

Hoteler Golf

PMU-05
Sòl urbà no consolidat

1. Àmbit

Sector urbà no consolidat situat a l'extrem sud-oest del Golf Sant Vicenç, entre l'avinguda del Regadiu, el carrer de Can Patoi i el Torrent de la Gironella.

Superfície: 18.104 m²

2. Antecedents

Es tracta dels sòls d'ús hoteler en sòl no urbanitzable provinent de la Modificació puntual de les Normes de Planejament per la instal·lació d'un Camp de Golf de 1991 i què la resolució del Conseller de Territori i Sostenibilitat de data 5 de setembre de 2012 va establir les condicions per al seu àmbit.

3. Objectius

Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos hotelers de dimensions òptimes, tot preservant els terrenys forestals amb pendent superior al 20% i l'arbrat del Torrent de Gironella.

Inclou una parcel·la amb la finalitat de l'article 70.2 del TRLU per aconseguir una reordenació òptima de la mateixa, així com la connectivitat amb l'avinguda del Regadiu.

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

DADES						
Superfície del sector	18.104 m ² s		Ús principal:		Hoteler	
Superfície amb dret d'aprofitament	18.104 m ² s		Coef. Edif:		0,39	
Edificabilitat bruta	7.000 m ² st					
Sostre d'activitat econòmica	7.000 m ² st	100,00%				
Sostre màxim Comercial (C)	0 m ² st	0,00%				
Sostre màxim Terciari (T)	0 m ² st	0,00%				
Sostre màxim Serveis Hotelers (A)	7.000 m ² st	100,00%				
Densitat	0,00 Habitges/ha					
	Superfície		Edificabilitat	Sostre Hab	Nombre d'habitges	
	m ² s	%	m ² st/m ²	m ² st	Hlliure	HP
			7.000	7.000	0	0
SISTEMES URBANÍSTICS	8.614	47,58%				
SISTEMA DE MOBILITAT i COMUNICACIONS	1.372	7,58%				
SISTEMA VIARI	1.372	7,58%				
SX3 Xarxa viària local	1.372	7,58%				
SISTEMA D'ESPais OBERTS	7.242	40,00%				
SISTEMA D'ESPais LLIURES PÚBLICS	7.242	40,00%				
SV4 Jardins urbans, places i espais lliures locals	7.242	40,00%				
ZONES EN SÒL URBÀ	9.491	52,42%				
ZONA DE SERVEIS (clau A2)	9.491	52,42%				
A2a-2 Nou establiment hoteler	9.491	52,42%				

Règim d'usos

L'ús global del sector és hoteler, tot admetent-se la implantació d'usos assistencials, de residència de tercera edat i d'equipament privat.

5. Criteris d'ordenació

- Destinar la vialitat mínima necessària al servei del sector, urbanitzant la xarxa viària necessària pel seu bon funcionament, així com els espais lliures sobre el que s'organitzi el sòl edificable.
- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la subzona A2, amb edificació volumètrica específica que fitxi el número màxim de plantes i l'ocupació d'acord amb l'entorn i medi natural.
- Es destinarà un mínim del 40% de la superfície del sòl per a ser destinat a sistema d'espais lliures, preveient una franja mínima de 30 metres d'amplada confrontant amb l'avinguda de Regadiu.
- Les cessions mínimes són les establertes en la fitxa normativa.
- Preservar els terrenys forestals amb pendent superior al 20% i mantenir l'arbrat existent al Torrent de Gironella.
- Seran d'aplicació les condicions fixades a l'article 20 de les Normes Urbanístiques del PDUSC consistent en que l'informe ambiental haurà de garantir que les edificacions admissibles, destinades a l'ús previst, s'ajustin a una tipologia adequada al paisatge natural i urbà i evitin la formació de pantalles arquitectòniques i acumulació de volums.

6. Cessions

Cessió de sòl públic

Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM i el TRLU.

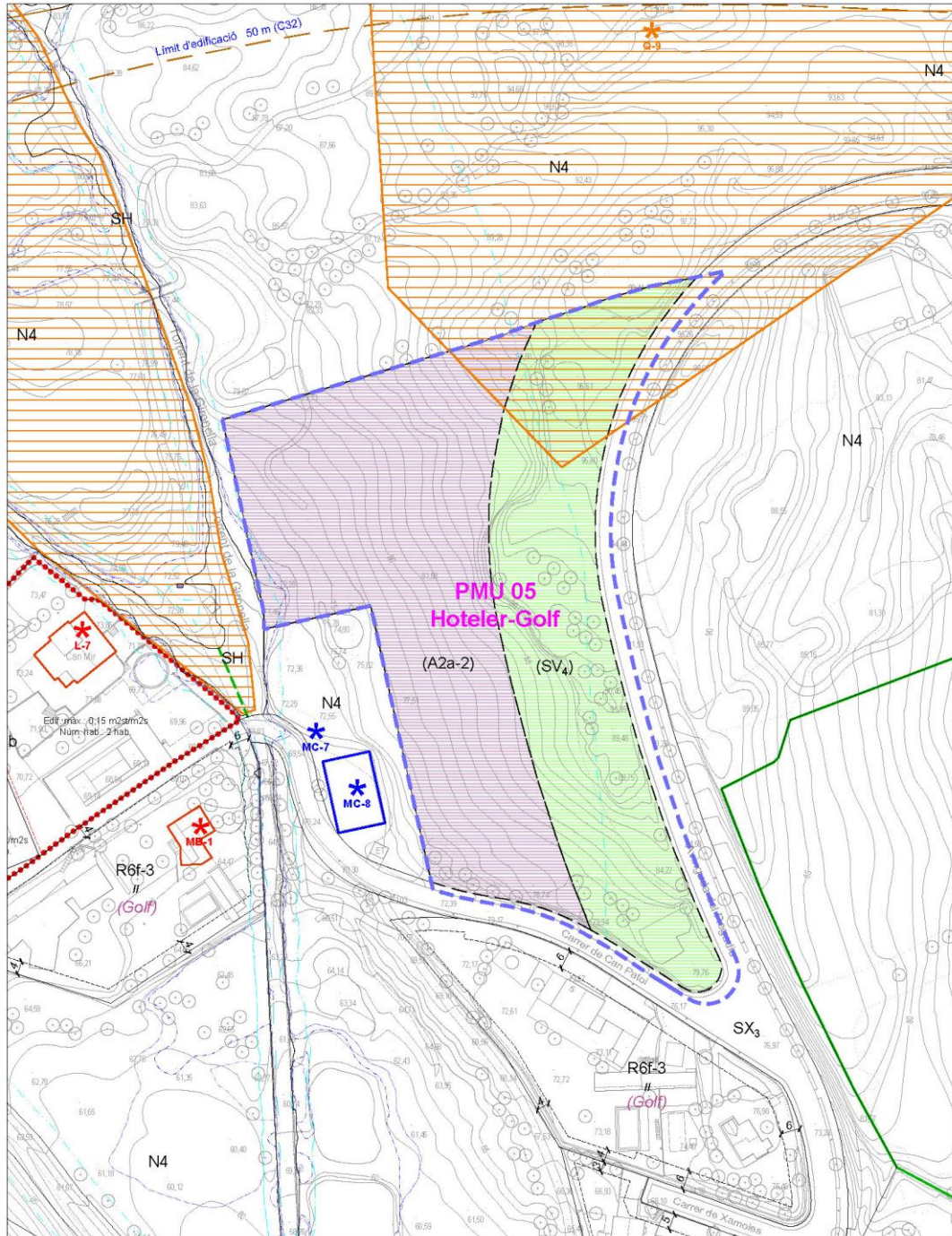
Cessió d'aprofitament

Cessió obligatòria i gratuïta del 15% d'aprofitament urbanístic establert pel TRLU.

7. Condicions de gestió i execució

- a) Es determina un únic polígon d'execució en el Pla de millora urbana, que s'estarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, dintre del tercer quadrienni.
- b) Es preveu el desenvolupament del sector en una única etapa, el termini màxim del qual per la seva execució de les seves obres d'urbanització serà de 4 anys a partir de l'executivitat del Pla de millora urbana.
- c) S'hauran de cedir i urbanitzar els sòls qualificats de sistema viari i d'espais lliures determinats pel sector, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM.
- d) Les característiques de les obres d'urbanització es definiran en el corresponent Projecte d'urbanització.
- e) El document ambiental haurà de tenir en compte les determinacions de la memòria ambiental del POUM, per tal de garantir-ne una correcta avaluació ambiental.

8. Plànol



Escala aprox.: 1:1500