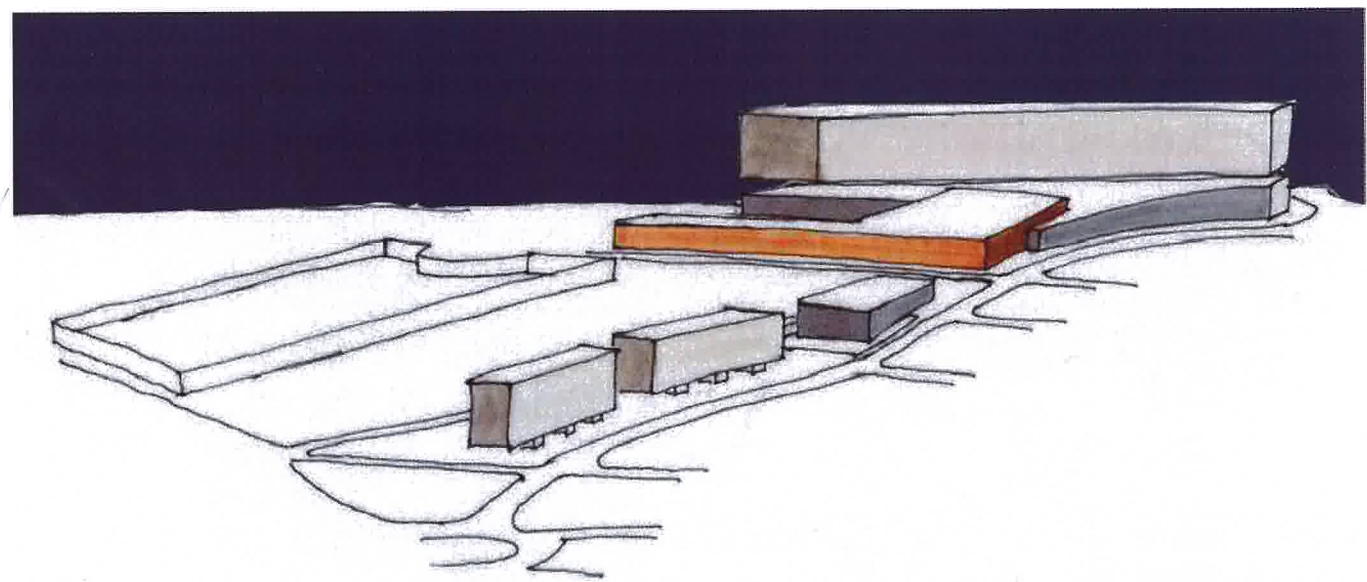


**EMÈS INFORME**  
26/09  
Data 25/3/2009

**TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL N° 1 DEL TEXT REFÓS PMU-1**

AMPOSTA - TARRAGONA



Diligència. Per fer constar que el present document ha estat aprovat inicialment en sessió de data 17/10/2008. Dono fe.

Amposta, a 02/04/2009  
LA SECRETÀRIA



Diligència. Per fer constar que el present document ha estat aprovat definitivament en sessió de data 30/03/2009. Dono fe.

Amposta, a 02/04/2009  
LA SECRETÀRIA



MARÇ 2009

Grau . Rodriguez Cambres slp. Arquitectura i Urbanisme

C/Balmes 427 local 6 - 08736 Barcelona - Tel: 93 237 40 80 | e.mail: r.cambres@coac.net

**TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 1 DEL TEXT  
REFÓS DEL PMU-1  
AMPOSTA /TERRES DE L'EBRE**

**INDEX**

INTRODUCCIÓ.

MEMÒRIA.

JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DEL TEXT  
REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 1 DEL PMU-1.

OBJECTIUS BÀSICS DE LA MODIFICACIÓ.

DESCRIPCIÓ FÍSICA DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ.

PLANEJAMENT VIGENT.

NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA INICIATIVA.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ.

QUADRES RESUM DE LA PROPOSTA.

MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA.

DISPOSICIÓ FINAL.

## INTRODUCCIÓ.

El present document té per objecte la redacció del Text Refós de la Modificació Puntual N° 1 del Pla Especial de Millora Urbana-1 d'Amposta, a l'àmbit de les parcel·les 9 i 10 de l'esmentat PMU-1.

### EQUIP REDACTOR

GRAU – RODRÍGUEZ CAMBRES, S.L.  
N.I.F. B-61854261  
C/ Balmes, 427, Local 6  
08022 BARCELONA

### PROMOCIÓ DE LA REDACCIÓ

El Text Refós del PMU-1 té la consideració de Pla urbanístic derivat d'iniciativa privada.

La promoció de la redacció del present Text Refós Modificació Puntual N° 1 del Text Refós del PMU-1 correspon a:

- AJUNTAMENT D'AMPOSTA representada pel seu Alcalde-President, Sr. Manel FERRÉ i MONTANÉS  
NIF P4301400J i domicili a Amposta Plaça de Espanya 3.
- CASTELLANIA D'AMPOSTA S.L. representada pel Sr. Joan Lluís RIPOLLES I ROMEU  
NIF B43960012, i domicili a Amposta, c/ Castell nº 1.  
Aquesta societat, que ostenta els drets, ha estat constituïda, en el decurs de la tramitació d'aquest expedient, per:
  - LLOGUERS D'AMPOSTA, SL ..... representada pel Sr. Joan-Lluís RIPOLLES i ROMEU  
NIF B-43.743.434 i domicili a Amposta, passatge Escrivà 1-3.
  - PROMURBIN 2000, SL..... representada pel Sr. Pío-José MONLLAU i BARBERA  
NIF B-43.641.042 i domicili a Amposta, carrer Chile 27.
  - HABITAT, SA SUCURSAL EN ESPAÑA .....representada pel Sr. Tomás NOFRE i OLLE  
NIF A-0431010H i domicili a Alcocer, platja Romana s/n.  
Que n'eren els titulars.

## **MEMÒRIA.**

JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DEL TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 1 DEL PMU-1.

Les parcel·les 9 i 10, objecte del Text Refós de la Modificació Puntual Nº 1 del PMU-1 d'Amposta es troben situades en el marge sud-oest de l'àmbit general del PMU-1, en front a l'avinguda Aragonesa i al carrer nou que unirà la rotonda d'aquesta avinguda amb la rotonda del Camí de la Tosa.

La recent aprovació, per part de la Generalitat de Catalunya de la Modificació de la trama urbana consolidada (TUC) delimitada al municipi d'Amposta amb la incorporació definitiva d'aquest sector (Decret 379/2006 de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el PTSEC), la concessió d'un dimensionat extraordinari de 4.913 m2 de superfície comercial al municipi d'Amposta, per resolució de la DGC, de data 3 d'octubre de 2008, junt amb l'interès demostrat per una gran superfície de material esportiu per a instal·lar-se a la zona fa necessari introduir petits ajustos, no modificacions, en les previsions del PMU-1 aprovat.

Aquesta iniciativa, coneguda i valorada molt positivament per l'Ajuntament, en tant que serà generadora d'activitat econòmica de llocs de treball, necessita tenir cobertura legal urbanística.

La figura urbanística que permet fer els canvis necessaris per a reordenar la edificabilitat global de l'àmbit és la d'una Modificació Puntual del PMU-1 aprovat d'acord amb el que disposa l'article 8.1, del Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Amposta.

Aquesta figura de planejament que es formula, possibilita els canvis mitjançant un procés reglat de revisions tècniques i d'autoritacions administratives que ofereix les garanties legals necessàries i al mateix temps assegura que aquests

canvis permetin assolir uns objectius d'interès general d'integració volumètrica de la proposta i el seu entorn.

Essent que en la seva tramitació, la CT d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en sessió de 19 de Febrer de 2009, acorda emetre Informa favorable amb les dos observacions de caràcter indicatiu, que mes endavant s'analitzaran.

Essen que l'Informe preceptiu de comissió d'Equipaments Comercials de la DG de Comerç es favorable però demana que s'incorporin a la normativa de la Modificació Parcial nº1 del Text Refós del PMU-1 les consideracions que fa en les seves conclusions.

Essen que el propi Ajuntament d'Amposta mitjançant Informe de l'arquitecte Municipal fixa una sèrie de consideracions a introduir en la documentació gràfica i escrita de la Modificació Parcial del Text Refós del PMU-1.

Amb la finalitat de poder procedir a la seva aprovació definitiva es fa necessària la redacció del present Text Refós de la Modificació Puntual Nº 1 del Text Refós del PMU-1 amb l'objectiu de incorporar les consideracions de tots tres organismes.

## OBJECTIUS BÀSICS DE LA MODIFICACIÓ.

La Modificació Puntual Nº 1 del Text Refós del PMU-1 a l'àmbit de les parcel·les 9 i 10 del terme municipal d'Amposta, es va redactar amb els següents objectius bàsics:

### **Redistribuir les edificabilitats (comercial i residencial) de les parcel·les 9 i 10.**

Per tal d'adaptar les edificabilitats vigents als programes previstos per a ambdues parcel·les cal:

- Traspasar 367,21 m<sup>2</sup> d'edificabilitat residencial de la parcel·la 10 a comercial en la parcel·la 9.
- Traspasar 3.607,35 m<sup>2</sup> d'edificabilitat comercial de la parcel·la 10 a comercial en la parcel·la 9

Modificar el perímetre regulador de la parcel·la 10.

Per tal que la parcel·la 9 pugui rebre l'edificabilitat que se li traspassa des de la parcel·la 10 cal:

- Ampliar el perímetre regulador (àrea d'ocupació en planta de l'edificació) de la parcel·la 9.

### **Ajustar els gàlibs de la parcel·la 10.**

Sense modificar els gàlibs en alçada, és a dir, l'alçada total de les edificacions, ni modificar els punts d'aplicació d'aquestes alçades, cal:

- Reduir els Nº de plantes de comercial de PBB+1 a PB.
- Aprofitant aquesta reducció, incrementar el nº de plantes dels habitatges de Palafitica + 5p a Palafitica + 6p.

### **Compatibilitzar interessos.**

La proposta complementa els interessos generals del municipi amb els de la propietat en el sentit de permetre la possibilitat d'una ordenació no gaire diferent a la prevista, que s'adapti a la demanda i a les necessitats del barri a través de l'oferta adequada d'habitatge.

Per tot l'exposat, es considera necessari procedir a la modificació de les condicions d'edificació del sector, mitjançant la present Modificació Puntual Nº 1 del text refós del PMU-1 a les parcel·les 9 i 10 del terme municipal d'Amposta.

### **Sobre les consideracions de caràcter indicatiu de la CUTE**

En l'apartat Valoració de l'expedient, la CUTE fa un seguit de reflexions sobre la necessitat de revisar l'enllaç entre el carrer que limita el PMU-1 pel sud i el vial perimetral a ponent del sector de Les Tosses que discorre paral·lel a la carretera C-12, en el sentit de preveure la possibilitat de crear una rotonda en aquest punt i per tant diu que fora bo revisar la implantació de la edificació prevista a la parcel·la P8 per tal de garantir un cert allunyament de la possible rotonda.

En contesta hem de dir que es consideren oportunes les reflexions, i no es descarta promoure en un futur alguna figura urbanística que reculli la proposta, si be entenem que no es objecte d'aquest Text Refós de la Modificació Puntual N° 1 de Text Refós del PMU-1 donat que l'àmbit d'aquesta modificació es circumscriu a les parcel·les 9 i 10. A més la proposta indicativa feta des de la CUTE modificaria les % establertes al PMU-1 entre sistemes i zones i, encara que possible, s'hauria de modificar tot el planejament derivat en tramitació.

Al mateix apartat la CUTE considera que la formalització de la part nord de l'edificació comercial ubicada a la parcel·la P10 es inadequada en tant que s'apropa excessivament a l'àrea del cementiri, tanca la visual est-oest i genera una plaça tancada que roman aliena al sistema d'espais lliures.

En aquest sentit, hem de dir que el projecte arquitectònic, sensible a aquest punt de vista, assegura una certa comunicació visual est-oest sobre la plaça, al situar una zona vallada però no coberta en una longitud de gaire be el 50% de la longitud, que la CUTE proposa no edificar.



## DESCRIPCIÓ FÍSICA DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ.

L'àmbit d'aquesta modificació es correspon amb el de les parcel·les 9 i 10 del Text Refós del PMU-1 d'Amposta, tal i com s'assenyala a la documentació gràfica.

## PLANEJAMENT VIGENT.

El planejament general vigent és el Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Amposta, el qual va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de les Terres del Ebre, en sessió de 26 de gener de 2007, amb TR POUM validat per la Comissió d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, i publicada la seva normativa al DOGC nº 5052 en data 21/01/08.

El planejament parcial vigent és el Text Refós del PMU-1 aprovat definitivament per l'Ajuntament d'Amposta en data 29 d'agost de 2008.

## NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA INICIATIVA.

Tal i com ha estat exposat al punt 2, el traspàs d'edificabilitat i la modificació de les condicions d'edificació de l'àmbit de les parcel·les 9 i 10 , del present document, es fa necessària per tal de poder conjuminar la normativa aplicable i la demanda d'espais comercials a la zona.

La conveniència de modificar els tamanys dels edificis resultants a les parcel·les respecte dels usos proposats, ve donada per la necessitat de generar la dinamització econòmica de la població d'Amposta, la qual cosa fa considerar del tot oportú la formulació d'aquest planejament.

## PROPOSTA DE MODIFICACIÓ.

D'acord amb els objectius exposats, el present Text Refós de la Modificació Puntual nº 1 del Text Refós del PMU-1 d'Amposta, proposa la modificació de l'assignació d'edificabilitats i les condicions d'edificació a l'àmbit de les parcel·les 9 i 10, en el sentit següent:

### **Traspàs d'edificabilitat de la parcel·la 10 a la parcel·la 9.**

Per tal de poder permetre un correcte dimensionat de les diferents peces que componen el conjunt edificat que es projecta, es proposa traspassar 3.974,54 m<sup>2</sup> d'edificabilitat comercial de la parcel·la 10 a la parcel·la 9. Amb la qual cosa, l'edificabilitat total (comercial) de la parcel·la 9 quedarà en 6.258,66 m<sup>2</sup> equivalents a la zona dels 2.284,10 m<sup>2</sup> que ja tenia, més els 3.974,54 m<sup>2</sup> que li aporta la parcel·la 10. Per a que això sigui possible, amb caràcter previ en la parcel·la 10 s'han de canviar d'ús 367,21 m<sup>2</sup> de residencial a comercial.

Tanmateix amb aquestes operacions la parcel·la 10 queda amb una edificabilitat total de 8.560,42 m<sup>2</sup> que es justifica de la següent manera: 22.534,98 m<sup>2</sup> que tenia menys els 3.974,54 m<sup>2</sup> que cedeix a la parcel·la 9. Els 18.560,42 m<sup>2</sup> es reparteixen de la següent manera:

- 8.058,55 m<sup>2</sup> de comercial
- 10.501,87 m<sup>2</sup> de residencial

### **Adequar els perímetre regulador de la parcel·la 9**

Donat que a la parcel·la 9 se li traspassa edificabilitat des de la 10, cal ajustar el perímetre regulador de la parcel·la 9 per a permetre que l'edificabilitat resultant es pugui construir en unes condicions d'alçada reguladora, que es rebaixa sobre la previsió, de PB, quan abans era de PB+1p. El que no es

modifica és l'alçada reguladora màxima que es manté en els 8,50 m que ja tenia.

A la parcel·la 10 es renuncia definitivament a construir comercial en planta 1ª, amb la qual cosa es rebaixa el nº de plantes a PB, quan abans era de PB+1p. A canvi, sense modificar les alçades reguladores màximes ja definides (8,50 m per a comercial i 29,35 m pel residencial), s'aprofita per a incrementar el nº de plantes del residencial de 5p a 6p, la qual cosa permet, sense incrementar densitats ni alçades un projecte d'edifici residencial més acurat i més propi per a la zona del nou eixample d'Amposta.

L'ordenació volumètrica que es proposa, permet donar resposta a la integració del nou edifici respecte a les alçades de les edificacions de l'entorn, evitant però una densificació abusiva, tot millorant les característiques del conjunt.

**NOTA:**

A la parcel·la 10, per necessitats del programa funcional del gran comerç que s'instal·la, es construirà un altell no comercial ( d'ús restringit/no obert al públic ) de superfície 257,26 m². Aquesta superfície forma part del sostre total comercial adjudicat a la parcel·la 10 i comptabilitza a tots els efectes com a superfície comercial.

## QUADRES RESUM DE LA PROPOSTA

### NUMEROS GENERALS :

Text Refós PMU-1 "CEMENTIRI"	Text Refós PMU-1		TR de la Mod. Punt. Nº1 Text Refós PMU-1	
Superfície del sector:	<b>60.520,00</b> m2		<b>60.520,00</b> m2	
Amidament topogràfic: (àmbit ajustat)	<b>61.551,50</b> m2		<b>61.551,50</b> m2	
<b>64,36% Cessions:</b>	<b>39.614,33</b> m2	<b>Cessions: 64,36%</b>	<b>39.614,33</b> m2	<b>Cessions: 64,36%</b>
7,34% Equipaments:	4.515,61 m2		4.515,61 m2	
32,72% Espais lliures:	20.142,15 m2		20.142,15 m2	
24,29% Vialitat i anarcaments:	14.956,57 m2		14.956,57 m2	
Superfície neta computable:	21.936,17 m2		21.937,17 m2	
Índex edificabilitat bruta:	<b>0,6346</b> m2st/m2sòl		<b>0,6346</b> m2st/m2sòl	
Edificabilitat total:	<b>39.060,58</b> m2st		<b>39.060,58</b> m2st	
Sostre per a usos complementaris:	<b>13.950,00</b> m2st		<b>14.317,21</b> m2st	
<b>Sostre per a us habitatges:</b>	<b>25.110,58</b> m2st	<b>300 hab.</b>	<b>24.743,37</b> m2st	<b>300 hab.</b>
70% Sostre destinat a habitatge lliure:	17.577,41 m2st	198 Hab.	<b>17.320,36</b> m2st	198 Hab.
20 % Sostre destinat a HPO:	5.022,12 m2st	63 hab.	<b>4.948,68</b> m2st	63 hab.
10% Sostre destinat a HA:	2.511,06 m2st	39 hab.	<b>2.474,33</b> m2st	39 Hab.

## SOSTRE RESIDENCIAL:

El sostre residencial de la parcel·la 8 no es modifica, i queda tal com estava:

<b>Sostre residencial aproximat adjudicat a l'ajuntament i a l' Incasol en virtut dels seus drets com a propietaris</b>			
<b>36,46%</b>			
<b>Sostre residencial a col·locar en la parcel·la P8</b>			
70% Sostre destinat a habitatge lliure:	9.969,05	m2st	111 habitatges
20 % Sostre destinat a HPO:	2.848,30	m2st	36 habitatges
10% Sostre destinat a HA:	1.424,15	m2st	22 habitatges
<b>TOTAL</b>	<b>14.241,50</b>	<b>m2st</b>	<b>169 habitatges</b>

La resta de sostre residencial mitjançant el present Text Refós de la Modificació Puntual nº 1 del Text Refós del PMU-1, proposem distribuir-li-ho de la següent forma:

<b>Sostre residencial a col·locar en la parcel·la P10</b>			
70% Sostre destinat a habitatge lliure:	7.351,31	m2st	87 habitatges
20 % Sostre destinat a HPO:	2.100,38	m2st	27 habitatges
10% Sostre destinat a HA:	1.050,18	m2st	17 habitatges
<b>TOTAL</b>	<b>10.501,87</b>	<b>m2st</b>	<b>131 habitatges</b>

Que es resolen mitjançant un edifici unitari i palafitic sobre la coberta del comercial (on nomes serà possible construir els vestíbuls d'accés als edificis i els locals d'instal·lacions -comptadors-), i **sis plantes** mes. Aquest edifici s'haurà de construir necessàriament dintre el gàlib d'ocupació que es grafia en els plànols d'ordenació.

El projecte de reparcel·lació serà l'encarregat, un cop establerts el drets proporcionals de cada propietari, de distribuir el sostre total i el numero d'habitatges entre els diferents propietaris, proposant a tal efecte la divisió horitzontal com a mitja per a dur a terme aquesta adjudicació.

DETALL DE SUPERFÍCIES DE SÒL I SOSTRE, A LES PARCEL·LES 9 I 10:

La relació de les parcel·les amb expressió de la seva superfície, i l'assignació d'edificabilitat que feia el Text Refós del PMU-1 es la que segueix:

	SUPERFÍCIE DE SÒL	DESTINACIÓ	QUALIFICACIÓ	SOSTRE RESIDENCIAL	SOSTRE ALTRES USOS
Parcel·la 9	<b>7.313,43 m<sup>2</sup></b>	<b>Comercial</b>	<b>17a-2</b>	-----	<b>2.284,10 m<sup>2</sup></b>
Parcel·la 10	<b>9.504,18 m<sup>2</sup></b>	<b>Comercial + Residencial</b>	<b>17a-3</b>	<b>10.869,08m<sup>2</sup></b>	<b>11.665,90m<sup>2</sup></b>

Aquesta assignació, mitjançant el present Text Refós de la Modificació Puntual nº 1 del Text Refós del PMU-1, queda substituïda pel següent quadre:

	SUPERFÍCIE DE SÒL	DESTINACIÓ	QUALIFICACIÓ	SOSTRE RESIDENCIAL	SOSTRE ALTRES USOS
Parcel·la 9	<b>7.313,43 m<sup>2</sup></b>	<b>Comercial</b>	<b>17a-2</b>	-----	<b>6.258,66 m<sup>2</sup></b>
Parcel·la 10	<b>9.504,18 m<sup>2</sup></b>	<b>Comercial + Residencial</b>	<b>17a-3</b>	<b>10.501,87m<sup>2</sup></b>	<b>8.058,55 m<sup>2</sup></b>

Amb independència del sostre sobre rasant, a les parcel·les 9 i 10 en les plantes soterrani es previst que es pugui construir una planta (-1) amb us de comercial i aparcament i una altre planta (-2) d'aparcament exclusivament, al servei dels habitatges i dels altres usos.

#### EDIFICABILITAT:

La total superfície establerta a la fitxa del TRPOUM per al polígon és de 60.520,00 m<sup>2</sup>, però que es regularitza segons medició topogràfica amb la incorporació de les voreres del carrer que discorren per l'antic camí de Tosa o carrer la Mina, a la superfície final de 61.551,50 m<sup>2</sup>, als que corresponen, com ja s'ha indicat, un sostre de 39.060,58 m<sup>2</sup>, dels quals:

1. 17.320,36 m<sup>2</sup> corresponen a habitatge lliure,
2. 4.948,68 m<sup>2</sup> corresponen a habitatge protegit,
3. 2.474,33 m<sup>2</sup> corresponen a habitatge de preu concertat i la resta
4. 14.317,21 m<sup>2</sup> corresponen a us comercial.

A la planta situada al nivell -1 de les parcel·les 9 i 10 es generen un total aproximat de 3.300 m<sup>2</sup>, d'us comercial, que per a la seva condició de soterrani no computen a efectes d'edificabilitat.

A les plantes situades al nivell -1 i -2 de les parcel·les 9 i 10 es generen un total aproximat de 26.700,00 m<sup>2</sup>, d'us d'aparcament, que per a la seva condició de soterrani no computen a efectes d'edificabilitat.

## MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA

Aquest Capítol recull les modificacions dels Articles **12** (REGULACIÓ DE LA SUB-CLAU 17a-2, COMERCIAL, PER A LA PARCEL·LA 9 DEL Text Refós PMU-1 "CEMENTIRI") i **13** (REGULACIÓ DE LA SUB-CLAU 17a-3, COMERCIAL-RESIDENCIAL PALAFITIC, PER A LA PARCEL·LA 10 DEL Text Refós PMU-1 "CEMENTIRI"), del **CAPÍTOL V – REGULACIÓ DE LES ZONES**, de la Normativa del Text Refós del PMU-1 aprovat, que queden substituïts pels corresponents 12Bis i 13Bis.

Als efectes de possibilitar una millor comprensió del canvis, es porta al cos d'aquest Text Refós de la MP N°1 del TRPMU-1 el redactat íntegre dels citats articles i la seva versió modificada final.

## TEXTES ACTUALS

Art. 12 – REGULACIÓ DE LA SUB-CLAU 17a-2, COMERCIAL, PER A LA PARCEL·LA 9 DEL Text Refós PMU-1 "CEMENTIRI".

### 1. CONDICIONS D'ÚS.

Son permesos: l'ús comercial en totes les seves modalitats, l'ús esportiu i l'estacionament.

Les edificacions que preveu el Text Refós PMU-1 hauran de fer reserva de places d'aparcament en les condicions i número previst a la secció quarta, regulació particular de l'ús d'aparcament, art. 352.2 a 354 de la Normativa del Text Refós del POUM.

### 2. EDIFICABILITAT NETA.

La edificabilitat total de la parcel·la P9, es de 2.284,10 m<sup>2</sup> de sostre comercial.

### 3. PARCEL·LA.

La forma i mides de la parcel·la P9 son les indicades al plànol d'ordenació n°. 09 i 09b, segons medició digital aquesta parcel·la te una superfície de 7.313,43 m<sup>2</sup> de sòl.

No es permesa la reparcel·lació.

### 4. CONFIGURACIÓ DE L'ORDENACIÓ.

Per a l'ordenació de la forma de l'edificació s'adopta la modalitat segons configuració flexible. Els paràmetres específics d'aquesta configuració són:



- perímetre regulador,
- perfil regulador,
- cota de referència de la planta baixa

#### 5. PERÍMETRE REGULADOR.

La ocupació màxima sobre rasant de la parcel·la ve definida pel perímetre regulador de la ocupació en planta que s'indica al plànol d'ordenació nº. 09b on s'ha definit una figura de superfície total 2.900,00 m<sup>2</sup>.

L'ocupació de l'edificació en planta baixa no podrà ser superior al vuitanta per cent (80%) de la superfície continguda dins aquest perímetre regulador, és a dir 2.320,00 m<sup>2</sup>.

Les plantes sobre rasant, inclosos els vols hauran de ser compresos dins el perímetre regulador. Les plantes soterrani poden ocupar el 100% de la parcel·la.

La zona no edificada de la parcel·la la constituïran els espais lliures privats al servei de les edificacions. En aquests espais es possible l'enjardinament amb la finalitat d'esbarjo i des fruit dels ciutadans, l'estacionament, els jocs per la mainada i l'ús esportiu.

Pel cas de les rampes que hagin de situar-se a les voreres, el disseny dels edificis assegurarà l'acompliment de la següent norma: "La planta baixa dels edificis davant els quals es situï una rampa haurà de enrederir-se allò que sigui necessari, de forma que s'asseguri en tota la dimensió de la rampa i dos metres i mig abans i dos metres i mig després, la mateixa dimensió de vorera que aquesta hagués tingut si no hi fos la rampa".

Es permet la connexió entre els soterranis d'aquesta parcel·la P9 i el de la parcel·la P10, inclús per sota del sòl lliure privat i de la vialitat, havent-ne d'establir-se les corresponents servituds.

#### 6. PERFIL REGULADOR.

S'entén per perfil regulador la envoltant de volums dins la qual es pot inscriure el volum de l'edificació que correspon a aquesta parcel·la en funció de la seva edificabilitat.

Aquesta envoltant esta limitada superiorment per un pla horitzontal situat 8,5 m per damunt la cota de referència. Aquesta alçada màxima no podrà ser ultrapassada en cap punt per l'envoltant del volum principal de l'edificació.

L'alçada definida pel perfil regulador ha de permetre la construcció de una planta baixa i una planta pis. L'alçada interior mínima a qualsevol punt dels espais comercials serà de 3,00 m.

Per sobre del perfil regulador únicament s'admeten la coberta plana de l'edifici, els espais tècnics de les instal·lacions i de captació d'energia solar, les baranes amb una alçada de 1,10 m, els badalots, els quartos d'ascensors i les antenes.

## 7. COTA DE REFERÈNCIA DE LA PLANTA BAIXA.

El procés de construcció dels edificis assegurarà l'anivellació de la parcel·la, es a dir de la planta baixa del edificis i del sòl lliure al servei de les edificacions, amb els carrers que la envolten encara que això comporti modificar la configuració natural del terreny.

Les rasants de les vies son les que figuren als plànols corresponents d'aquest Text Refós PMU-1, encara que tindran una tolerància d'ajust de zero coma seixanta (0,60 m). Per una millor concepció tècnica o urbanística es permetrà la seva adaptació o el seu re ajust al projecte d'urbanització.

La cota de referència de la planta baixa correspon al nivell, a partir del qual es mesura el perfil regulador. Aquesta serà única per a tota la parcel·la i no pot variar en, mes o menys, 0,60 metres respecte a la rasant del carrer en el punt mig de la façana.

Per a la parcel·la P9 la cota de referència es la marcada al plànol de alineacions i rasants com CR2.

Pel cas de patis d'il·luminació per als soterranis que estiguin en contacte amb les voreres, el disseny dels edificis assegurarà que la zona inclinada en contacte amb les voreres sigui enjardinada, que el pendent del pla inclinat on es situï la jardineria no sigui superior al -30% i que el risc de caigudes accidentals no existeixi.

## 8. COSSOS SORTINTS I VOLADÍUS.

S'admeten les cornises i els voladís sempre que siguin oberts, i quedin integrats dins de les alineacions especificades en paràgrafs anteriors. Aquests podran ocupar la longitud total de la façana.

Art. 13 – REGULACIÓ DE LA SUB-CLAU 17a-3, COMERCIAL-RESIDENCIAL PALAFITIC, PER A LA PARCEL·LA 10 DEL Text Refós PMU-1 "CEMENTIRI".

### 1. CONDICIONS D'ÚS.

Son permesos: l'ús comercial en totes les seves modalitats a planta baixa i primer pis, i l'ús d'habitatge en totes les seves modalitats.

Les edificacions que preveu el Text Refós PMU-1 hauran de fer reserva de places d'aparcament en les condicions i número previst a la secció quarta, regulació particular de l'ús d'aparcament, art. 352.2 a 354 de la Normativa del TRPOUM. Aquesta reserva d'aparcament serà obligatòriament soterrada.

### 2. EDIFICABILITAT NETA.

La edificabilitat total de la parcel·la P10, es:

- 11.665,90 m<sup>2</sup> de sostre comercial.
- 10.869,08 m<sup>2</sup> de sostre residencial, segons la següent distribució màxima obligatòria:
  - 7.608,35 m<sup>2</sup> de sostre destinat a habitatge lliure de propietat publica (70%),
  - 2.173,82 m<sup>2</sup> de sostre destinat a HPO de propietat publica (20%),
  - 1.086,91 m<sup>2</sup> de sostre destinat a HC, de propietat publica (10%),

amb un total de 131 habitatges que es repartiran en funció de la superfície assignada per a cada un dels tipus d'habitatge que s'hi construeixin.

No obstant, el sostre residencial destinat a habitatge lliure de propietat privada es permès de redistribuir-li-ho entre els altres dos tipus d'habitatge previstos, sense restriccions per a aquesta redistribució.

### 3. PARCEL·LA.

La forma i mida de la parcel·la P10 son les indicades al plànol d'ordenació nº. 09 i 09c, segons medició digital aquesta parcel·la te una superfície de 9.504,18 m<sup>2</sup> de sòl.

### 4. CONFIGURACIÓ DE L'ORDENACIÓ.

Per a l'ordenació de la forma de l'edificació s'adopta una modalitat segons configuració flexible. Els paràmetres específics d'aquesta configuració són:

Configuració flexible

- perímetre regulador,
- perfil regulador,
- cota de referència de la planta baixa

Ara be, la definició de la ocupació de les plantes baixa i primera en l'ús comercial es fa mitjançant el paràmetre d'alineacions d'edificació, encara que aquest paràmetre es mes propi del sistema de configuració precisa o unívoca.

### 5. ALINEACIONS D'EDIFICACIÓ, (afecta nomes a l'ús comercial).

Són alineacions d'edificació les precisades al Text Refós PMU-1, que determinen els límits de l'ús comercial situat a la planta baixa i primera dels edificis. Donat el caràcter d'edifici singular que s'hi vol, les reculades seran lliures i no tenen límit dimensional. El projecte arquitectònic serà l'encarregat de fixar-les. Això comporta que la ocupació màxima permesa sigui del 100% de la superfície del solar.

La zona no edificada de la parcel·la la constituiran els espais lliures privats al servei de les edificacions. En aquests espais es possible l'enjardinament amb finalitat paisatgística. Es permet la connexió entre els soterranis d'aquesta parcel·la P10 i el de la parcel·la P9, inclús per sota de sòl privat i de la vialitat, havent-ne d'establir-se les corresponents servituds.

Pel cas de les rampes que hagin de situar-se a les voreres, el disseny dels edificis assegurarà l'acompliment de la següent norma: "La planta baixa dels edificis davant els quals es situï una rampa haurà de retardar-se allò que sigui necessari, de forma que s'asseguri en tota la dimensió de la rampa i dos metres i mig abans i dos metres i mig després, la mateixa dimensió de vorera que aquesta hagués tingut si no hi fos la rampa".

### 6. PERÍMETRE REGULADOR, (afecta nomes a l'ús residencial).

La ocupació màxima de la parcel·la per a l'ús residencial, ve definida pel perímetre regulador de la ocupació en planta, que determina els límits de l'ús residencial situat a les plantes quarta, cinquena, sisena i setena dels edificis, s'indica al plànol d'ordenació nº . 09c, on s'ha definit una figura de superfície total 3.030,55 m<sup>2</sup>.

L'ocupació de l'edificació en planta quarta i superiors no podrà ser superior al vuitanta per cent (80%) de la superfície continguda dins aquest perímetre regulador es a dir 2.424,44 m<sup>2</sup>.

Totes les plantes d'ús residencial, inclosos els vols hauran de ser compresos dins el perímetre regulador.

La coberta del comercial que resta no edificada per la planta palafítica del residencial la constituïran els espais lliures privats al servei de les edificacions i seran distribuïts per quotes parts entre les diferents unitats registrals que se'n derivin de la Divisió Horitzontal. En aquests espais es possible l'enjardinament amb la finalitat d'esbarjo i desfruit dels residents, els jocs per la mainada i la construcció de piscines comunitàries.

## 7. PERFIL REGULADOR.

S'entén per perfil regulador les envoltants de volums dins les quals es poden inscriure els volums de les edificacions que corresponen a aquesta parcel·la en funció de la seva edificabilitat.

Aquestes envoltants estan limitades superiorment per dos plans horitzontals situats:

- 8,50 m per damunt la cota de referència CR3, CR4 i CR5, el del comercial,
- 29,35 m per damunt la cota de referència CR5, el del residencial.

Aquestes alçades màximes no podran ser ultrapassades en cap punt per l'envoltant dels volums principals de les edificacions destinades a cadascun dels usos descrits.

L'alçada definida pel perfil regulador del comercial ha de permetre la construcció de una planta baixa i una planta pis. L'alçada interior mínima a qualsevol punt dels espais comercials serà de 3,00 m.

Per sobre d'aquest perfil regulador únicament s'admeten la coberta plana de l'edifici, els espais tècnics de les instal·lacions i de captació d'energia solar, les baranes amb una alçada de 1,10 m, els badalots, els quartos d'ascensors i les antenes.

L'alçada definida pel perfil regulador del residencial ha de permetre la construcció de una planta segona palafítica (on només serà possible construir els vestíbuls d'accés als edificis i els locals d'instal·lacions -comptadors-), i cinc plantes pis. L'alçada interior mínima a qualsevol punt dels habitatges serà de 2,50 m, i de 3,5 m a la planta palafítica.

Per sobre del perfil regulador únicament s'admeten la coberta plana de l'edifici, els espais tècnics de les instal·lacions i de captació d'energia solar, les baranes amb una alçada de 1,10 m, els badalots, els quartos d'ascensors i les antenes.

## 8. COTA DE REFERÈNCIA DE LA PLANTA BAIXA.

Segui quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa, les cotes de referència fixen la base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació.

Les rasants de les vies són les que figuren als plànols corresponents d'aquest Text Refós PMU-1, encara que tindran una tolerància d'ajust de zero coma seixanta (0,60 m). Per una millor concepció tècnica o urbanística

es permetrà la seva adaptació o el seu re ajust al projecte d'urbanització.

La cota de referència de la planta baixa correspon al nivell, a partir del qual es mesura el perfil regulador. Hi haurà tres cotes de referència per a aquest edifici, la CR3 per a una part de l'ús comercial, la CR4, per a una part de l'ús comercial i per a l'ús residencial i la CR5 per a una part de l'ús comercial i per a l'ús residencial. Les seves localitzacions en planta estan grafiades al plànol d'ordenació 09 c. Aquestes cotes de referència no poden variar en, mes o menys, 0,60 metres respecte a la rasant del carrer en els punts indicats.

#### 9. SEPARACIÓ ENTRE EDIFICIS.

La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretén la preservació de la intimitat i l'assegurament de convenients nivells d'il·luminació i asolejament.

A aquests efectes la distància mínima entre les façanes principals de dos edificis propers serà de 24 m i de 6 m o la semisuma de les alçades per a façanes no principals.

A efectes d'il·luminació i asolejament, els projectes constructius hauran de tindre en compte les regles en aquest sentit conte el Normativa del Text Refós del POUM.

#### 10. COSSOS SORTINTS I VOLADIUS.

S'admeten les cornises i els bolados sempre que siguin oberts, i quedin integrats dins de les alineacions especificades en paràgrafs anteriors. Aquests podran ocupar la longitud total de la façana.

## TEXTES MODIFICATS

**Art. 12bis** – REGULACIÓ DE LA SUB-CLAU 17a-2, COMERCIAL, PER A LA PARCEL·LA 9 DEL Text Refós PMU-1 "CEMENTIRI".

### 1. CONDICIONS D'ÚS.

Son permessos: l'ús comercial en totes les seves modalitats, l'ús esportiu i l'estacionament.

Les edificacions que preveu el Text Refós de la Modificació Puntual nº 1 del Text Refós del PMU-1 hauran de fer reserva de places d'aparcament en les condicions i número previst a la secció quarta, regulació particular de l'ús d'aparcament, art. 352.2 a 354 de la Normativa del Text Refós del POUM.

### 2. EDIFICABILITAT NETA.

La edificabilitat total de la parcel·la P9, es de **6.258,66 m<sup>2</sup>** de sostre comercial.

### 3. PARCEL·LA.

La forma i mides de la parcel·la P9 son les indicades al plànol d'ordenació nº. 05 del Text Refós de la MP nº 1 del TRPMU-1, segons medició digital aquesta parcel·la te una superfície de 7.313,43 m<sup>2</sup> de sòl.

No es permesa la reparcel·lació.

### 4. CONFIGURACIÓ DE L'ORDENACIÓ.

Per a l'ordenació de la forma de l'edificació s'adopta la modalitat segons configuració flexible. Els paràmetres específics d'aquesta configuració són:

- perímetre regulador,
- perfil regulador,
- cota de referència de la planta baixa

### 5. PERÍMETRE REGULADOR.

La ocupació màxima sobre rasant de la parcel·la ve definida pel perímetre regulador de la ocupació en planta que s'indica al plànol d'ordenació nº. 05 del Text Refós de la MP nº 1 del TRPMU-1 on s'ha definit una figura de superfície total **6.595,01 m<sup>2</sup>**.

L'ocupació de l'edificació en planta baixa podrà ser del cent per cent (**100%**), amb la limitació de la edificabilitat.

La planta sobre rasant, inclosos els vols hauran de ser compresos dins el perímetre regulador. Les plantes soterrani poden ocupar el 100% de la parcel·la.

La zona no edificada de la parcel·la la constituïran els espais lliures privats al servei de les edificacions. En aquests espais es possible l'enjardinament amb la finalitat d'esbarjo i desfruït dels ciutadans, l'estacionament, els jocs per la mainada i l'ús esportiu.

Pel cas de les rampes que hagin de situar-se a les voreres, el disseny dels edificis assegurarà l'acompliment de la següent norma: "La planta baixa dels edificis davant els quals es situï una rampa haurà de retrasar-se allò que sigui necessari, de forma que s'asseguri en tota la dimensió de la rampa i dos

metros i mig abans i dos metres i mig després, la mateixa dimensió de vorera que aquesta hagués tingut si no hi fos la rampa”.

**Es permet la connexió entre els soterranis d'aquesta parcel·la P9 i el de la parcel·la P10, inclús per sota del sòl lliure privat i de la vialitat, havent-ne d'establir-se les corresponents servituds.**

#### 6. PERFIL REGULADOR.

S'entén per perfil regulador la envoltant de volums dins la qual es pot inscriure el volum de l'edificació que correspon a aquesta parcel·la en funció de la seva edificabilitat.

Aquesta envoltant està limitada superiorment per un pla horitzontal situat 8,5 m per damunt la cota de referència. Aquesta alçada màxima no podrà ser ultrapassada en cap punt per l'envoltant del volum principal de l'edificació.

L'alçada interior mínima a qualsevol punt dels espais comercials serà de 3,00 m.

Per sobre del perfil regulador únicament s'admeten la coberta plana de l'edifici, els espais tècnics de les instal·lacions i de captació d'energia solar, les baranes amb una alçada de 1,10 m, els badalots, els quartos d'ascensors i les antenes. Aquest perfil regulador s'indica al plànol d'ordenació nº. 07 del Text Refós de la MP nº 1 del TRPMU-1

#### 7. COTA DE REFERÈNCIA DE LA PLANTA BAIXA.

El procés de construcció dels edificis assegurarà l'anivellació de la parcel·la, es a dir de la planta baixa dels edificis i del sòl lliure al servei de les edificacions, amb els carrers que la envolten encara que això comporti modificar la configuració natural del terreny.

Les rasants de les vies són les que figuren als plànols corresponents d'aquest Text Refós de la Modificació Puntual nº 1 del Text Refós del PMU-1, encara que tindran una tolerància d'ajust de zero coma seixanta (0,60 m). Per una millor concepció tècnica o urbanística es permetrà la seva adaptació o el seu ajust al projecte d'urbanització.

La cota de referència de la planta baixa correspon al nivell, a partir del qual es mesura el perfil regulador. Aquesta serà única per a tota la parcel·la i no pot variar en, mes o menys, 0,60 metres respecte a la rasant del carrer en el punt mig de la façana.

Per a la parcel·la P9 la cota de referència es la marcada al plànol de alineacions i rasants com CR2.

Pel cas de patis d'il·luminació per als soterranis que estiguin en contacte amb les voreres, el disseny dels edificis assegurarà que la zona inclinada en

contacte amb les voreres sigui enjardinada, que el pendent del pla inclinat on es situï la jardineria no sigui superior al -30% i que el risc de caigudes accidentals no existeixi.

#### 8. COSSOS SORTINTS I VOLADIUS.

S'admeten les cornises i els bolados sempre que siguin oberts, i quedin integrats dins de les alineacions especificades en paràgrafs anteriors. Aquests podran ocupar la longitud total de la façana.

**Art. 13bis** – REGULACIÓ DE LA SUB-CLAU 17a-3, COMERCIAL-RESIDENCIAL PALAFITIC, PER A LA PARCEL·LA 10 DEL Text Refós PMU-1 "CEMENTIRI".

#### 1. CONDICIONS D'ÚS.

Son permesos: l'ús comercial en totes les seves modalitats a planta baixa i l'ús d'habitatge en totes les seves modalitats, a les plantes 2a, 3a, 4a 5a, 6a i 7a.

Les edificacions que preveu el Text Refós de la Modificació Puntual nº 1 del Text Refós del PMU-1 hauran de fer reserva de places d'aparcament en les condicions i número previst a la secció quarta, regulació particular de l'ús d'aparcament, art. 352.2 a 354 de la Normativa del TRPOUM. Aquesta reserva d'aparcament serà obligatòriament soterrada.

#### 2. EDIFICABILITAT NETA.

La edificabilitat total de la parcel·la P10, es:

1. **8.058,55** m2 de sostre comercial.
2. **10.501,87** m2 de sostre residencial, segons la següent distribució màxima obligatòria:
  - **7.351,31** m2 de sostre destinat a habitatge lliure de propietat pública (70%),
  - **2.100,38** m2 de sostre destinat a HPO de propietat pública (20%),
  - **1.050,18** m2 de sostre destinat a HC, de propietat pública (10%),

amb un total de 131 habitatges que es repartiran en funció de la superfície assignada per a cada un dels tipus d'habitatge que s'hi construeixin.

No obstant, el sostre residencial destinat a habitatge lliure de propietat privada es permès de redistribuir-li-ho entre els altres dos tipus d'habitatge previstos, sense restriccions per a aquesta redistribució.

#### 3. PARCEL·LA.

La forma i mida de la parcel·la P10 son les indicades al plànol d'ordenació nº. 05 del TR de la MP nº1 del TRPMU-1, segons medició digital aquesta parcel·la té una superfície de 9.504,18 m<sup>2</sup> de sòl.

#### 4. CONFIGURACIÓ DE L'ORDENACIÓ.

Per a l'ordenació de la forma de l'edificació s'adopta una modalitat segons configuració flexible. Els paràmetres específics d'aquesta configuració són:

- Configuració flexible
- perímetre regulador,



- perfil regulador,
- cota de referència de la planta baixa

Ara be, la definició de la ocupació de la planta baixa en l'ús comercial es fa mitjançant el paràmetre d'alineació de la edificació, encara que aquest paràmetre es mes propi del sistema de configuració precisa o unívoca.

#### 5. ALINEACIONS D'EDIFICACIÓ, (afecta només a l'ús comercial).

Són alineacions de la edificació les precisades al Text Refós de la Modificació Puntual nº 1 del Text Refós del PMU-1, que determinen els límits de l'ús comercial situat a la planta baixa dels edificis. Donat el caràcter d'edifici singular que s'hi vol, les reculades seran lliures i no tenen límit dimensional. El projecte arquitectònic serà l'encarregat de fixar-les. Això comporta que la ocupació màxima permesa sigui del 100% de la superfície del solar.

La zona no edificada de la parcel·la la constituïran els espais lliures privats al servei de les edificacions. En aquests espais es possible l'enjardinament amb finalitat paisatgística. Es permet la connexió entre els soterranis d'aquesta parcel·la P10 i el de la parcel·la P9, inclús per sota de sòl privat i de la vialitat, havent-ne d'establir-se les corresponents servituds.

Pel cas de les rampes que hagin de situar-se a les voreres, el disseny dels edificis assegurarà l'acompliment de la següent norma: "La planta baixa dels edificis davant els quals es situï una rampa haurà de retrasar-se allò que sigui necessari, de forma que s'asseguri en tota la dimensió de la rampa i dos metres i mig abans i dos metres i mig després, la mateixa dimensió de vorera que aquesta hagués tingut si no hi fos la rampa".

#### 6. PERÍMETRE REGULADOR, (afecta només a l'ús residencial).

La ocupació màxima de la parcel·la per a l'ús residencial, ve definida pel perímetre regulador de la ocupació en planta, que determina els límits de l'ús residencial situat a les plantes segona, tercera, quarta, cinquena, sisena i setena de l'edifici, s'indica al plànol d'ordenació nº 05 del Text Refós de la MP nº 1 del TRPMU-1, on s'ha definit una figura de superfície total **3.030,55 m<sup>2</sup>**.

L'ocupació de l'edificació en planta segona i superiors no podrà ser superior al vuitanta per cent (**80%**) de la superfície continguda dins aquest perímetre regulador es a dir **2.424,44 m<sup>2</sup>**.

Totes les plantes d'ús residencial, inclosos els vols hauran de ser compresos dins el perímetre regulador.

La coberta del comercial que resta no edificada per la planta palafítica del residencial la constituïran els espais lliures privats al servei de les edificacions i seran distribuïts per quotes parts entre les diferents unitats registrals que se'n derivin de la Divisió Horitzontal. En aquests espais es possible l'enjardinament amb la finalitat d'esbarjo i desfruint dels residents, els jocs per la mainada i la construcció de piscines comunitàries.

#### 7. PERFIL REGULADOR.

S'entén per perfil regulador les envoltants de volums dins les quals es poden inscriure els volums de les edificacions que corresponen a aquesta parcel·la en funció de la seva edificabilitat.

Aquestes envoltants estan limitades superiorment per dos plans horitzontals situats:

- 8,50 m per damunt la cota de referència CR3, CR4 i CR5, el del comercial, i
- 29,35 m per damunt la cota de referència CR5, el del residencial.

Aquestes alçades màximes no podran ser ultrapassades en cap punt per l'envoltant dels volums principals de les edificacions destinades a cadascun dels usos descrits.

L'alçada interior mínima a qualsevol punt dels espais comercials serà de 3,00 m.

**NOTA:**

A la parcel·la 10, per necessitats del programa funcional del gran comerç que s'instal·la, es construirà un altell no comercial ( d'ús restringit/no obert al públic ) de superfície 257,26 m². Aquesta superfície forma part del sostre total comercial adjudicat a la parcel·la 10 i comptabilitza a tots els efectes com a superfície comercial.

Per sobre d'aquest perfil regulador únicament s'admeten la coberta plana de l'edifici, els espais tècnics de les instal·lacions i de captació d'energia solar, les baranes amb una alçada de 1,10 m, els badalots, els quartos d'ascensors i les antenes.

L'alçada definida pel perfil regulador del residencial ha de permetre la construcció de una planta primera palafítica (on només serà possible construir els vestíbuls d'accés als edificis i els locals d'instal·lacions - comptadors-), i sis plantes pis. L'alçada interior mínima a qualsevol punt dels habitatges serà de 2'50 m, i de 3,5 m a la planta palafítica. Aquest perfil regulador s'indica al plànol d'ordenació nº. 07 del Text Refós de la MP nº 1 del TRPMU-1

Per sobre del perfil regulador únicament s'admeten la coberta plana de l'edifici, els espais tècnics de les instal·lacions i de captació d'energia solar, les baranes amb una alçada de 1,10 m, els badalots, els quartos d'ascensors i les antenes.

#### 8. COTA DE REFERÈNCIA DE LA PLANTA BAIXA.

Sigui quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa, les cotes de referència fixen la base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació.

Les rasants de les vies són les que figuren als plànols corresponents d'aquest Text Refós de la Modificació Puntual nº 1 del Text Refós PMU-1, encara que tindran una tolerància d'ajust de zero coma seixanta (0,60 m). Per una millor concepció tècnica o urbanística es permetrà la seva adaptació o el seu re ajust al projecte d'urbanització.

La cota de referència de la planta baixa correspon al nivell, a partir del qual es mesura el perfil regulador. Hi haurà tres cotes de referència per a aquest edifici, la CR3 per a una part de l'ús comercial, la CR4, per a una part de l'ús comercial i per a l'ús residencial i la CR5 per a una part de l'ús comercial i per a l'ús residencial. Les seves localitzacions en planta estan grafades al plànol d'ordenació 05 del TR de la MP nº 1 del TRPMU-1. Aquestes cotes de referència no poden variar en, mes o menys, 0,60 metres respecte a la rasant del carrer en els punts indicats.

#### 9. SEPARACIÓ ENTRE EDIFICIS.

La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretén la preservació de la intimitat i l'assegurament de convenients nivells d'il·luminació i asolejament.

A aquests efectes la distància mínima entre les façanes principals de dos edificis propers serà de 24 m i de 6 m o la semisuma de les alçades per a façanes no principals.

A efectes d'il·luminació i asolejament, els projectes constructius hauran de tindre en compte les regles en aquest sentit conte el Normativa del Text Refós del POUM.

#### 10. COSSOS SORTINTS I VOLADIUS.

S'admeten les cornises i els bolados sempre que siguin oberts, i quedin integrats dins de les alineacions especificades en paràgrafs anteriors. Aquests podran ocupar la longitud total de la façana.

En tot el que no quedi regulat en aquestes normes, serà d'aplicació supletòria la normativa del TRPOUM

## DISPOSICIÓ FINAL.

Aquest Text Refós de la Modificació Puntual nº 1 del Text Refós del PMU-1 a l'àmbit de la parcel·les 9 i 10, del terme municipal d'Amposta, aconsegueix amb tot allò previst per l'ordenament vigent a Catalunya en matèria urbanística. La seva formulació, no comporta variacions en cap dels paràmetres generals, ni afecta l'aprofitament mig del mateix, ja que es tracta d'una regulació de la composició volumètrica.

Barcelona, Març de 2009

### ELS PROMOTORS

- CASTELLANIA D'AMPOSTA SL, CIF nº B43960012  
representada pel Sr. Joan Lluís Ripollès Romeu, DNI nº 40906849S



- AJUNTAMENT D'AMPOSTA,  
Representat pel Sr. Manel Ferré Montanés

GRAU-RODRÍGUEZ CAMBRES, S.L.  
ARQUITECTURA I URBANISME

Diligència. Per fer constar que el present document ha estat aprovat inicialment en sessió de data 17/10/2008. Dono fe.

Amposta, a 02/04/2009  
LA SECRETÀRIA.



Diligència. Per fer constar que el present document ha estat aprovat definitivament en sessió de data 30/03/2009. Dono fe.

Amposta, a 02/04/2009  
LA SECRETÀRIA.

