

TÍTOL CINQUÈ. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS COMUNES

Article 271. Classificació del sòl urbanitzable programat (SUP)

El PGOU classifica com sòl urbanitzable les àrees de sòl aptes per ser urbanitzades.

El sòl urbanitzable comprèn una única categoria, la del sòl delimitat, inclòs al Programa d'Actuació del Pla General.

La seva delimitació es reflecteix als plànols següents:

- Plànols d'“Estructura general i orgànica del territori”:

Núm. 4. Estructura general i orgànica del territori. Comunicacions, viari i àrees d'aparcament, escala 1:5.000

Núm. 5. Estructura general i orgànica del territori. Sistemes d'equipaments, serveis tècniques, aeroportuari i portuari, escala 1:5.000

Núm. 6. Estructura general i orgànica del territori. Sistema d'espais lliures, escala 1:5.000

Núm. 7. Sectors de gestió i de planejament derivat i àrees amb planejament en execució en sol urbà i urbanitzable, escala 1:5.000

- Plànols d'Ordenació i zonificació sectorials”:

Núm. 10: Planejament derivat en sòl urbanitzable programat. Sectors:

SUP 1. Camins de Santa Maria

SUP 2. Santa Magdalena

SUP 3. Jardins de Malbuger 2

SUP 4. Area industrial Poima

SUP 5. Area d'activitats logístiques

SUP 6. Sant Climent

SUP 7. Canutells

Sector UP3 Carretera de Sant Lluís

Article 272. Desenvolupament dels sectors de SUP

Pel seu desenvolupament i urbanització, els sectors de sòl urbanitzable delimitat estaran subjectes a les determinacions temporals i econòmiques establertes per aquest Pla.

Es procedirà a la seva ordenació urbanística detallada a través dels PP, que hauran de complir la Llei del Sòl i els seus reglaments, el PTI i el que específicament fixi aquest PGOU per a cada sector.

Mentre no s'aprovi el PP corresponent no s'admetrà en els terrenys afectats parcel·lacions ni obres d'urbanització excepte les que executin algun dels sistemes generals previstos

Les determinacions del PGOU en SUP són les següents:

- Delimitació dels sectors i oscil·lacions possibles
- Assignació d'usos i desenvolupament del quadre normatiu
- Paràmetres fonamentals de l'edificació i standards: tipologies admeses, condicionades i prohibides i marges de barreja, edificabilitat, etc.
- Nombre màxim d'habitatges si s'escau
- Sistemes generals, senyalització dels vinculats al sector, condicions, standards mínims segons els casos, etc.
- Priorització en la gestió i sistema d'actuació en cada cas
- Fixació de l'aprofitament mig

- Altres condicions particulars
- Reserva de sòl per a habitatge subjecte a règim de protecció.

El Pla indica com a normatiu l'ordenació o paràmetre d'obligat compliment i com a orientatiu aquella ordenació o paràmetre que té per objecte orientar la voluntat de la ciutat però deixant a criteri del PP la seva concreció.

El PP haurà de respectar les disposicions de caràcter normatiu i s'hauran d'atendre al sentit general de les idees d'ordenació i les consideracions de la memòria.

Article 273. Contingut dels PP

1. Els PP hauran de contenir com a mínim les determinacions següents:

- La divisió en polígons per a la seva execució
- L'ajust i precisió de la divisió en zones i sistemes segons les definicions del PGOU
- La concreció dels sistemes locals i els generals assignats, si s'escau
- Les alineacions i rasants dels carrers i demés espais de domini públic
- L'ordenació de l'edificació i la seva regulació per mitjà de les ordenances
- Les xarxes de serveis i la seva relació amb les xarxes existents
- El sistema de clavegueram: ha de ser separatiu
- La xarxa d'aigües pluvials: procurarà com objectiu la màxima infiltració al terreny. En cada cas s'estudiarà l'oportunitat de preveure basses de laminació de les aigües de pluja abans de connectar amb la xarxa general. Aquestes basses es podran localitzar en espais lliures o àrees d'aparcament. Sota vialitat només amb condicions específiques. Mai sota sol d'equipaments o sobre zones d'aprofitament
- L'aprofitament mig de cada sector, en funció de les seves condicions de posició, ús i edificabilitat son les dels quadres adjunts
- La definició de les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents, a fi de possibilitar-ne la valoració i el cost ulterior a càrrec dels propietaris afectats
- La previsió en els edificis d'habitatges i d'oficines, en els comerços i d'altres establiments emplaçats en medis urbans, d'espais i d'instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus
- Preveure, en la xarxa viària urbana i en els camins veïnals, els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus
- Els destinats a ús residencial hauran de contenir, d'acord amb la naturalesa i requeriments de l'ús residencial, les previsions necessàries tant d'equipaments com de normativa, per tal de facilitar una correcta gestió ambiental

2. La ordenació urbanística ha de dissenyar les zones verdes públiques ajustant-se als criteris bàsics següents:

- Procurar mantenir en el seu emplaçament els elements valuosos preexistents de vegetació natural i integrar-los en el disseny dels espais lliures.
- Assegurar que la vegetació prevista per a les zones verdes públiques sigui compatible amb la vegetació autòctona.
- Elegir les espècies vegetals de nova plantació d'acord amb els criteris següents:
 - o Compatibilitat en termes biològics amb la vegetació natural de l'àrea, amb l'objecte d'evitar la invasió d'espècies nocives.
 - o L'arbratge ha de tenir el port suficient perquè pugui fer la funció de controlador ambiental, amb arbres de fulla caduca i copa ampla per tal de protegir les plantes inferiors dels habitatges a l'estiu i permetre-hi l'accés del sol a l'hivern.
 - o Consum d'aigua reduït i resistència a la sequedat, amb l'objecte de permetre reduir el consum d'aigua per a regatge. Si es reutilitzen aigües grises per regar, cal garantir-ne la compatibilitat amb les característiques bioquímiques d'aquestes.

- A les zones lliures procurar enjardinar el percentatge majoritari de la superfície amb l'objecte de mantenir la porositat natural del terreny.
- S'ha de propiciar la continuïtat dels espais lliures entre actuacions contigües, especialment a les àrees costeres i procurar un tractament harmònic de materials i espècies.
- Cal preveure mesures que facilitin el drenatge natural del terreny, com ara parterres i àrees de paviments porosos que facilitin l'emmagatzematge d'aigua fins a la seva absorció. Si la plantació es troba en una zona pavimentada, s'establiran canals de distribució d'aigua entre els escocells, o s'adoptaran solucions d'escocell continu.
- La disposició i organització han de considerar la integració en l'entorn natural i les característiques d'urbanització de les zones verdes públiques.
- Els sistemes de regatge de les zones verdes privades s'han de proveir amb caràcter preferent d'aigües grises reciclades provinents de les edificacions a què estiguin vinculades.
- S'ha de procurar conservar la vegetació existent als jardins i espais lliures de caràcter privat dels centres històrics i nuclis tradicionals.

3. La ordenació urbanística ha de definir les xarxes de serveis amb tècniques adequades per a la reducció de les pèrdues en el seu transport i la seva distribució. S'ha de procurar integrar diversos serveis en el mateix registre a fi de reduir els punts d'intervenció a les voravies per al seu manteniment.

4. La ordenació urbanística ha de preveure xarxes de regatge que emprin sistemes d'estalvi d'aigua, com ara microirrigació, regatge gota a gota o aspersors.

5. La ordenació urbanística ha de preveure sistemes d'enllumenat públic equipats amb llums dotats de sistemes de limitació de la contaminació lumínica i estalvi energètic.

Article 274. Contingut dels PP d'usos industrials

1. A més del contingut de l'article anterior, els plans parcials destinats a usos industrials han de preveure:

- Determinació específica i completa de la classe, categoria i abast de les indústries que s'hi poden instal·lar com a conseqüència dels requeriments ambientals del territori
- Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per a facilitar la gestió ambiental: xarxa de vigilància de la qualitat dels recursos naturals afectats (aire, aigua, sòl); infraestructura de recollida i tractament d'aigües residuals; reserves de sòl per a instal·lacions de recollida selectiva i emmagatzematge, tractament, reciclatge i eliminació de residus industrials
- Ordenances específiques per a la protecció del medi, que –d'acord amb la normativa vigent en cadascuna de les matèries– han de regular, com a mínim, els aspectes relacionats amb les aigües residuals, residus, protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera, protecció del cel nocturn), sorolls i vibracions
- Avaluació de la potencial incidència ambiental, atenent les fragilitats dels recursos naturals afectats així com la capacitat i vulnerabilitat del territori que implica, a fi i efecte d'introduir les mesures correctores que escaiguin en la fase de desenvolupament.

2.- Les instal·lacions de noves indústries que siguin susceptibles d'emetre elements contaminats atmosfèrics estaran sotmeses a la presentació d'estudis específics que determinin la capacitat de càrrega de la zona i l'eficiència en el control de les emissions per part de l'empresa que es vulgui instal·lar.

Article 275. Execució per polígons

Amb l'objectiu de facilitar la gestió i execució de la urbanització, el Pla no delimita els polígons en què poden subdividir-se els sectors als efectes de la seva gestió urbanística.

La delimitació de polígons podrà contenir-se en el PP o tramitar-se com projecte independent un cop aprovat aquest, i prèviament a la gestió i urbanització de cadascun dels subsectors o polígons en què es divideixi el sector.

Article 276. Cessions obligatòries i gratuïtes

- Viari
- Àrees d'aparcament
- Parcs i jardins públics
- Sol d'equipaments (educatius o/i altres) i serveis tècnics
- El 10 % de l'aprofitament urbanístic

Article 277. Ordenació urbanística dels sectors

1. Els sòls objecte de classificació com a urbanitzables delimitats no tenen definida amb precisió l'ordenació i trama urbana que han de seguir a l'hora de planificar la seva transformació a sòls edificables.

2. El Pla, en aquest sentit, orienta –en allò que no sigui normatiu- la tipologia i els usos a través dels paràmetres fonamentals d'edificabilitat, i el règim de cessions i reserves per a zones verdes, dotacions i vialitat, així com la definició d'una estructura urbana a nivell general.

Article 278. Aprofitament mitg

1. L'aprofitament mig del sòl urbanitzable es fixa en .0,197 m² sostre / m² sòl.

2. L'aprofitament mig de cada sector, en funció de les seves condicions de posició, ús i edificabilitat, apareix en els quadres adjunts.

Article 279. Reserves de sòl per a sistemes

1. Els PP respectaran els sistemes generals inclosos al SUP i precisaran els sistemes locals en totes les definicions indicatives del Pla.

2. Les reserves mínimes de sòl per sistemes locals es defineixen per cada sector a partir de l'aplicació dels estàndards urbanístics i les limitacions específiques, complementàries, del PGOU per cada sector.

3. Els sòls destinats a sistemes generals dins dels sectors seran computables als efectes de les reserves anteriors.

Article 280. Reserva de sòl per a habitatge subjecte a règim de protecció

1. Els sectors de sòl urbanitzable hauran de preveure, per a l'ús d'habitatge de protecció oficial o subjecte a qualsevol altre règim de protecció pública que si més no habiliti l'Administració pública per taxar el preu de venda o lloguer, com a mínim:

- El 35% de la superfície de sòl i almenys el 40% de la capacitat d'allotjament dels sectors:
 - SUP 1. Camins de Santa Maria
 - SUP 2. Santa Magdalena
 - SUP 3. Jardins de Malbuger 2
 - SUP 6. Sant Climent
- El 20% de la superfície de sòl i almenys el 25% de la capacitat d'allotjament del sector
 - UP-3: Carretera Sant Lluís.

2. La qualificació del sòl per aquest ús específic haurà de permetre, sempre que això sigui possible, actuacions mixtes d'habitatge lliure i habitatge protegit.

Article 281. SUP1: Camins de Santa Maria

1. DESCRIPCIÓ

Sector prioritari de base residencial. La seva delimitació és la del plànol normatiu però podrà variar en l'entorn de les parcel·les que el Pla incorpora al sòl urbà i que formen la subzona 7 –S'Alqueria cremada.

2. SUPERFÍCIE: 14,56 Ha.

3. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 562 habitatges

Almenys el 40% de la capacitat d'allotjament haurà de destinar-se per al ús d'habitatge de protecció oficial o subjecte a qualsevol altre règim de protecció pública que si més no habiliti l'Administració pública per taxar el preu de venda o lloguer.

4. EDIFICABILITAT BRUTA: 0,375 m² sostre / m² sòl. Sostre edificable màxim: 54.620 m²

5. QUADRE ORIENTATIU

QUALIFICACIÓ	CLAU	SÒL (m ²)	%	Habitatges	sostre
Viari	V	42.594	29,77		
Àrees d'aparcament	aA	2.855	2,00		
Equipaments	Eq.alt	12.262	8,57		
Espais Lliures	Jp-PI	17.857	12,48		
TOTAL SISTEMES		75.568	52,81		
Zona	5	11.433	7,99	52	7.280
Zona	6	29.277	20,46	494	44.460
Zona	8	29.384	20,53	16	2.880
TOTAL ZONES		70.094 (*)	48,98		
TOTAL SECTOR		145.662	100,00	562	54.620

(*) Com a mínim el 35% de la superfície de sòl haurà de destinar-se per a l'ús d'habitatge de protecció oficial o subjecte a qualsevol altre règim de protecció pública que si més no habiliti l'Administració pública per taxar el preu de venda o lloguer.

6. CESSIONS

- Area d'aparcament mínima (sòl de cessió): 2 % de la superfície total
- Sol mínim adscrit a sistemes: 62 % del total del sector
- La vialitat que figura al plànol normatiu amb l'eix de carrer (V1 i V2) és obligatòria i a càrrec del sector. També la consolidació dels camins preexistents (V3) no afectats per la nova ordenació.
- Els equipaments de cessió pública i gratuïta de nova creació i dels espais lliures es definiran a partir dels estàndards de la legislació urbanística vigent.
- La posició dels equipaments de cessió pública i gratuïta de nova creació i de la plaça central del barri al quadrat ponent son normatius (obligatoris). La resta d'espais lliures i àrees d'aparcament i la vialitat local i d'accés (que pugui ser necessària) és indicativa.

7. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

Són d'aplicació els paràmetres d'edificació aïllada i les normes específiques que el pla parcial determini a partir de les següents tipologies zonals que son les que s'admeten:

- Cases unifamiliars en regle (5):
 - o S'admeten totes les seves variants.
 - o Les normes particulars de pla parcial establiran les regles de transitorietat oportunes.

- Ocuparan com a mínim el 15 % del sòl d'aprofitament del sector (7,34 % del total del sol del sector)
- Edificis de pisos, aïllats i en parcel·les (6):
 - Ocuparan com a mínim el 35 del sòl d'aprofitament del sector (17,14 % del total del sol del sector)
 - Es definirà l'ús comercial o terciari en planta baixa extès com a mínim al 35 % del sostre en planta baixa
- Recintes amb patrons d'establiment rústics (8):
 - És el que s'assenyala al plànol normatiu
 - Qualsevol variació resultat del coneixement detallat i les circumstàncies concretes d'aquests establiments pot produir variacions que en cap cas poden disminuir la proporció de la presència d'aquesta tipologia en el conjunt del sector
 - S'hi podran afegir eventualment altres zones que tinguin les característiques d'aquesta clau tipològica

8. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: compensació
- Sector a desenvolupar en diversos polígons d'actuació
- Previsió de desenvolupament: primer quadrienni

Article 282. SUP 2: Santa Magdalena

1. DESCRIPCIÓ

Sector prioritari de base residencial. La seva delimitació és la del plànol normatiu però podrà variar afegint fins un 8 % sense variar el nº d'habitatges.

2. SUPERFÍCIE: 10,57 Ha

3. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 315 habitatges

Almenys el 40% de la capacitat d'allotjament haurà de destinar-se per al 'ús d'habitatge de protecció oficial o subjecte a qualsevol altre règim de protecció pública que si més no habiliti l'Administració pública per taxar el preu de venda o lloguer.

4. EDIFICABILITAT BRUTA: 0,297 m² sostre / m² sòl.

5. SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM: 31.460 m².

6. QUADRE ORIENTATIU

QUALIFICACIÓ	CLAU	SÒL (m ²)	%	Habitatges	sostre
Viari	V	32.342	30,57		
Aparcaments	aA	3.601	3,40		
Equipaments	Eq. alt	21.910	20,71		
Espais Lliures	Jp-PI	10.136	9,58		
TOTAL SISTEMES		67.989	64,27		
Zona	4	3.611	3,41	3	540
Zona	5	10.230	9,67	55	7.700
Zona	6	21.019	19,87	256	23.040
Zona	8	1.714	1,62	1	180
Zona	9	1.222	1,16		
TOTAL ZONES		37.796(*)	35,73	315	31.460
TOTAL SECTOR		105.785	100,00		

(*) Com a mínim el 35% de la superfície de sòl haurà de destinar-se per a l'ús d'habitatge de protecció oficial o subjecte a qualsevol altre règim de protecció pública que si més no habiliti l'Administració pública per taxar el preu de venda o lloguer.

7. CESSIONS

- La vialitat que figura al plànol normatiu amb l'eix de carrer és obligatòria i a càrrec del sector. També la consolidació dels camins preexistents (V3) no afectats per la nova ordenació
- Els equipaments de cessió pública i gratuïta de nova creació i els espais lliures es definiran a partir dels estàndards de la legislació urbanística. La posició dels equipaments de cessió pública i gratuïta de nova creació i dels espais lliures i àrees d'aparcament és indicativa
- El recinte a migdia dedicat a usos educatius i complementaris i existent s'incorpora al sector als efectes de la millor accessibilitat de vianants des de la ciutat però no computa com finques aportades al sector ni pel càlcul de les cessions d'aprofitament ni pel compliment dels estàndards d'equipaments públics de cessió
- Area d'aparcament (sol de cessió): 3,40 % de la superfície total
- Sol mínim adscrit a sistemes: 62 % del total del sector (incloent els equipaments existents)

8. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

Son d'aplicació els paràmetres d'edificació aïllada i les normes específiques que el pla parcial ordeni, en les següents tipologies zonals que son les que s'admeten:

- Cases unifamiliars aïllades en parcel·les (4) i cases unifamiliars en regle (5):
 - o S'admeten totes les seves variants
 - o Les normes particulars de pla parcial establiran les regles de transitorietat oportunes
 - o Número mínim d'habitatges en tipologies unifamiliars (4 i 5): 60 habitatges
- Edificis de pisos, aïllats i en parcel·les (6): el PP regularà el pes dels usos comercials i altres usos compatibles que hauran d'ocupar més del 25 % del sostre en planta baixa
- Recintes amb patrons d'establiment rústics (8)
 - o És el que s'assenyala al plànol normatiu
 - o Qualsevol variació resultat del coneixement detallat i les circumstàncies concretes d'aquests establiments pot produir variacions que en cap cas poden disminuir la proporció de la presència d'aquesta tipologia en el conjunt del sector
 - o S'hi podran afegir altres zones que tinguin les característiques d'aquesta clau tipomorfològica
- Naus i grans establiments per l'activitat no residencial (9)
 - o Només s'admetran usos compatibles amb el caràcter residencial general
 - o Ocuparan entre el 1 % i el 1,50 % del total del sòl del sector

9. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: compensació
- Sector a desenvolupar en diversos polígons d'actuació
- Termini de desenvolupament: primer quadrienni

Article 283. SUP 3: Jardins de Malbuger 2

1. DESCRIPCIÓ:

- Sector no prioritari
- L'ús bàsic és el residencial
- La seva delimitació és la del plànol normatiu . Podrà incorporar-se la connexió directa amb la carretera variant de l'Hospital la qual ampliaria l'àmbit sense modificar ni el nombre d'habitatges ni el sostre edificable màxim

2. SUPERFÍCIE: 13,45 Ha

3. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 347 habitatges

Almenys el 40% de la capacitat d'allotjament haurà de destinar-se per al ús d'habitatge de protecció oficial o subjecte a qualsevol altre règim de protecció pública que si més no habiliti l'Administració pública per taxar el preu de venda o lloguer.

4. EDIFICABILITAT BRUTA 0,362 m² sostre / m² sòl

5. SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM: 48.750 m²

6. QUADRE ORIENTATIU

QUALIFICACIÓ	CLAU	SÒL (m ²)	%	Habitatges	sostre
Viari	V	28.540	21,22		
Aparcaments	aA	3.362	2,50		
Equipaments	Eq.alt	8.900	6,62		
Espais Lliures	Jp-PI	15.473	11,50		
TOTAL SISTEMES		56.275	41,84		
Zona	4 5	65.404	48,63	240	38.400
Zona	6	2.437	1,81	99	8.910
Zona	8	8.764	6,52	8	1.440
Zona	9	1.614	1,2		
TOTAL ZONES		78.219(*)	58,16	347	48.750
TOTAL SECTOR		134.494	100,00		

(*) Com a mínim el 35% de la superfície de sòl haurà de destinar-se per a l'ús d'habitatge de protecció oficial o subjecte a qualsevol altre règim de protecció pública que si més no habiliti l'Administració pública per taxar el preu de venda o lloguer.

7. CESSIONS

- Sol mínim adscrit a sistemes: 42 % del total del sector
- La vialitat que figura al plànol normatiu amb l'eix de carrer és obligatòria i a càrrec del sector. També la consolidació dels camins preexistents (V3) no afectats per la nova ordenació.
- Els equipaments de cessió i els espais lliures es definiran d'acord amb la legislació vigent.
- La posició dels equipaments de nova creació és normativa.
- Espais lliures, àrees d'aparcament i la vialitat local i d'accés és indicativa.
- Area d'aparcament (sol de cessió): 2,50 % de la superfície total

8. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

- Les edificacions previstes no interferiran les servituds del con d'aproximació de la capçalera nord del Aeròdrom Sant Lluís ni els marges de seguretat que els son propis.
- Són d'aplicació els paràmetres d'edificació aïllada i les normes específiques que el pla parcial ordeni, en les següents tipologies zonals que son les que s'admeten:
 - o Cases unifamiliars aïllades en parcel·les (4) i cases unifamiliars en regle (5): s'admeten totes les seves variants i normes específiques de transitorietat.
 - o Edificis de pisos, aïllats i en parcel·les (6): mínim el 20 % dels habitatges del sector
 - o Recintes amb patrons d'establiment rústics (8), s'assenyala al plànol normatiu: s'hi podran afegir altres àrees amb anàlogues característiques
 - o Naus i grans establiments per l'activitat no residencial (9): ocuparan entre el 1 % i el 1,50 % del total del sòl del sector

- En funció del desenvolupament de la ciutat i de les condicions de mobilitat es podrà incorporar al sector connexions puntuals amb la via arterial (V1) "variant de l'Hospital". Aquestes connexions si es realitzen conjuntament amb el desenvolupament del sector es podran considerar a càrrec de les obres d'urbanització del sector, sense que impliqui cap canvi de la resta de paràmetres d'aquest PGOU

9. USOS

- Només s'admetran usos compatibles amb el caràcter residencial general

10. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: compensació
- Sector a desenvolupar en diversos polígons d'actuació
- Termini de desenvolupament: segon quadrienni

Article 284. SUP 4: Àrea industrial POIMA

1. DESCRIPCIÓ

Continuació del procés d'extensió per continuïtat de les àrees d'activitat econòmica. La via orbital defineix una condició bàsica del traçat interior. Es al mateix temps local perquè per la vertebració de la vialitat interior amb vocació de general com a part de l'estructura viària territorial de Maó.

2. SUPERFÍCIE: 45,78 Ha.

3. EDIFICABILITAT BRUTA: 0,22 m² sostre / m² sòl

4. PARÀMETRES BÀSICS NORMATIUS

QUALIFICACIÓ	CLAU	SÒL (m ²)	%
Viar i aparcament	V + aA	137.344	30,00
Espais Lliures	PI-Jp	96.141	21,00
Equipaments i Serveis tècnics	Eq.alt + St	50.359	11,00
TOTAL SISTEMES		339.643	62,00
Zones	9 i 8	173.969	
TOTAL ZONES		173.969	38,00
TOTAL UNITAT		457.812	100,00

5. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

- El traçat de la via orbital respectarà el sentit estructural del disseny admetent l'adaptació a les condicions topogràfiques i paisatgístiques i de preexistències patrimonials. És una càrrega admissible pel sector. Caldrà obtenir l'informe favorable de l'administració competent en tant que via estructural segment de l'esquema general del pla.
- La resta de la vialitat interior es podrà organitzar en funció de les variables locals i les condicions geomètriques i funcionals de les activitats que al seu dia siguin les impulsores de l'actuació
- Les zones principals estaran referides als paràmetres generals i comuns que s'han definit al text normatiu:
 - o Naus i grans establiments per l'activitat no residencial (9): Caldrà definir els subtipus adients i la seva agrupació
 - o Recintes amb patrons d'establiment rústics (8): s'hi podran incorporar establiments que tinguin les característiques d'aquesta clau tipo-morfològica general.- s'hi podran acollir elements patrimonials

6. USOS

- Els usos bàsics són: industrial, terciari, magatzem adscrits a la categoria bàsica 9.3, *indústria agrupada*, i per inclusió, seran admissibles els tipus 9.1 i 9.2. No es permet els tipus 9.4 *indústria separada*.
- Seran complementaris els mateixos usos que es presenten a Poima 4ª fase, en execució
- Prohibit l'ús residencial

7. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: compensació
- Sector que es pot desenvolupar en diversos polígons d'actuació
- Termini de desenvolupament: segon quadrienni

Article 285. SUP 5: Àrea d'activitats logístiques

1. DESCRIPCIÓ

Continuació del procés d'extensió de les àrees d'activitat econòmica pròximes a l'àrea portuària.

2. SUPERFÍCIE: 4,5 Ha.

3. EDIFICABILITAT BRUTA: 0,163 m² sòl / m² sostre

4. PARÀMETRES BÀSICS NORMATIUS

QUALIFICACIÓ	CLAU	SÒL (m ²)	%
TOTAL SISTEMES		24.768	55,00
Zona	9	20.265	45,00
TOTAL ZONES		20.265	45,00
TOTAL UNITAT		45.033	100,00

5. CONDICIONS D'ORDENACIÓ DEL SECTOR

- Es respectaran les condicions topogràfiques i paisatgístiques i de preexistències patrimonials.
- La vialitat interior es podrà organitzar en funció de les variables locals i les condicions geomètriques i funcionals de les activitats que el seu dia siguin les impulsores de l'actuació

6. USOS

- Els usos bàsics son industrial i magatzem adscrits a la categoria bàsica 9.3, *indústria agrupada*, i per inclusió, seran admissibles els tipus 9.1 i 9.2. No es permet els tipus 9.4 *indústria separada*
- Seran complementaris els mateixos usos que es presenten a Poima 4ª fase, en execució
- Prohibit l'ús residencial

7. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: compensació
- Sector que es pot desenvolupar en diversos polígons d'actuació
- Termini de desenvolupament: primer quadrienni

Article 286. SUP 6: Sant Climent

1. DEFINICIÓ

Sector de creixement natural del poble en continuïtat amb els carrers existents. Es proposa la definició d'un àmbit proporcionat a la dinàmica local. Les tipologies responen a la evolució dels tipus tradicionals. Convindrà desenvolupar les normes d'edificació, parcel·lació i usos d'acord amb el què es detalla a la subzona 7-Sant Climent, amb les adaptacions que siguin pertinents per a l'actualització inevitable.

2. SUPERFÍCIE: 4,20 Ha.

3. EDIFICABILITAT BRUTA: 0,202 m² sostre / m² sòl

4. NUMERO MÀXIM D'HABITATGES: 84

Almenys el 40% de la capacitat d'allotjament haurà de destinar-se per al 'ús d'habitatge de protecció oficial o subjecte a qualsevol altre règim de protecció pública que si més no habiliti l'Administració pública per taxar el preu de venda o lloguer.

5. PARÀMETRES BÀSICS NORMATIUS

QUALIFICACIÓ	CLAU	SÒL (m ²)	%	SOSTRE (m ² s)
Viari	V	7.326	17,43	
Espais lliures i Equipament	Jp + Eq.alt	10.726	24,52	
TOTAL SISTEMES		18.052	42,95	
Zona	8	5.165	12,29	360
Zona	5	18.817	44,77	8.120
TOTAL ZONES		23.982 (*)	57,05	8.480
TOTAL UNITAT		42.034	100,00	8.480

(*) Com a mínim el 35% de la superfície de sòl haurà de destinar-se per a l'ús d'habitatge de protecció oficial o subjecte a qualsevol altre règim de protecció pública que si més no habiliti l'Administració pública per taxar el preu de venda o lloguer.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: compensació
- Sector que es pot desenvolupar en diversos polígons d'actuació
- Termini de desenvolupament: segon quadrienni

Article 287. SUP 7: Canutells

1. DEFINICIÓ

S'incorpora i es defineix de nou la UP4 del Pla anterior, adaptant l'ordenació al PTI. La zona està afectada per una Àrea de Reconversió Territorial del PTI que implica alliberar en primera línia de penya-segat una superfície de 111.130 m². El PTI estableix els paràmetres de desenvolupament del planejament derivat pel que fa al sector, de 24,63 Ha.

El Pla considera admissible el desplegament de les tipologies 4 (en totes les subzones excepte 4.0, prohibida) així com el subtipus: 4.A "unifamiliar aparellada" (no així el subtipus 4.B) i "unifamiliar en condomini", (que es contempen en les normes de *transitivitat*) per tal de donar la màxima capacitat al projecte de PP per complir els objectius generals i d'interès públic de minimització de l'impacte paisatgístic.

2. SUPERFÍCIE: 24,63 Ha.

3. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 149

4. EDIFICABILITAT BRUTA: 0,174 m² sostre / m² sòl

5. SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE: 42.800 m²

6. PARÀMETRES BÀSICS NORMATIUS

QUALIFICACIÓ	CLAU	SÒL (m ²)	%
Espais Lliures	Pl-Jp	111.130	45,12
Altres sistemes		25.818	10,48
TOTAL SISTEMES		136.948	55,60
Zona	4	103.062	41,84
Equipaments privats		6.300	2,56
TOTAL ZONES		109.362	44,40
TOTAL UNITAT		246.310	100,00

El PTI defineix el nombre màxim de places d'allotjament en unifamiliar aïllat: 447, que significa una nombre màxim de 149 parcel·les o habitatges.

L'edificabilitat serà el resultat de l'aplicació de les zones i subzones segons la reglamentació general del PGOU.

L'índex d'edificabilitat bruta incorpora tots els sòls en zones, els d'aprofitament per a usos de base residencial i, en aquest cas, inclou també l'equipament privat.

7. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: compensació
- Sector que es pot desenvolupar en diversos polígons d'actuació
- Termini de desenvolupament: primer quadrienni

Article 288. El sector UP3 Carretera de Sant Lluís

1. DEFINICIÓ

Definit segons modificació puntual 53 del PGOU 1987 aprovada definitivament el 28 de maig de 2007. Correspon a la mansana que completa els desenvolupaments urbans en l'entorn de la carretera de Sant Lluís, i que s'ordena de manera coherent amb el sector Jardins de Malbúger, que llinda. Tots els sistemes quantificats, que corresponen a les superfícies mínimes previstes en els estàndards zonals, seran de cessió obligatòria i gratuïta. Per tractar-se de sistemes locals, es cediran un cop urbanitzats. La ubicació i la distribució de sistemes d'espais lliures i equipaments dintre del sector UP-3 serà una tasca exclusiva del Pla Parcial.

2. PARÀMETRES BÀSICS NORMATIUS

Resum modificació superfícies fitxa UP 3 (art. 90 NNUU, PGOU 1987)

qualificació	Sòl urbanitzable UP3	
	Superfície (m ²)	%
Vials	8.759,53	19,12
Aparcaments	1.374,47	3,00
EELL	4.915,00	10,73
Equipaments	3.000,00	6,55
Total sistemes	18.049,40	39,40
Zona 8b	27.766,15	60,60
Total zones	27.766,15	60,60
Total PPO	45.815,55	100,00

Edificabilitat bruta màxima sobre el sector sobre l'aprofitament privat	0,25 m2/m2
número màxim d'habitatges	75

3. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: compensació
- Termini de desenvolupament: primer quadrienni amb consideració d'urbanització prioritària als efectes de la Disposició Transitòria 7a de la Llei 6/99 de les DOT i de Mesures Tributàries.
- Reserva de sòl per a habitatge subjecte a règim de protecció: el 20% de la superfície de sòl i almenys el 25% de la capacitat d'allotjament del sector.

