



2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ



2.1 PROPOSTA DE DELIMITACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ

Tal com s'ha explicat a la Memòria de la Informació cal ajustar els límits de l'àmbit delimitat pel pla general com a unitat d'actuació 08 Ferrer Dalmau per tal que:

- inclogui totes les finques necessàries per poder urbanitzar la totalitat del carrer i
- els límits de l'àmbit es corresponguin amb l'estructura de la propietat i la realitat consolidada.

Així doncs es proposa ajustar els límits de la unitat d'actuació incloent i excloent les parcel·les següents:



Inclusions:

- Porció de finca de 13 m² qualificada de sistema viari, identificada cadastralment com a una porció de la parcel·la 2392331.



- Porció de carrer de 93 m² urbanitzat com a vorera, qualificat de sistema viari, situat a la cantonada del carrer Sant Daniel i Ferrer Dalmau, essent la perllongació d'aquest últim, assenyalat amb la lletra A.





Exclusions:

- Porció de finca de 16 m², identificada cadastralment com a una porció de la parcel·la 2392367, corresponent a una edificació consolidada segons llicència de 1992, qualificada de zona residencial en front de carrer 1c.



2.2 PARÀMETRES QUANTITATIUS DE L'ÀMBIT

La rectificació dels límits no comporta cap canvi de qualificació urbanística de les finques, ni en modifica l'objectiu “*Donar continuïtat al carrer Ferrer Dalmau perllongant-lo fins al carrer Major, donant sortida alhora al carrer Antoni Gaudí*” sinó que n'assegura el seu acompliment. Tot i així, la inclusió i exclusió de finques fa necessari ajustar els paràmetres numèrics de la unitat d'actuació.

Àmbit:

L'àmbit tal com s'ha explicat als apartats anteriors, inclou un tram de carrer consolidat de 93m² i una porció de finca de 13m² i exclou una porció de finca de 16m², així doncs l'àmbit de la unitat d'actuació augmenta 90m². Passant de 1.265m² a 1.355m², que equival a un increment del 7,1% de l'àmbit.

Sòl públic – sòl privat:

Les finques incloses estan qualificades de sistema viari per la qual cosa el sòl públic de l'àmbit augmenta 106 m² passant de 432m² a 538m², per contra l'exclusió de la finca qualificada de sòl privat comporta una reducció del sòl privat de 16m² passant de 833m² a 817m².

Sòl públic	538m ²
Sòl privat	833m ²



Equilibri econòmic:

Es podria pensar que l'ajust de l'àmbit i la conseqüent inclusió d'una major superfície de sòl públic de cessió i urbanització, comporta a l'àmbit major despeses d'urbanització, però això no és així, doncs l'objectiu de la unitat actuació "*Donar continuïtat al carrer Ferrer Dalmau perllongant-lo fins al carrer Major, donant sortida alhora al carrer Antoni Gaudí*" ja comportava la necessitat d'assumir aquestes obres d'urbanització, abans fora de l'àmbit, però necessàries per permetre una obertura adequada del carrer Ferrer Dalmau.

Aquests ajustos de superfícies no modifiquen l'equilibri econòmic de la unitat d'actuació en cap cas, atès que la finca de 93m² que s'inclou a l'àmbit és un vial urbanitzat que s'inclou a l'àmbit com a superfície domini públic que no dona lloc a atribució d'aprofitament (article 120.5 de la llei d'urbanisme), de manera que la superfície de les finques incloses i excloses que tenen dret a aprofitament són similars.

Condicions d'ordenació, edificació i ús

Les condicions d'ordenació, edificació i ús es mantenen invariables.

Condicions de gestió i execució:

Simultàniament a aquest document hi ha en tràmit una proposta dels propietaris majoritaris de l'àmbit per tal d'efectuar un canvi de sistema d'actuació passant de cooperació a compensació.

Eva Maeso i Viladoms
Arquitecta Servei d'Urbanisme