectat en paral·lel al carrer Prat de la Riba, des del carrer Floridablanca fins l'antic Escorxador.
- Espai lliure projectat en paral·lel al carrer Pacheco, com unió dels dos passejos anteriors, creant un entorn per la xemeneia i connectant amb l'equipament de l'Escorxador.

Respecte a la vialitat exterior i perimetral a l'àmbit

- Es preveuen les obres necessàries d'adequació en els carrers següents i d'acord a La imatge anterior:

Carrer Prat de la Riba
 Carrer Herrera
 Carrer Josep Sabater davant la plaça Fiveller
 Carrer Floridablanca
 Connexió i adequació de les infraestructures existents.

La resta de càrregues, com els costos de gestió, les indemnitzacions, etc, i les superfícies de la vialitat i dels espais lliures apareixen desglossades i avaluades econòmicament a l'apartat 2.10.

Aquestes càrregues seran assumides pels dos àmbits; el polígon UA-84 o bé el sector PMU, d'acord a lo establert en el estudi econòmic.

Respecte a la distribució d'urbanització a cada àmbit.

Cada un dels àmbits de desenvolupament: la UA-84 "Eix Herrera" i el PMU- "Pacheco", absorbiran les despeses de l'obra urbanitzadora que inclogui dins de cada àmbit i també la urbanització dels vials perimetrals que físicament estiguin en contacte amb cada sector.

Seguint el mateix criteri, les altres despeses de gestió, indemnitzacions, etc. aniran a càrrec de l'àmbit on es situïn físicament.

2.9 INFORME MEDIAMBIENTAL

La modificació puntual de Pla General a l'àmbit del "Eix Herrera" aprovada definitivament el 20 de desembre de 2007, per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques, contemplava un Informe Mediambiental on s'efectuava l'anàlisi ambiental de l'àmbit i la justificació de l'ordenació on es detallaven les mesures ambientals incorporades a la proposta i les recomanacions i condicionants pel desenvolupament d'aquest àmbit.

Atès que aquesta nova modificació no varia els criteris generals d'ordenació establerts sinó que ve motivada fonamentalment, com s'ha dit anteriorment, a establir dos àmbits de gestió independents adequats a les característiques del teixit preexistent i la consecució a curt termini dels sòls destinats a un nou equipament, es mantenen i són d'aplicació els objectius i criteris establerts a l'informe mediambiental del document de la modificació puntual ja aprovada.

2.10 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LA MODIFICACIÓ

LES CÀRREGUES DE TRANSFORMACIÓ

Les càrregues econòmiques del sector han de procurar ser les despeses justes i proporcionades als beneficis obtinguts que a més justificaran la viabilitat econòmica del desenvolupament i execució del sector.

Aquest estudi econòmic s'ha partit dels valors i preus estimats en el document de la Reparcel·lació aprovada inicialment de la Modificació vigent, on s'han fixat els costos reals i que estan d'acord a l'anàlisi detallat de les indemnitzacions a efectuar per la substitució de l'actual teixit industrial que el planejament proposa. Els valors d'aquest estudi econòmic s'hauran d'adaptar, en qualsevol cas i en el marc de la reparcel·lació, al mercat del moment.

Tot i que l'ordenació no ha variat gaire, l'estudi de costos és necessari per garantir un equilibri entre els beneficis i les càrregues i fixar unes càrregues assumibles i proporcionades als nous usos i intensitats plantejats en aquesta modificació puntual del PG.

Com es podrà constatar, aquesta avaluació econòmica de les càrregues es reparteixen per cadascun dels àmbits de desenvolupament de la Modificació.

Descripció de les càrregues

- El cost de les **obres d'urbanització del sòl públic**, a que es refereix l'article 70 de la LUC, correspon a l'execució d'infraestructures, xarxes de serveis i acabat de la superfície de carrers i zones verdes del sector, a més de la connexió de serveis i urbanització dels entorns al sector, per tal de donar una continuïtat urbana homogènia. Les càrregues d'aquest capítol es poden desglossar d'acord als següents conceptes:
 - Urbanització de la vialitat de l'àmbit
 - Urbanització dels espais privats amb dret d'ús públic i/o comunitari
 - Urbanització dels espais lliures de l'àmbit
 - Urbanització de la vialitat perimetral per tal de garantir l'adaptació i correcte funcionament de les noves mobilitats generades pel sector en relació a l'entorn i la ciutat.
 - Connexió i adequació de les infraestructures existents amb les noves ordenacions proposades.
- **Les indemnitzacions** procedents per l'enderroc de construccions, obres i instal·lacions i procedents per trasllat forçós d'activitats en funcionament i les procedents per a l'extinció de drets reals personals.
- **El cost de redacció** de tots els documents de planificació, gestió i obres del sector.
- **Els costos de la gestió.**
- Participació en els **costos d'implantació d'infraestructures de transport públic** a conseqüència de la mobilitat generada.

CÀLCUL DEL COST ESTIMAT DE LES CÀRREGUES

Càlcul de càrregues de la Unitat d'actuació UA-84

A continuació es desglossen les càrregues d'urbanització del polígon per conceptes, d'acord a la seva naturalesa :

• Despeses d'urbanització:

Les despeses d'urbanització de les superfícies de sòl públic del sector, connexions i entorns de vials es desglossen en el quadre següent d'acord a les característiques de la urbanització.

Pels costos d'urbanització per m2 s'han estimat els següents valors promig:

- Cost estimatiu promig nous vials	240€/m2
- Cost estimatiu promig vialitat amb ús privatiu	240€/m2
- Cost estimatiu promig reurbanització vials perimetrals i existents del sector	180€/m2
- Cost estimatiu promig urbanització espais lliures	180€/m2
- Cost unitari escomeses i relligament elèctric	125.000 €

Aquests preus unitaris aplicats a les superfícies, representen les següents quantitats:

DESPESES D'URBANITZACIÓ					
	Superfície		Preu mòdul	Despesa parcial	
	UA-84	PMU	€/m2	UA-84	PMU
Urbanització nous vials	885	265	240	212.400 €	63.600 €
Urbanització superfície d'ús públic i/o comunitari	1.003		180	80.540 €	
Reurbanització vials perimetrals i existents	7.370	555	180	1.326.600 €	99.900 €
Urbanització espais lliures	3.653	1.438	180	657.540 €	258.840 €
Escomeses i relligament elèctric				115.000 €	10.000 €
Total despeses d'urbanització				2.392.080 €	432.340 €

• Despeses d'enderroc de les construccions existents:

Per aquest concepte s'ha considerat com a volum a enderrocar, el global de les edificacions, superfícies construïdes, que consten a les fitxes cadastrals, a raó d'establir un cost promig de 35€/m2.

DESPESES D'ENDERROC DE LES CONSTRUCCIONS EXISTENTS					
	Superfície		Preu mòdul	Despesa parcial	
	UA-84	PMU	€/m2	UA-84	PMU
Sostre construccions existents	16.835	7.310	35	589.225€	255.850€
Total despeses d'enderrocs				589.225 €	255.850 €

• Despeses per indemnitzacions:

En aquest apartat s'han considerat, a nivell estimatiu un avanç a grans trets de les despeses en motiu de compensar els següents conceptes:

- Valor dels edificis existents
- Trasl·lat de les activitats en actiu
- Tancament o aturada d'activitats
- Compensació econòmica als llogaters actuals

En aquest sentit, a nivell d'indemnització de les construccions existents s'ha efectuat la valoració estimativa en base a la totalitat del sostre actual del sector que consta en les fitxes cadastrals. En quant a la indemnització pels diferents conceptes (drets consolidats, trasllat, aturades, extinció de lloguers, etc.) relatius a les activitats existents s'han reflexat les valoracions incloses en la reparcel·lació aprovada inicialment del planejament vigent.

No obstant, els valors de les indemnitzacions futures referides al sector del Pla de millora, quan es desenvolupi, es consideren dins un context diferent, on la major part de les activitats actuals estaran aturades i per tant difícilment mesurables. Tot i així, s'ha considerat el gruix d'indemnitzacions actuals corregides entre un 60% i un 70%.

El valor global estimat relatiu a aquests conceptes es considera el següent:

DESPESES PER INDEMNITZACIONS			
		UA-84	Despesa parcial PMU
Indemnitzacions edificis + conceptes indemnitzables (drets consolidats, trasllat, aturades, extinció de lloguers, etc) relacionats amb les activitats existents		1.974.925 €	697.106 €
		673.889 €	353.477 €
Total despeses per indemnitzacions		2.648.814 €	1.050.583 €

• Despeses de gestió :

En aquest apartat s'inclouen totes les despeses relatives al desenvolupament urbanístic del sector:

- Cost dels projectes i documents intrínsecs amb la gestió (convenis, projecte de reparcel·lació, valoracions i peritatges per les indemnitzacions, etc.)
- Costos d'inscripció de finques en el registre de la propietat i operacions jurídiques complementàries derivades de l'instrument de reparcel·lació
- Cost d'elaboració de projectes tècnics de planificació, avantprojectes de l'edificació i projectes d'urbanització del sector
- Cost pels estudis i documents tècnics complementaris (geotècnics, topogràfics, mobilitat, inundabilitat, informe mediambiental, etc.)
- Cost de les Direccions d'obra i els estudis i coordinació de la seguretat i salut

Tots aquests punts s'estimen en un % del valor total de les despeses que es situa entre el 4% i el 5%.

DESPESES DE GESTIÓ

	UA-84	Despesa parcial	PMU
Despeses de la gestió del sector	142.932 €		69.550 €
Total despeses de gestió	142.932 €		69.550 €

• Quadre resum despeses de la Modificació:

En el quadre següent es planteja el resum de les despeses del sector:

DESPESES DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA-84

Despeses d'urbanització	2.392.080 €
Despeses d'enderrocs	589.225 €
Despeses per indemnitzacions	2.648.814 €
Despeses de gestió	142.932 €
Total despeses UA-84	5.773.051 €

Valor de repercussió de les despeses = 5.773.051 € / 25.419 m²st = 227 €/m²st

DESPESES DEL SECTOR DE PMU-PACHECO

Despeses d'urbanització	432.340 €
Despeses d'enderrocs	255.850 €
Despeses per indemnitzacions	1.050.583 €
Despeses de gestió	69.550 €
Total despeses PMU-Pacheco	1.808.323 €

Valor de repercussió de les despeses = 1.808.323 € / 8.070 m²st = 224 €/m²st

Es pot observar que la repercussió de les despeses de la urbanització per metre quadrat de sostre, és en els dos àmbits de gestió molt similars i assumibles en operacions d'aquest tipus.

Actualment, tot i considerant la davallada del valor de l'aprofitament, els valors de repercussió derivats d'aquest estudi econòmic continuen sent assumibles com despeses de la transformació tan per la Unitat d'actuació com pel sector del Pla de millora.

SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

La substitució del teixit i les finances públiques

La substitució del teixit industrial que en el Pla general 1996 es proposava, es va afrontar com objectiu prioritari de la Primera Modificació en aquest àmbit, la seva transformació amb una remodelació del barri, desenvolupant un teixit cohesionat amb la ciutat, consistent amb la implantació d'usos residencials combinats amb bona part d'usos terciaris i comercials, disposats a manera de formalitzar un eix econòmic i comercial i no menys cívic, relacionant tots els espais urbans d'interès cultural i paisatgístic.

Ara, en la proposta d'aquesta segona Modificació no és gens diferent, ja que es mantenen els objectius i els paràmetres bàsics de la transformació.

En aquest sentit, el sostre edificable per activitats productives, locals comercials i oficines, que es planteja construir continua sent el mateix, de l'ordre de quasi 8.000 m² de sostre equivalent al 23% del total sostre de l'àmbit.

El mateix es pot dir respecte al tipus d'impacte que pot produir el desenvolupament del sector, tan en els ingressos vinculats a la implantació d'un nou teixit mixte amb bona part de noves activitats econòmiques, com a les despeses de l'ús i manteniment de la obra urbanitzadora recepcionada, no han variat respecte la proposta aprovada.

Ni tan sols, la despesa per la construcció de nous edificis d'equipament públic, en aquest cas l'edifici escolar, que correspon al Departament d'Educació de la Generalitat assumir aquest cost, sigui o no en col.laboració per part de l'Ajuntament pel finançament i la construcció avançada del centre, com es va fent en altres sectors.

En conclusió es considera que aquest nou planejament que es tramita, no representa cap alteració del teixit derivat de la nova ordenació proposada, tampoc es genera en aquesta Modificació de l'ordenació, més despesa que la ja establerta en el planejament vigent i finalment amb termes econòmics i financers es pot continuar declarant com un sector clarament sostenible i per tant no se'n deriven conseqüències que puguin afectar negativament.

2.11 RESERVA DE SÒL PER USOS COMERCIALS

La present Modificació de Pla general, destina a usos terciaris la mateixa quantitat de sostre que ja va quedar establerta en el planejament vigent en l'àmbit de la Primera Modificació del sector Eix Herrera, amb un sostre per aquests usos de 7.736 m², dintre la trama urbana consolidada, entre els quals són permeses les diferents modalitats de l'ús comercial petit i mitjà, d'acord a les NU del PG.

L'entrada en vigor del Decret Llei 1/2009, d'Ordenació d'Equipaments Comercials requereix, d'acord a una nova classificació dels establiments comercials relacionada a l'article 6 de tal decret, una adaptació de la classificació

del Pla general 1996, i posar-la en concordança, en quant a les superfícies límits de venda i franges comercials, amb les que el nou decret llei determina, dins del mapa de **Trama urbana consolidada** de la ciutat, on hi queda inclosa l'àmbit d'aquesta Modificació.

Es proposa doncs, en aquesta Modificació puntual de Pla general, establir en el quadre de la regulació dels usos de la subzona, el ventall de les noves classificacions d'establiments comercials adaptades a la nova legislació i regular la superfície de venda comercial en conseqüència.

En el quadre següent s'estableix comparativament, la regulació de les **superfícies de venda comercial permeses dins cada classificació** i la equivalència entre el planejament general i la nova Llei d'Ordenació d'equipaments comercials.

		Pla General 1996	Legislació sectorial DLL 1/2009
Petit establiment comercial	PEC	inferior o igual a 600 m2st	inferior a 800 m2sv
Mitjà establiment comercial	MEC	inferior a 2.500 m2sv	igual o superior a 800 m2sv inferior a 1300 m2sv
Gran establiment comercial	GEC	igual o superior a 2500 m2sv	igual o superior a 1300 m2sv inferior a 2500 m2sv
Gran establiment comercial territorial	GECT	no definit	igual o superior 2500

Finalment, en l'apartat 3 de la Normativa, a l'article 9.9 "Condicions d'ús de la zona 3b35* i 3b35 hpp*", queda actualitzada la regulació de l'ús comercial a la nova classificació d'acord a la nova legislació.

2.12 PLA D'ETAPES I PROGRAMACIÓ DE LES OBRES

A continuació s'estableix una previsió de Pla d'etapes pel desenvolupament urbanístic de la Modificació, on es diferencien els dos àmbits de gestió :
La unitat d'actuació UA-84 i el sector de PMU-Pacheco.

Unitat d'actuació UA-84

A nivell de **tramitació** del planejament, reparcel·lació i projectes d'urbanització es preveu la següent estimació:

Tramitació MPG	febrer/octubre 2010
Tramitació Reparcel·lació UA-84	octubre 10 / març 11
Tramitació Projecte Urbanització UA-84	octubre 10 / març 11

A nivell **d'execució** de la urbanització:

12 mesos

A nivell de **desenvolupament** de l'edificació:

L'edificació obligatòriament es desenvoluparà, previ a les llicències d'edificació i activitats i preferentment amb simultaneïtat amb la reparcel·lació, mitjançant la tramitació les Unitats Mínimes de Projecte (UMP) definides en aquesta MPG. Aquestes UMP distribuïran en el sòl privat l'aprofitament assignat en quant a sostre i els diferents usos admesos (terciari i les diferents modalitats d'habitatge lliure, concertat i protegit) segons les determinacions de les zonificacions establertes.

Les volumetries establertes en els plànols d'ordenació d'aquesta MPG es poden reajustar, justificadament, en el desenvolupament de les Unitat Mínimes de Projecte d'acord a les alternatives d'ordenació grafades en l'ordenança gràfica, sempre i quan es mantingui la intencionalitat del Pla i no es desvirtuin les ordenacions plantejades.

Els terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació, pel que fa als habitatges amb protecció oficial no serà superior a 2 anys per l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

PMU-Pacheco

Pel que fa al sector de Pla de millora PMU-Pacheco, aquesta Modificació estableix el Regim Transitori pel futur funcionament de les activitats actuals.

La propietat escollirà el moment pel desenvolupament, el qual s'iniciarà amb la tramitació del Pla de millora d'iniciativa privada:

Tramitació Pla de millora	10 mesos
Tramitació Reparcel·lació PMU *	8 mesos
Tramitació Projecte Urbanització PMU *	6 mesos

* Tramitació simultània

A nivell d'execució de la urbanització:

3 mesos

A nivell de desenvolupament de l'edificació:

Els terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació, pel que fa als habitatges amb protecció oficial no serà superior a 2 anys per l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

2.13 PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

El programa de participació ciutadana que regirà durant el procés de tramitació de la present Modificació Puntual del Pla General del "Eix Herrera" serà el següent:

El document és confeccionat a l'Àrea de Serveis Territorials de l'ajuntament en el Servei de desenvolupament Urbà, amb una proposta consensuada després dels estudis alternatius d'ordenació treballats.

La Modificació puntual s'aprovarà inicialment pel Ple de l'Ajuntament.

- En la fase posterior a l'aprovació inicial de la modificació:
S'informarà del contingut del document de la modificació si escau, el Consell del Centre-Eixample-Havana i el Consell Les Santes-Escorxador

Es procedirà a la preceptiva informació pública, a fi de que els interessats puguin examinar el document i realitzar els suggeriments i/o al·legacions que estimin oportunes.

Per fer públic aquest nou període de participació l'acord de Ple s'anunciarà a través d'edictes en el Butlletí Oficial de la Província, en un dels diaris de més divulgació a Catalunya i en la web i taulers d'edictes municipal, a més de publicar el DOC a la web per consulta íntegra.

Es portarà el document a la consulta del CAUM Consell d'assessorament urbanístic de Mataró, on tècnics i representants de diferents sectors de la ciutat i del territori, prèvia explicació del document pels serveis tècnics de l'ajuntament, els membres assistents podran manifestar i debatre la proposta aprovada inicialment, recollint i aixecant Acta de tals manifestats.

En el cas de que a la vista de les al·legacions o per altres raons es produeixin canvis substancials en el document aprovat inicialment, en els termes que es disposa en l'art. 112 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya aprovat per Decret núm. 305/2006 del 18 de juliol, es procedirà a una nova informació pública.

Es notificarà individualment els acords de la tramitació de la present modificació a tots els propietaris i interessats que resultin directament afectats segons l'expedient.