

## **POLÍGON D'ACTUACIÓ NÚMERO 8 - Vinopolis**

### *Definició.*

Comprèn els terrenys de sòl urbà no consolidat situats entre els carrers de Sarriera, Doctor Janer, Doctor Fleming i Cortina.

La superfície és de 17.523 m<sup>2</sup>.

Cal tramitar i aprovar prèviament a l'execució urbanística un Pla de millora urbana (l'àmbit delimitat té la consideració de sector subjecte a pla de millora) que, entre altres determinacions, defineixi les característiques, el traçat i el cost de les obres d'urbanització, d'acord amb allò que disposa l'article 12.1 de les Normes urbanístiques d'aquest Pla.

### *Condicions de l'ordenació.*

a) S'aplica la regulació de la subzona clau 13/1 en tots els aspectes no inclosos en les determinacions específiques i expresses d'aquest polígon.

b) El sostre edificable màxim és de 21.621 m<sup>2</sup>.

c) El nombre màxim d'habitatges és de 216.

d) El percentatge mínim per al ús d'habitatge ha de ser del 40 % i per a la resta d'usos no dotacionals, un mínim del 30%.

e) L'emplaçament de l'equipament pot ser relocalitzat dins el PAU amb un Pla Especial Urbanístic, amb la condició de no reduir la superfície de l'equipament ni d'incrementar el sostre edificable privat.

### *Condicions d'edificació.*

a) S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació segons volumetria específica.

b) S'admet soterrani si el seu ús és d'aparcament.

### *Condicions d'ús.*

a) S'admeten els usos 1, 2, 3, 4, 5, 6.1, 10,11 i 15.

b) Els coeficients de ponderació entre usos diferents s'estableixen en 1,0 pel residencial i 0,7 pel terciari i comercial.

### *Condicions de gestió.*

a) El sistema d'actuació aplicable és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

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 següents:

Vial:	697 m <sup>2</sup> .
Jardins públics:	4.873 m <sup>2</sup> .
Equipament:	2.889 m <sup>2</sup> .

c) Aquest polígon no té increment d'aprofitament urbanístic, per la qual cosa no ha de fer cessió d'aprofitament.

d) Les càrregues d'urbanització en aquest PAU, són les corresponents al vial i a les zones verdes. El cost d'urbanització estimat imputat al polígon és de 692.516,2 euros.

e) Es reserva per a habitatge de protecció pública un 20% del sostre total que sigui destinat a habitatge.

### *Justificació de la viabilitat del polígon.*

a) Preexistències d'activitats i construccions: bona part són sòls lliures i coberts, encara que amb una peça consolidada amb 4 plantes.

b) Cessions: altes.

c) Càrregues: urbanització de vials i zones verdes.

d) Aprofitaments: alts, en una zona en procés de transformació urbana.