

parcial urbanístic un instrument de planejament derivat que té per objecte desenvolupar el planejament general aprovat respectant les seves determinacions i previsions, no essent aquest un instrument que pugui modificar-les.

Desestimar l'al·legació del Sr. Alfonso Salvadó Vidal en relació a la propietat proindivisa de la finca registral número 19.027, per quant aquesta petició ha de formular-se en el tràmit d'informació pública previst per l'aprovació del Projecte de reparcel·lació del sector.

SEGON. Aprovar definitivament el Pla Parcial del Sector residencial SUD-2 de sòl urbanitzable delimitat "Valletes segona fase", redactat per la societat Veveëma, SL per encàrrec d'aquest Ajuntament d'Amposta.

Dita aprovació definitiva incorporarà les prescripcions de caràcter puntual següents:

- Les que resultin de l'informe de la Direcció General de Planificació Territorial, en relació a la modificació del traçat del ferrocarril metropolità, sempre i quant aquestes no precisin d'un nou tràmit d'informació pública.

TERCER. Ordenar que es traslladi a la Comissió territorial d'urbanisme de les Terres de l'Ebre còpia de la documentació administrativa i tècnica referida al Pla parcial definitivament aprovat, als efectes del que determina l'article 86 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, com requisit previ a la seva publicació.

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, 12 de juny de 2009. – L'ALCALDE, *Manel Ferré Montañés*.

ANNEX: Normes urbanístiques del Pla Parcial del Sector residencial SUD-2 de sòl urbanitzable delimitat "Valletes segona fase"

NORMES REGULADORES

1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Àmbit d'aplicació.

Aquestes normes reguladores són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial sector SUD-2 "VALLETES 2ª FASE", segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

Article 2. *Marc legal.*

Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme i Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme.

Aquestes normes reguladores desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Amposta. En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat en les presents normes o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini l'esmentat Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Article 3. *Vigència.*

Aquest Pla Parcial té una vigència indefinida, i d'acord amb l'article 87.8 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'executivitat de l'acord d'aprovació definitiva del pla parcial i la conseqüent publicació al Diari Oficial corresponent resten condicionades a l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.

Article 4. *Definició de conceptes. Interpretació.*

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes normes, seran d'aplicació els conceptes definits al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Amposta.

2009/8525 – AJUNTAMENT D'AMPOSTA

Anunci

El Ple de la corporació, en sessió de 27 d'octubre de 2008 va adoptar el següent acord:

PRIMER. Desestimar l'al·legació del Sr. Ernest Antó Añó en relació amb la modificació de l'àmbit de sector, per quant la delimitació del sector ve definida en el POUM definitivament aprovat, essent el Pla

Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, hom s'atindrà al que indiquin els plànols d'escala més gran, és a dir, aquells en que la definició física sigui més acurada.

Article 5. Desenvolupament del Pla.

Pel desenvolupament del present Pla Parcial s'haurà de redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització, que respectaran en tot cas les determinacions del Pla Parcial i del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Amposta.

Article 6. Projecte d'Urbanització.

Les obres d'urbanització bàsiques es concretaran en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.

El Projecte d'Urbanització no podrà modificar les previsions d'aquest Pla Parcial, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si es per millorar l'adaptació topogràfica o millorar el traçat de les xarxes.

Article 7. Densitat d'habitages.

La densitat màxima establerta pel Pla Parcial de 60 hab./Ha no podrà, en cap cas augmentar-se.

Article 8. Modificacions.

Les modificacions del present Planejament hauran de respectar les determinacions per ordre de jerarquia establertes al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Amposta i en el mateix Pla Parcial que aquí es desenvolupa, i s'ajustaran al que prescriuen els articles 93 i 95 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

No seran supòsit de modificació els ajustos d'alineacions i rasants que preveuen aquestes normes, que no suposin distorsions de forma en l'estructura general del sector ni modificacions en la superfície de les illes superior al 5 %. Tampoc ho seran les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les illes superiors al 5 %.

2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

Article 9. Qualificació del sòl. Zones i sistemes.

El sòl comprès en l'àmbit del Pla Parcial es qualifica en zones i sistemes.

El sòl destinats a sistemes corresponen als terrenys destinats a l'interès col·lectiu que estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament equilibrat dels assentaments urbans.

Les zones corresponen a les superfícies de sòl que es destinen, per l'ordenació, a tenir un aprofitament privat i que són definides pels paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeix de forma específica en cada zona.

Article 10. Zones i sistemes.

Es defineixen els següents sistemes:

- Sistema viari (Clau 1).
- Sistema ferroviari (Clau 2)
- Sistema d'equipaments (Clau 3).
- Sistema d'espais lliures (Clau 5).

Es defineixen les següents subzones:

- Ordenació residencial en filera unifamiliar Valletes 2ª fase (Clau 13a2).
- Ordenació residencial en filera plurifamiliar Valletes 2ª fase (Clau 13b3).
 - Tipus 1 habitatge lliure (Clau 13b3.1)
 - Tipus 2 habitatge de protecció pública (Clau 13b3.2)
 - Tipus 3 habitatge assequible (Clau 13b3.3)
- Ordenació residencial de volums plurifamiliar Valletes 2ª fase (Clau 14b).
 - Tipus 1 habitatge lliure (Clau 14b.1)
 - Tipus 2 habitatge de protecció pública (Clau 14b.2)
 - Tipus 3 habitatge assequible (Clau 14b.3)
- Ordenació de volums destinat a serveis (Clau 16.1).

3. NORMES PARTICULARS PER A ZONES I SISTEMES.

Article 11. Determinacions comuns per a zones i sistemes.

Per tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) d'Amposta.

Article 12. Definició de conceptes.

La regulació de les constants i paràmetres que configuren amb caràcter general el tipus d'ordenació aplicable a cada zona és la establerta al capítol primer ORDENANCES D'EDIFICACIÓ de la Normativa urbanística del POUM d'Amposta.

Article 13. Determinacions per al Sistema viari (Clau 1).

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, el sistema viari s'estructura en el plànols del Pla Parcial.

La definició de les categories es realitza d'acord amb l'article 265 de la Normativa urbanística del POUM d'Amposta.

La titularitat dels sòls qualificats de sistema viari serà pública.

Les condicions d'ús i protecció del sistema viari són les establertes a l'article 267 de la Normativa urbanística del POUM d'Amposta.

Article 14. Determinacions per al Sistema ferroviari (Clau 2)

El sistema ferroviari el formen aquells terrenys reservats per a línies de ferrocarril i altre transport guiat i s'identifica en el plànol d'ordenació del pla parcial amb la clau 2.

La definició de les categories es realitza d'acord amb l'article 265 de la Normativa urbanística del POUM d'Amposta.

El sòl qualificat de sistema ferroviari serà de titularitat pública.

Les condicions d'ús i protecció del sistema ferroviari són les establertes a l'article 270 de la Normativa urbanística del POUM d'Amposta.

Article 15. Determinacions per al Sistema d'equipaments (Clau 3).

Comprèn els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social, necessaris en funció de les característiques socioeconòmiques de la població. El sistema d'equipaments s'identifica amb la clau 3 en el plànols del Pla Parcial.

La classificació, segons llur destinació es realitza d'acord amb l'article 271.2 de la Normativa urbanística del POUM d'Amposta.

La titularitat dels sòls qualificats d'equipament serà pública.

Les condicions d'ordenació i d'ús són les establertes a l'article 273 de la Normativa urbanística del POUM d'Amposta.

Article 16. Determinacions per al Sistema d'espais lliures (Clau 5).

Comprèn els sòls sistematitzats com espais lliures amb arbrat i jardineria, o amb superfícies contínues que configuren espais de relació cívica. S'identifica en el plànol d'ordenació amb la clau 5.

La definició de les categories es realitza d'acord amb l'article 277.2 de la Normativa urbanística del POUM d'Amposta.

La titularitat dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures s'establirà d'acord amb l'article 278 de la Normativa urbanística del POUM d'Amposta.

Les condicions d'ús i protecció del sistema d'espais lliures són les establertes a l'article 279 de la Normativa urbanística del POUM d'Amposta.

Article 17. Determinacions per a la subzona d'ordenació residencial en filera unifamiliar Valletes 2ª fase (Clau 13a2)

Les determinacions específiques contingudes en aquest article afecten a la subzona de cases en filera unifamiliar Valletes 2ª fase que s'identifiquen amb la clau 13a2 en el plànol de zonificació del Pla Parcial.

1. Definició:

Correspon a cases unifamiliars entre mitgeres, formant rengles amb una certa uniformitat per trams de carrer, on la relació amb el carrer és més important que la formació d'illa.

2. Condicions d'edificació:
 Parcel·la mínima: 105m²
 Façana mínima parcel·la: 5,00 metres
 Índex d'edificabilitat net: per gàlib i total illa
 Fondària edificable: 14 metres
 Nombre màxim de plantes: Pb+2Ppis
 Alçada reguladora: 10,00metres
 Separacions a vial: 3,00 metres/2,00 metres (indicat al plànol 7)
 Separacions a veïns: 2,00 metres (excepte mitgeres)
 Tanques: és obligatòria la construcció de tanques que donin a espais públics d'acord amb l'article 310 de la Normativa urbanística del POUM d'Amposta.

3. Sostre edificable màxim i nombre màxim d'habitatges:
 Es fixa un sostre edificable màxim per cada illa, d'acord amb els paràmetres definits en aquesta normativa.
 L'edificabilitat màxima de cada illa, es recull en el següent quadre:

ILLA		m ² sòl	m ² sostre	habitatges
14	Clau 13a2	5.184	7.560	42
15	Clau 13a2	3.195	4.320	24
16	Clau 13a2	3.006	4.140	23
17	Clau 13a2	4.976	6.480	36
18	Clau 13a2	2.241	2.700	15
19	Clau 13a2	<u>1.507</u>	<u>1.800</u>	<u>10</u>
total unifamiliar		20.109	27.000	150

4. Previsió mínima de places d'aparcament:
 Es preveu una plaça d'aparcament per cada habitatge.
 El garatge podrà ser individualitzat per a cada unitat d'habitatge.
 En aquest cas se situarà en semisoterrani i l'accés es produirà mitjançant una rampa individual. El nivell de la cota de la planta baixa se situarà llavors a una alçada màxima de 1,00 m. per sobre del pla referència. Les rampes aniran aparellades per cada dos habitatges i aquesta ordenació haurà d'afectar com a mínim a un front de carrer entre dues cruïlles.
 Per als altres usos s'estarà a les dotacions definides a l'article 336 de la Normativa Urbanística del POUM d'Amposta.

5. Condicions d'ús:
 Ús dominant: 1.1 Habitatge unifamiliar.
 Usos compatibles: 16.1 ús d'aparcament lligat a l'ús dominant
 5. ús d'oficines
 7.1 i 7.2 ús sanitari-assistencial
 9. ús educatiu
 10. ús cultural

Article 18. *Determinacions per a la subzona d'ordenació residencial en filera plurifamiliar Valletes 2ª fase (Clau 13b3)*
 Les determinacions específiques contingudes en aquest article afecten a la subzona d'edificis en filera plurifamiliar Valletes 2ª fase que s'identifiquen amb la clau 13b3 en el plànol de zonificació del Pla Parcial.

1. Definició:
 Correspon a edificis plurifamiliars entre mitgeres, formant illes. Una part del sostre residencial previst en aquesta zona s'ha de destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública i l'altra s'ha de destinar a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible establert per la legislació corresponent.
 Es distingeixen, en base a les característiques del tipus d'habitatge, les següents subzones:
 - Tipus 1 habitatge lliure (Clau 13b3.1)
 - Tipus 2 habitatge de protecció pública (Clau 13b3.2)
 - Tipus 3 habitatge assequible (Clau 13b3.3)

2. Condicions d'edificació:
 Parcel·la mínima: 200m²
 Façana mínima parcel·la: 8,00metres
 Índex d'edificabilitat net: per gàlib i total illa
 Fondària edificable: 14 metres
 Nombre màxim de plantes: Pb+4Ppis
 Alçada reguladora: 16,00metres
 Reculada: grafiat en plànol d'ordenació 7

3. Sostre edificable màxim i nombre mínim d'habitatges de protecció pública i habitatge assequible:
 Es fixa un sostre edificable màxim per cada illa d'acord amb els paràmetres definits en aquesta normativa.
 L'edificabilitat màxima de cada subzona, es recull en el següent quadre:

	m ² sòl	m ² sostre resid.	m ² altre sostre	m ² total sostre	nº habitges
ZONA PLURIFAMILIAR	19.478	45.324	6.300	51.624	500
13b3.1 tipus 1 habitatge lliure	5.942	11.034	4.200	15.234	140
13b3.2 tipus 2 habitatge protegit	6.700	16.870	1.400	18.270	169
13b3.3 tipus 3 habitatge assequible	6.836	17.420	700	18.120	191

4. Previsió mínima de places d'aparcament:
 Es preveu una plaça d'aparcament per cada habitatge.
 Per als altres usos s'estarà a les dotacions definides a l'article 336 de la Normativa Urbanística del POUM d'Amposta.

5. Condicions d'ús:
 Ús dominant: 1.3 Habitatge plurifamiliar.
 Usos compatibles: 16.1 ús d'aparcament lligat a l'ús dominant
 En planta baixa: 4.1 ús comercial petit
 5. ús d'oficines
 7.1 i 7.2 ús sanitari-assistencial
 9. ús educatiu
 10. ús cultural

Article 19. *Determinacions per a la subzona volums plurifamiliar Valletes 2ª fase (Clau 14b)*.

Les determinacions específiques contingudes en aquest article afecten a la subzona d'edificis plurifamiliars ordenats segons definició volumètrica que s'identifiquen amb la clau 14b en el plànol de zonificació del Pla Parcial.

1. Definició:
 Correspon a edificis plurifamiliars disposats segons ordenació de volums, formant un conjunt amb espais lliures entre ells, que poden ser públics o privats.

2. Condicions d'edificació:
 Parcel·la mínima: 600 m²
 Façana mínima parcel·la: 15,00 metres
 Índex d'edificabilitat net: per gàlib i total illa
 Ocupació màxima de parcel·la: per gàlib i plànol d'ordenació 7
 Nombre màxim de plantes: Pb+4Ppis
 Alçada reguladora: 16,00 metres
 Separacions: grafiat en plànol d'ordenació 7

3. Sostre edificable màxim i nombre màxim d'habitatges:
 Es fixa un sostre edificable màxim per cada illa d'acord amb els paràmetres definits en aquesta normativa.
 L'edificabilitat màxima de cada subzona, es recull en el següent quadre:

	m ² sòl	m ² sostre resid.	m ² altre sostre	m ² total sostre	nº habi- tatges
ZONA VOLUMS					
PLURIFAMILIAR	23.432	39.744	9.561	49.305	470
14b.1 tipus 1					
habitatge lliure	14.227	18.000	8.711	26.711	236
14b.2 tipus 2					
habitatge protegit	2.195	5.544	500	6.044	55
14b.3 tipus 3					
habitatge assequible	7.010	16.200	350	16.550	179

4. Previsió mínima de places d'aparcament:

Es preveu una plaça d'aparcament per cada habitatge.

Per als altres usos s'estarà a les dotacions definides a l'article 336 de la Normativa Urbanística del POUUM d'Amposta.

5. Condicions d'ús:

Ús dominant: 1.3 Habitatge plurifamiliar.

Usos compatibles: 16.1 ús d'aparcament lligat a l'ús dominant

4.1 ús comercial petit

5. ús d'oficines

7.1 i 7.2 ús sanitari-assistencial

9. ús educatiu

10. ús cultural

Article 20. Determinacions per a la subzona de serveis (Clau 16.1)

Les determinacions específiques contingudes en aquest article afecten a la subzona de serveis s'identifiquen amb la clau 16.1 en el plànol de zonificació del Pla Parcial.

1. Definició:

Correspon a edificis plurifamiliars disposats segons ordenació de volums, formant un conjunt amb espais lliures entre ells, que poden ser públics o privats.

2. Condicions d'edificació:

Parcel·la mínima: 200 m²

Façana mínima parcel·la: 8,00 metres

Índex d'edificabilitat net: 1 m² sostre/m² sòl

Nombre màxim de plantes: Pb+1Ppis

Alçada reguladora: 7,00 metres

3. Condicions d'ús:

Ús dominant: 4.1 ús comercial.

Usos compatibles: 16.1 ús d'aparcament lligat a l'ús dominant

5. ús d'oficines

7.1 i 7.2 ús sanitari-assistencial

12 ús de restauració

2009/8526 – AJUNTAMENT D'AMPOSTA

Anunci

El Ple de la corporació, en sessió de 30 de març de 2009 va adoptar el següent acord:

PRIMER. Aprovar definitivament la modificació puntual número 1 del Pla de millora urbana "PMU1-Cementiri" previst en el Pla d'ordenació urbanística municipal, redactada per la societat d'arquitectes Grau - Rodríguez Cambres, SL., a instància dels propietaris del sòl inclòs en el sector esmentat, incorporant d'ofici les prescripcions, que no precisen d'un nou tràmit d'informació pública, següents:

- Les activitats comercials s'hauran d'adequar a la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials, substituint-se les referències que en l'instrument aprovat es fan a la Llei 17/2000, d'equipaments comercials (actualment derogada) per la Llei actualment vigent (18/2005).

- La construcció a un nivell superior a la planta baixa a la parcel·la 10 amb una superfície de 257,26 m²., cas que es realitzi, suposarà que la superfície construïda en aquest nivell es descompti (en un màxim de 257,26 m².) de la superfície que es podria construir en planta baixa.

- La modificació puntual del Pla de millora urbana resta subjecta a les condicions establertes a l'informe emès per l'Agència Catalana de l'Aigua en relació amb el Pla de millora urbana en data 1 d'abril de 2008.

SEGON. Ordenar que es trameti la modificació puntual del Pla de millora urbana definitivament aprovada a la Comissió territorial d'urbanisme de les Terres de l'Ebre als efectes de la seva publicació en el DOGC per la seva executivitat.

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, 12 de juny de 2009. – L'ALCALDE, *Manel Ferré Montañés*.

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

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 permesos: 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 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 POUUM.

2. EDIFICABILITAT NETA.

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

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 medicació 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 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 desfruit 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 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 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 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 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.

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.

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, 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 permetès 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 medicació 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 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 núm. 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 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 desfruir 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 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.

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 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 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 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 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.