

AJUNTAMENTS

2010/16558 – AJUNTAMENT D'AMPOSTA

Anunci

El Ple de la corporació, en sessió de 27 de setembre de 2010, adoptà l'acord, la part dispositiva del qual diu:

“PRIMER. Acceptar l'al·legació presentada per la mercantil Centros Comerciales Carrefour, SA., incorporant com a ús compatible per la parcel·la 9, regulada amb la subclau 17a-2, l'ús d'estació de servei.

SEGON. Aprovar definitivament la modificació puntual número 2 del Pla de millora urbana “PMU1-Cementiri” previst en el Pla d'orde-

nació urbanística municipal, supeditant la seva publicació i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, que deurà ser verificat per l'òrgan que té atribuïda la competència per la definitiva aprovació, el qual incorporarà les següents prescripcions:

1. Suprimir a l'article 12tris que regula la subclau 17a-2 a la parcel·la 9, l'ús residencial com a ús compatible.
2. Suprimir a l'article 13tris que regula la subclau 17a-3 a la parcel·la 10, l'ús residencial com a ús compatible.
3. Incloure al punt 1.3 Antecedents (planejament d'aplicació), el redactat actualment vigent que estableix com a nombre màxim d'habitatges 300, en els termes continguts a punt 1.2.1.3 del text refós del PMU-1.
4. Incloure a l'article 12tris que regula la subclau 17a-2 a la parcel·la 9, l'ús de venda de carburants com a ús compatible.”

El Ple de la corporació, en sessió de 29 de novembre de 2010, adoptà l'acord següent:

PRIMER. Verificar el text refós de la modificació puntual número 2 del Pla de millora urbana “PMU1-Cementiri”.

SEGON. Ordenar la publicació del text refós de la modificació puntual aprovada en el Butlletí Oficial de la Província, als efectes de la seva efectivitat.

Contra l'acord anterior que posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos, a comptar des del dia següent de la seva publicació. Alternativament i de forma potestativa, es pot interposar recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent de la seva publicació.

Amposta, 1 de desembre de 2010. – L'ALCALDE, *Manel Ferré Montañés*.

ANNEX: Normes urbanístiques de la modificació puntual número 2 del Pla de millora urbana PMU-1: “Cementiri”

Art. 12tris. 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.

Son usos compatibles: l'ús d'oficines, l'ús cultural, l'ús de restauració i l'ús de venda de carburants.

Les edificacions que preveu el Text Refós de la Modificació Puntual núm. 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 POU.M.

2. EDIFICABILITAT NETA.

La edificabilitat total de la parcel·la P9, es de 6.258,66 m2 de sostre.

3. PARCEL·LA.

La forma i mides de la parcel·la P9 son les indicades al plànol d'ordenació núm. 05 del Text Refós de la MP núm. 1 del TRPMU-1, segons medició digital aquesta parcel·la te una superfície de 7.313,43 m2 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 núm. 05 del Text Refós de la MP núm. 1

del TRPMU-1 on s'ha definit una figura de superfície total 6.595,01 m².

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 soterranis 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 desfruint 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 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 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 núm. 07 del Text Refós de la MP núm. 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 núm. 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 és 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. 13tris. 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.

Són 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.

Són usos compatibles: en planta baixa, el d'oficines, el cultural, el de restauració i, l'esportiu.

Les edificacions que preveu el Text Refós de la Modificació Puntual núm. 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, és:

1. 8.058,55 m² de sostre en planta baixa.

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 permet 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 són les indicades al plànol d'ordenació núm. 05 del TR de la MP n°1 del TRPMU-1, segons medició digital aquesta parcel·la té una superfície de 9.504,18 m² 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 bé, la definició de la ocupació de la planta baixa es fa mitjançant el paràmetre d'alineació de la edificació, encara que aquest paràmetre és més propi del sistema de configuració precisa o unívoca.

5. ALINEACIONS D'EDIFICACIÓ, (afecta només a l'ús situat en planta baixa).

Són alineacions de la edificació les precisades al Text Refós de la Modificació Puntual núm. 1 del Text Refós del PMU-1, que determinen els límits de l'ús 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 núm. 05 del Text Refós de la MP núm. 1 del TRPMU-1, on s'ha definit una figura de superfície total 3.030,55 m².

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 m².

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 de planta baixa, 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 attell 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 núm. 07 del Text Refós de la MP núm. 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 núm. 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 reajust 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 situat a planta baixa, la CR4, per a una part de l'ús situat a planta baixa i per a l'ús residencial i la CR5 per a una part de l'ús situat a planta baixa i per a l'ús residencial.

Les seves localitzacions en planta estan grafades al plànol d'ordenació 05 del TR de la MP núm. 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 la Normativa del Text Refós del POU.M.

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."