

L'anàlisi de la sostenibilitat mostra com els ingressos corrents obtinguts per el desplegament del Pla seran suficients per a correspondre les despeses directes originades pel mateix

Es tracta doncs d'un Pla assumible pels pressupostos municipals, si bé com tot projecte a llarg termini, caldrà fer-ne un seguiment acurat de la seva evolució.

## **2.     NORMATIVA. FITXA SECTOR SUD “NOU INSTITUT”**

### **Definició.**

Comprèn els terrenys de sòl urbanitzable delimitats pel carrer Nou i el carrer Mossèn Miquel Corti (est), el torrent del cementiri (oest), el cementiri (nord) i el recinte del mercat o parcel·la 10 (sud). La superfície del sector és de 19.759,25 m<sup>2</sup>.

### **Condicions de l'ordenació.**

- a) S'aplica la regulació de la zona clau 2 en tots els aspectes no inclosos a les determinacions específiques i expresses d'aquest sector.
- b) El sostre edificable màxim és de 9.879,63 m<sup>2</sup>, que correspon a una Edificabilitat bruta 0,5m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.
- c) En planta baixa amb front al carrer Nou és obligatori l'ús comercial i/o oficines.
- d) El nombre màxim d'habitatges és de 99 habitatges, que correspon a una densitat màxima bruta de 50 hab/ha.
- e) Caldrà preveure l'eixamplament de la secció del carrer Nou, per tal que aquest carrer pugui complir amb la seva funció estructurant del nou àmbit.
- f) Les edificacions residencials, assoliran el 90% de l'edificabilitat del sector. L'altre 10% del sostre es destinarà a usos terciaris que es situaran en planta baixa al llarg del carrer Nou.

D'acord amb això el repartiment de l'aprofitament segons els usos previstos seria el següent:

<b>Sostre residencial</b>	<b>8891,67m<sup>2</sup>st</b>
Residencial lliure	6.224,17m <sup>2</sup> st
Residencial HPO	1.778,33m <sup>2</sup> st
Residencial HPC	889,17m <sup>2</sup> st
<b>Sostre comercial en PB</b>	<b>987,96m<sup>2</sup>st</b>
<b>TOTAL SOSTRE</b>	<b>9.879,63 m<sup>2</sup></b>

### **Condicions d'edificació.**

Les condicions d'edificació s'establiran de forma vinculant al pla parcial d'ordenació. Es podrà ocupar tota la planta soterrani de l'espai privat si el seu ús és d'aparcament. Es pot ocupar, en planta baixa, la superfície dels pati interiors per a usos comercials

### **Condicions d'ús.**

S'admeten els usos establerts per a la zona clau 2.

L'ús comercial estarà regulat per allò que estableix el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent. D'acord amb allò que estableix l'article 9.2 del Decret Llei 1/2009 no serà admissible a l'àmbit de la modificació puntual l'establiment de cap gran establiment comercial col·lectiu (GEC) o un gran establiment comercial territorial (GECT).

### **Condicions de gestió.**

- a) El sistema d'actuació aplicable és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació.
- 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 mínimes següents:

Espais lliures:

20m<sup>2</sup> de sòl per cada 100m<sup>2</sup> de sostre, o 10% superfície sector

Equipament docent:

10.000m<sup>2</sup>. La delimitació de l'espai per a equipament docent que prevegi el pla parcial haurà de ser el mateix que el que es defineix de forma detallada a la modificació del pla general, per tal de permetre una cessió anticipada dels terrenys a favor del departament de la Generalitat competent en la construcció del nou institut del municipi.

La cessió d'aquest terreny, haurà d'incorporar les adaptacions topogràfiques del mateix, s'adaptaran als requeriments del Departament d'Ensenyament, i hauran de garantir que l'execució de l'equipament docent, no ultrapassi els preu per m<sup>2</sup> construït estipulat per a aquest organisme per a aquest tipus d'equipament. Aquestes obres d'adaptació del terreny destinat a equipament docent, seran a càrrec de la Junta de Compensació que gestionarà la Reparcel·lació del sector objecte d'aquesta modificació puntual, formant part de les despeses obligatòries d'urbanització a fixar pel Pla Parcial que ha de desenvolupar el sector. Es valorarà de manera detallada al Projecte d'Urbanització els costos d'aquesta actuació, garantint al mateix l'assoliment dels paràmetres que el Departament d'Ensenyament sol·licita per a la futura construcció del nou Institut "Les Vinyes". Aquest terreny destinat a equipament docent, s'entregarà a l'Ajuntament de Cubelles totalment lliure de càrregues, adequat topogràficament, urbanitzat, i amb tots els serveis necessaris per a la construcció del nou equipament.

Vialitat:

El vial tindrà el caràcter de peatonal

- c) Cessió a l'Ajuntament del 15% de l'aprofitament urbanístic.
- d) Es reserva per a habitatge de protecció pública un 20% del sostre total que sigui destinat a habitatge. I per a habitatge de preu concertat un 10% del sostre total que sigui destinat a habitatge.

## **Altres consideracions**

- a) En el desenvolupament del sector caldrà prioritzar la utilització de paviments tous, drenants i permeables per tal de compensar la pèrdua de permeabilitat derivada de la urbanització del sector.
- b) Caldrà definir una franja d'espais lliures continua i adjacent al llarg del torrent del cementiri que possibiliti la recuperació de la funció connectora ecològica de l'espai fluvial i de la biodiversitat associada al torrent. A més caldrà definir de manera concreta i clara les mesures correctores per tal de millorar la qualitat de l'espai fluvial del torrent.
- c) Caldrà incorporar la franja de protecció qualificada de sistema de protecció de riera delimitada en l'informe de sostenibilitat ambiental.
- d) En el desenvolupament del sector, caldrà ampliar l'eixamplament del torrent del cementiri en els punts necessaris per tal que la cota del període de retorn de 100 anys quedi dintre de la llera i sense que en cap tram es trobi confinada per la mota.
- e) Cal indicar que totes les despeses provinents de la urbanització del sector, i que detallarà el Pla Parcial amb el conseqüent Projecte d'urbanització, aniran a càrrec de la Junta de Compensació que gestionarà la Reparcel·lació dels terrenys que formen part de l'àmbit de la present modificació puntual, que inclouran les derivades de l'adaptació topogràfica del solar a cedir pel nou equipament docent, per tal de garantir que que l'àmbit on s'ha d'implantar l'Institut educatiu tingui condicions topogràfiques adequades per tal de donar compliment a l'assenyalat a l'informe del Departament d'Ensenyament de 30 de juny de 2017.