



**Ajuntament
d'Amposta**

MOD-POUM-060

TEXT REFÓS

Canvi de la qualificació del sòl municipal per a la implantació de l'Àrea bàsica del Cos dels Agents rurals i la comissaria de la Policia Local i refós de la normativa de les subzones 17a.

La proposta de modificació objecte d'aquest document es concreta en un canvi de qualificació de la parcel·la P.8.1., de la clau 17a 1 a la clau 3g ,(equipaments administratius) i consolidar la normativa de les subzones amb planejament aprovat de l'entorn del cementiri.



Els documents que integren aquesta modificació puntual número 60

Tramitació de l'expedient	2
1. Memòria descriptiva	4
1.1. Delimitació dels àmbit de la proposta	4
1.2. Promotor, iniciativa i redactor	4
1.3. Objecte de la modificació.....	5
1.4. Estructura de la propietat	6
1.5. Planejament d'àmbit general	6
1.6. Planejament territorial	6
1.7. Planejament municipal.....	7
1.7.1. Planejament municipal Àmbit 1, provenint de la Modificació puntual del Pla General a l'àmbit de la Unitat d'Actuació Cementiri. Eixample de l'Avinguda Aragonesa.	7
1.7.2. Planejament municipal Àmbit 2, provinent del sector de planejament PMU-1, Cementiri.	10
1.7.3. Planejament municipal Àmbit parcel·la P.8. del PMU-1.	13
1.8. Paràmetres urbanístics.	14
1.8.1. Paràmetres urbanístics Àmbit 1, provenint de la Modificació puntual del Pla General a l'àmbit de la Unitat d'Actuació Cementiri. Eixample de l'Avinguda Aragonesa.	14
1.8.2. Paràmetres urbanístics Àmbit 2, provinent del sector de planejament PMU-1, Cementiri.	14
1.8.3. Paràmetres urbanístics Àmbit parcel·la P.8. del PMU-1.....	14
1.9. Estat actual i objectius de la modificació.	16
1.9.1. Estat actual i objectiu de la modificació en l'Àmbit 1, provenint de la Modificació puntual del Pla General a l'àmbit de la Unitat d'Actuació Cementiri. Eixample de l'Avinguda Aragonesa.	16
1.9.2. Estat actual i objectiu de la modificació en l'Àmbit 2, provinent del sector de planejament PMU-1, Cementiri.....	17
1.9.3. Estat actual i objectiu de la modificació en l'Àmbit parcel·la P.8. del PMU-1.....	19
2. Memòria justificativa	23
2.1. Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència.....	23
3. Concreció de la proposta	24
3.1. Pel que fa a les Normes Urbanístiques del POUM.	24
3.2. Pel que fa als plànols del POUM.	27
4. Normativa vigent	29
5. Normativa proposta	30
6. Plànols	31
7. Annexes	32
7.1. Decret d'incoació	32
7.2. Informació cadastral.....	32
7.3. Acord CUTE sessió de 20 de setembre de 2024	32



Tramitació de l'expedient

En sessió duta a terme el 29 de gener de 2024, el Ple de la Corporació va aprovar inicialment la modificació puntual número 60 del POUM: Canvi de la qualificació del sòl municipal per a la implantació de l'Àrea bàsica del Cos dels Agents rurals i la Comissaria de la Policia Local i refós de la normativa de les subzones 17a, objecte d'aquest document.

Efectuada la informació pública i sol·licitats els informes sectorials, en sessió duta a terme el 25 de març de 2024 el Ple de la Corporació va aprovar provisionalment la modificació puntual 62 i va donar trasllat a la Comissió territorial d'urbanisme de les Terres de l'Ebre instant la seva definitiva aprovació.

En data 2 d'octubre de 2024 i número de registre E2024020304 té entrada l'acord adoptat per la Comissió Territorials d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre (CUTE) en la sessió de 20 de setembre de 2024 sobre l'expedient: Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal número 60, relativa al canvi de qualificació per a la implantació de l'Àrea bàsica del Cos dels Agents rurals i la Comissaria de la PL, i refós de la normativa de les subzones 17a, d'Amposta, ha estat promogut i tramès per Ajuntament d'Amposta. L'acord es concreta en:

-1 Aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal número 60, relativa al canvi de qualificació per a la implantació de l'Àrea bàsica del Cos dels Agents rurals i la Comissaria de la PL, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorpori la prescripció següent:

1.1. A la parcel·la P8.2, per tal de donar compliment a l'article 46 TRLUC i no alterar l'equilibri de beneficis i càrregues, cal fixar les reserves d'HPO corresponents a l'Ajuntament i a l'INCASOL en la documentació normativa i gràfica, d'acord amb l'indicat en la part valorativa.

1.2. Indicar l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les



figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

Per tal de donar compliment a l'acord de la CUTE exposat es redacta el present text refós, el qual modifica, respecte al document aprovat provisionalment, els següents punts:

- El punt 1.9.3 Estat actual i objectius de la modificació en l'Àmbit parcel·la P.8 del PMU-1 de la memòria, per tal de modificar el % de les tipologies d'habitatges d'acord en la seva propietat.
- La normativa proposada, concretament l' article 170-5. Regulació de la subzona 17a1.2, per tal de fixar les reserves d'HPO corresponents a cada propietari de la parcel·la P8.2.
- Els plànols d'ordenació proposats, O.01 i O.02, per tal d'incorporar els % de les reserves d'HPO.



1. Memòria descriptiva

1.1. Delimitació dels àmbit de la proposta

L'àmbit objecte de la present Modificació puntual del POUM, es defineix gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació i en el gràfic que s'adjunta.



Ortofoto de l'Institut Cartogràfi i Geològic de Catalunya

Aquests àmbits comprenen bàsicament el sòl urbà consolidat situat en l'entorn més pròxim del cementiri municipal i qualificats amb les claus 17a1, 17a2, 17a3, 17a4 i 17a5.

1.2. Promotor, iniciativa i redactor

La Modificació puntual del POUM d'Amposta número 60, és una operació d'iniciativa pública, quant a que és una figura de planejament general, tal com estableix el Text refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2010, de 3 d'agost i el seu Reglament.



A tals efectes, el promotor és l'Ajuntament d'Amposta, amb seu a la Plaça de l'Ajuntament núm. 3 i 4 i codi postal 43.870.

El tècnic redactor del document és l'arquitecta dels Serveis tècnics municipals Mercè Lavega Benet.

1.3. Objecte de la modificació

La present proposta de Modificació Puntual del POUM d'Amposta té per objecte principal alterar la qualificació dels terrenys de propietat municipal situats al carrer Rei Pere III el Gran i Pere de Sanahuja, a la parcel·la P.8.1. de l'àmbit del cementiri amb la finalitat de modificar-ne el seu règim urbanístic i permetre la implantació d'equipaments comunitaris, concretament una Àrea bàsica dels Agents rurals i la comissaria de la Policia Local.

D'altra banda, i amb la voluntat de millorar l'aplicació de la normativa urbanística i sobretot la dinamització dels àmbits 1 i 2 objecte de modificació, s'incorporaran els planejaments aprovats dels àmbits al POUM, a mode de text consolidat, tant a nivell normatiu com gràfic i finalment es modificaran algunes de les condicions edificatòries i d'ús de les claus urbanístiques d'ambdós àmbits.

Així doncs, la proposta de Modificació Puntual número 60, tal i com es descriurà en el present document, es concretarà i s'estructurarà de la següent manera:

A. **Àmbit 1.** Incorporar les normes particulars de l'àmbit Unitat d'Actuació Eixample de l'Avinguda Aragonesa al Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Amposta i posteriors modificacions, tant a nivell normatiu com gràfic i modificar e incorporar diferents preceptes en la regulació de les zones.

B. **Àmbit 2.** Incorporar les normes particulars del planejament aprovat definitivament del sector Pla de Millora Urbana PMU-1-Cementiri al Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Amposta, tant a nivell normatiu com gràfic, modificar la classificació del sòl de l'àmbit del sector ja desenvolupat PMU-1 Cementiri, passant de sòl urbà no consolidat (SUNC) a sòl urbà consolidat (SUC) i modificar e incorporar diferents preceptes en la regulació de les zones.

C. **Àmbit parcel·la P.8. del PMU-1.** Modificar la qualificació de la parcel·la P8.1 de l'àmbit del sector del PMU-1 Cementiri (inclòs en l'àmbit 1), passant de Zona residencial, clau 17a-1 (Residencial palafíctic) a Sistemes d'equipaments comunitaris, clau 3g (Equipaments administratius).



1.4. Estructura de la propietat

D'acord amb la informació de que es disposa, el 100% de l'àmbit de la parcel·la P8.1 situada en l'àmbit 1 i que serà objecte de canvi de qualificació i per tant del seu ús és de titularitat pública municipal.

Parc.	Propietari	Referència cadastral	Superfície d'acord cadastre m ²
8.1.	Ajuntament d'Amposta	4696803BF9049F0001KA	2.582 m ²

Pel que fa a la resta de d'àmbits objecte de modificació no s'aporta la identitat dels titulars atès que no es proposa la transformació d'usos, ni l'augment de densitat de l'ús residencial, ni de la intensitat dels usos existents, sinó la inclusió de diversos usos compatibles amb els ja permesos en l'àmbit i per tant no hi ha incidència en la propietat.

1.5. Planejament d'àmbit general

L'actual marc legal en matèria urbanística a Catalunya està conformat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

La modificació puntual objecte d'aquest expedient s'efectua en base a l'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. L'article mencionat estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic queda subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació. Així doncs la seva tramitació s'ajusta al procediment establert a l'article 85 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i en general als articles que en són d'aplicació del Capítol II, Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic, del Títol Tercer de la mateixa Llei.

La justificació de la present modificació es farà d'acord amb l'article 97. Justificació de la modificació de les figures del planejament, del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

1.6. Planejament territorial

D'acord amb el Pla territorial parcial de les Terres de l'Ebre (PTPTE), aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat el 27 de juliol de 2010, l'àmbit objecte de modificació es troba dins dels assentaments històrics i les seves extensions.



1.7. Planejament municipal

1.7.1. Planejament municipal Àmbit 1, provenint de la Modificació puntual del Pla General a l'àmbit de la Unitat d'Actuació Cementiri. Eixample de l'Avinguda Aragonesa.

D'acord amb el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Amposta (POUM) aprovat definitivament el 26 de gener de 2007 i publicat al DOGC número 5052 de 21 de gener de 2008, l'àmbit té les determinacions urbanístiques següents:

L'Àmbit es troba classificat de sòl urbà consolidat (SUC) i les zones edificables, d'acord amb els plànols d'ordenació estan qualificades amb les claus:

- Clau 17a1 Subzona residencial unifamiliar arreglerada PB+1
- Clau 17a2 Subzona residencial plurifamiliar bloc lineal PB+3
- Clau 17a3 Subzona residencial plurifamiliar bloc lineal PB+4
- Clau 17a4 Subzona residencial plurifamiliar bloc aïllat PB+4
- Clau 17a5 Subzona residencial plurifamiliar bloc lineal PB+3+àtic

A la **SUBSECCIÓ NOVENA. PLANS DE MILLORA URBANA (clau 17)**, de les Normes urbanístiques del POUM, més concretament en l'article 170, s'exposa que *les condicions d'edificació i d'ús de les subzones 17a1, 17a2, 17a3, 17a4, 17a5, estan regulades en la Modificació puntual del Pla General a l'àmbit de la Unitat d'Actuació Cementiri. Eixample de l'Avinguda Aragonesa, sense incorporar-les la pròpia normativa del POUM.*

Així doncs, ens hem de remuntar a la **Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana dins de l'àmbit de la unitat d'actuació Cementiri: Eixample de l'avinguda aragonesa Text Refós**, per regular l'àmbit. El text refós de la modificació va ser verificat el 8 de gener de 2001.

Els objectius d'aquesta modificació eren:

- Ajustar el límit de la unitat d'actuació per tal d'adequar-se a la xarxa viària i l'ordenació prevista al territori, requalificant fins i tot una part de sòl no urbanitzable.
- Modificar l'ús del sòl, que el Pla General vigent estableix com a industrial, per completar la trama urbana de la població, així com donar resposta a les necessitats de promoció residencial d'Amposta.
- Ajustar el traçat d'alguns vials previstos al Pla General per afavorir l'expansió de la trama urbana de la ciutat.
- Redactar una normativa urbanística específica per a les tipologies edificatòries previstes per a aquesta unitat d'actuació.



- Que fos possible executar les xarxes de serveis de manera autònoma per a cada un dels Polígons d'actuació.



Part del plànol de proposta de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana dins de l'àmbit de la unitat d'actuació
Cementiri: Eixample de l'avinguda aragonesa Text Refós

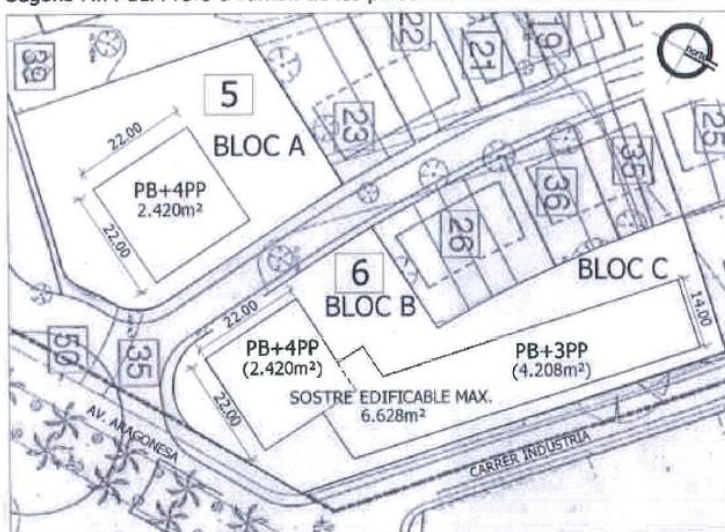
Finalment, i amb anterioritat a l'aprovació del POUM, en sessió de 6 de novembre de 2006, la Comissió Territorial d'urbanisme va acordar l'aprovació definitiva del **Pla de millora urbana per regular la superfície d'ocupació prevista, incrementar l'alçada reguladora i compatibilitzar interessos a l'àmbit de les parcel·les 5 i 6 de la Unitat d'actuació Cementeri- Eixample de l'Avinguda Aragonesa**, promogut per Residencial Mediterráneo 2005 i tramès per l'Ajuntament d'Amposta.

Com es pot veure en els gràfics adjunts, els blocs que l'actual POUM qualifica amb clau 17a3 (9) i 17a4 (8) passaven tenir una planta de 22,00 m x 19,50 m i una alçada de planta baixa i 5 plantes pis (BLOC A I BLOC B).

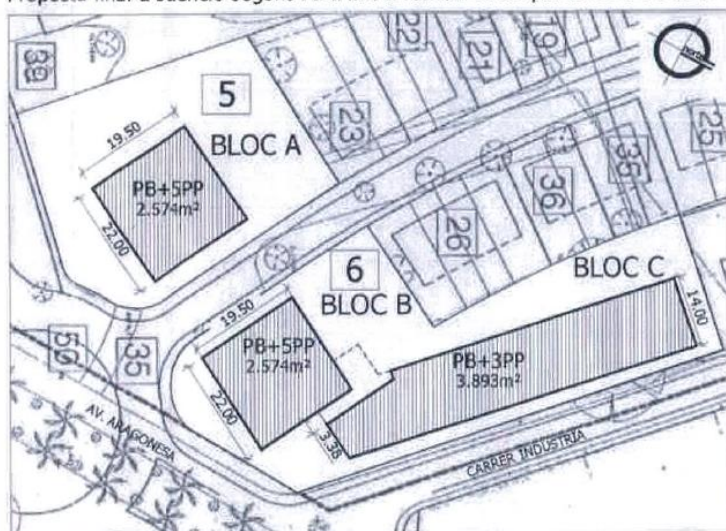
Pel que fa al BLOC anomenat C, després de l'aprovació del Pla de Millora es va atorgar llicència per la seva execució, actualment està totalment construït.



Segons M.P. del P.G.O a l'àmbit de les parcel·les 5 i 6 de la U.A. cementiri



Proposta final d'odenció segons P.E.M.U. a l'àmbit de les parcel·les 5 i 6 de la U.A. cementiri



PROPOSTA FASE II			Nº HABIT.
PARCEL·LA	S'EDIFICA		
5	2.574m²		24
6	2.571m²		24
	3.893m²		40
TOTAL	9.048m²		88

Part del plànol d'ordenació vigent i del de proposta del Pla de millora urbana per regular les parcel·les 5 i 6 de la Unitat d'actuació Cementiri- Eixample de l'Avinguda Aragonesa

1.7.2. Planejament municipal Àmbit 2, provinent del sector de planejament PMU-1, Cementiri.

D'acord amb el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Amposta (POUM) aprovat definitivament el 26 de gener de 2007 i publicat al DOGC número 5052 de 21 de gener de 2008, l'àmbit té les determinacions urbanístiques següents:

L'àmbit es troba classificat de sòl urbà no consolidat (SUNC) i inclòs dins del sector de planejament **PLA DE MILLORA URBANA RESIDENCIAL PMU-1 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT "CEMENTIRI"**.



Pel que fa aquest àmbit, el qual ja es troba desenvolupat i amb planejament derivat aprovat, hem de dir:

El 30 de juny de 2008 es va aprovar definitivament el **Pla de millora urbana 001 – Cementiri** i el 29 de setembre de 2008 es va verificar pel Ple el **Text Refós del PMU-1**.

Les zones residencials que defineix el Text Refós del Pla de millora urbana PMU-1, són les que s'enumeren tot seguit i es distribueixen d'acord el gràfic adjunt:

- a) Clau 17a-1, Residencial palafíctic (article 11).
- b) Clau 17a-2, Comercial (article 12).
- c) Clau 17a-3, Comercial + Residencial palafíctic (article 13).



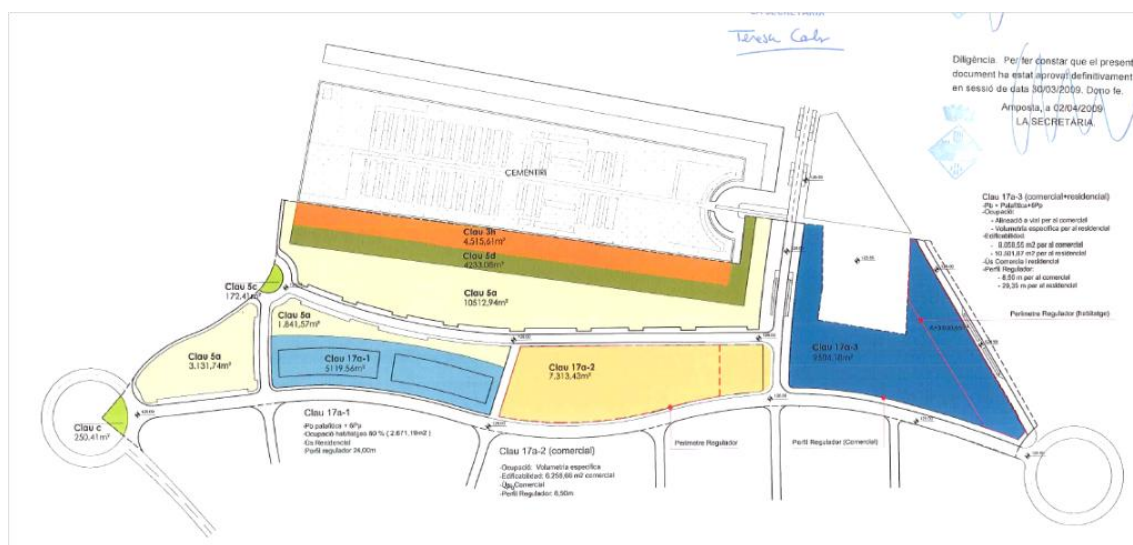
Part del plànol d'ordenació del Text Refós del Pla de millora urbana PMU-1

Les ordenances reguladores del pla de millora estan regulades per 6 capítols:

- Capítol 1. Disposicions generals (de l'article 1 a l'article 6).
- Capítol 2. Desenvolupament (article 7).
- Capítol 3. Gestió i execució (article 8).
- Capítol 4. Regulació dels sistemes (article 9).
- Capítol 5. Regulació de les zones (de l'article 10 a l'article 15).
- Capítol 6. Condicions de sostenibilitat i qualitat paisatgística (de l'article 16 a l'article 22).

Posteriorment el 30 de març de 2009 es va aprovar definitivament pel Ple de l'Ajuntament la Modificació Puntual Número 1 del Text Refós del Pla de Millora Urbana Residencial PMU-1. Aquesta va tenir com a objecte:

- Redistribuir les edificabilitats (comercial i residencial) de les parcel·les 9 i 10.
- Ajustar els gàlils de la parcel·la 10.



Part del plànol normatiu O-06 de la modificació 001 del TR PMU_001

- 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.

El quadre resum i resultant d'aquests ajustos va ser:

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



Pel que fa als usos residencial, els de la parcel·la 8 es van mantindre, tal com mostra el quadre adjunt 1 i la resta es va distribuir en la parcel·la 10 d'acord quadre adjunt 2.

Sostre residencial aproximat adjudicat a l'ajuntament i a l'Incasol en virtut dels seus drets com a propietaris				
36,46%				
Sostre residencial a col·locar en la parcel·la P8				
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
TOTAL	14.241,50	m2st	169	habitatges

Sostre residencial a col·locar en la parcel·la P10				
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
TOTAL	10.501,87	m2st	131	habitatges

Pel que fa a les ordenances, la modificació puntual número 1 va substituir l'article 12, per l'article 12bis i l'article 13 per l'article 13bis.

Finalment el 14 de juny de 2010 el Ple va acordar l'aprovació definitiva de la **Modificació Puntual Número 2 del Text Refós del Pla de Millora Urbana Residencial PMU-1**, aquesta va tenir com a objecte:

- Donar un nou redactat als articles 12bis i 13bis per tal d'ampliar els usos permesos d'acord amb la fitxa del sector PMU-1 del POUM i així aconseguir un millor aprofitament del sòl.

Pel que fa a la gestió de l'àmbit del PMU-1, la reparcel·lació va ser aprovada definitivament en sessió de data 6 d'abril de 2009. Aquesta parteix dels valors resultants de la modificació 1 del TR del PMU-1 abans exposats.

1.7.3. Planejament municipal Àmbit parcel·la P.8. del PMU-1.

D'acord amb el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Amposta (POUM) aprovat definitivament el 26 de gener de 2007 i publicat al DOGC número 5052 de 21 de gener de 2008, l'àmbit té les determinacions urbanístiques següents:

L'àmbit es troba classificat de sòl urbà no consolidat (SUNC) i inclòs dins del sector de planejament PLA DE MILLORA URBANA RESIDENCIAL PMU-1 DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT "CEMENTIRI".



Pel que fa aquest àmbit, el qual ja es troba desenvolupat i amb planejament derivat aprovat, hem de destacar les següents dades del Pla de Millora Urbana-PMU-1 en referència a la Parcel·la 8:

- La finca adjudicada P.8.1., té una superfície de 2.559,78 m², està qualificada de residencial palafític, clau 17a-1, té un sostre assignat a l'Ajuntament de 7.120,75 m²st, dels quals el 70% es destinarà a règim lliure, el 20% a HPO i el 10% a concertat. S'adjudica en aquesta finca el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- La finca adjudicada P.8.2., té una superfície de 2.559,78 m², està qualificada de residencial palafític, clau 17a-1, té un sostre assignat a l'Ajuntament de 6.009,91 m²st i un sostre assignat a l'INCASOL de 1.110,84 m²st els quals es destinaran en parts proporcionals en un 70% en règim de lliure mercat, un 20% en HPO i un 10% a concertat.

1.8. Paràmetres urbanístics.

1.8.1. Paràmetres urbanístics Àmbit 1, provenint de la Modificació puntual del Pla General a l'àmbit de la Unitat d'Actuació Cementiri. Eixample de l'Avinguda Aragonesa.

Els paràmetres urbanístics vigents de l'àmbit 1 queden regulats per la Modificació puntual del Pla general a l'àmbit de la Unitat d'Actuació Cementiri. Eixample de l'Avinguda Aragonesa, tal com indica les Normes urbanístiques del POUM i el Pla de Millora de les parcel·les 5 i 6 del mateix àmbit.

En l'apartat 4. Normativa vigent s'adjunta l'articulat que regula aquestes zones i en l'apartat de 6. Plànols s'adjunta els plànols d'ordenació.

1.8.2. Paràmetres urbanístics Àmbit 2, provinent del sector de planejament PMU-1, Cementiri.

Els paràmetres urbanístics vigents de l'àmbit 2 queden regulats pel PMU-1_Cementiri i les dues posteriors modificacions puntuals aprovades.

En l'apartat 4. Normativa vigent s'adjunta l'articulat que regula aquestes zones i en l'apartat de 6. Plànols s'adjunta els plànols d'ordenació.

1.8.3. Paràmetres urbanístics Àmbit parcel·la P.8. del PMU-1.

D'acord amb el planejament vigent, la parcel·la P8 la qual es proposa canviar parcialment la seva qualificació a sistema d'equipaments es troba qualificada amb la clau 17a1. Els paràmetres d'ordenació específics de la clau 17a1 es regulen d'acord amb el PMU-1_Cementiri i les dues posteriors modificacions puntuals aprovades.



En l'apartat 4. Normativa vigent s'adjunta l'article 10 i 11 que regula aquesta parcel·la i en l'apartat de 6. Plànols s'adjunta els plànols d'ordenació.

D'altra banda és important mencionar les dades bàsiques sobre el nombre d'habitatges actuals a la parcel·la P.8, les quals es veuran afectades per la modificació.

Actualment en la parcel·la número 8 que ens ocupa només es permet l'ús d'habitatge en totes les seves modalitats.

D'acord amb les dades del quadre del compte de liquidació de la reparcel·lació les unitats de valor i el sostre adjudicat a la parcel·la P8, objecte de modificació són:

P.8	finca adjudicada	UV adjudicades	UV cessió 10%	total UV	totals sostre assignat
Ajuntament	P8.1				7.120,75 m²st
Ajuntament	P8.2				6.009,91 m²st
Totals Ajuntament	P8	9.082,59	3.220,44	12.303,03	13.130,66 m²st
Total INCASOL	P8.2	1.041,26		1.041,26	1.110,84 m²st
Total sostre assignat finca P.8					14.241,50 m²st

Així doncs, partim d'una edificabilitat total (m² de sostre edificables) de la parcel·la 8 (P8.1+P8.2) de 14.241,50 m² de sostre residencial amb la següent distribució obligatòria d'acord amb el TR del PMU-1. I l'article 13 de les Normes urbanístiques del POUM:

- Habitatge lliure de propietat pública: 70%
- Habitatge de protecció oficial de propietat pública: 20%
- Habitatge concertat de propietat pública: 10%

P.8	totals sostre assignat	Número habitatges aproximats
70 % Habitatge lliure	9.969,05 m²st	111 habitatges
20 % HPO	2.848,30 m²st	36 habitatges
10 % HA	1.424,15 m²st	22 habitatges
Total	14.241,50 m²st	169 habitatges

D'acord amb el quadre que s'adjunta, la distribució actual de les diferents tipologies d'habitatge mencionades per a la parcel·la 8 adjudicada a l'Ajuntament és:

	Adjudicació	sostre habitatges	Lliure 70%	HPO 20%	HA 10%
P 8.1	Ajuntament d'Amposta	7.120,75 m²	4.984,53 m²	1.424,15 m²	712,08 m²
P 8.2	Ajuntament d'Amposta i Incasol	7.120,75 m²	4.984,53 m²	1.424,15 m²	712,08 m²
total		14.241,50 m²st	9.969,05 m²	2.848,30 m²	1.424,15 m²



1.9. Estat actual i objectius de la modificació.

Actualment els àmbits objecte de la modificació puntual número 60 es troben totalment desenvolupats, amb planejament aprovat, urbanitzats i parcialment edificats.

Es tracta a detall cada àmbit objecte de modificació en els punts següents:

1.9.1. Estat actual i objectiu de la modificació en l'Àmbit 1, provenint de la Modificació puntual del Pla General a l'àmbit de la Unitat d'Actuació Cementiri. Eixample de l'Avinguda Aragonesa.

L'àmbit 1, situat a l'est del cementiri municipal, és un sector totalment urbanitzat, amb les obres recepcionades i en un 25% aproximadament edificat. Tal com es pot veure en l'ortofoto de l'any 2023 la majoria de solars estan buits i només s'han construït 3 blocs lineals, dos rengles de 4 habitatges unifamiliars i 5 unifamiliars.

La majoria de les construccions es van executar entre els anys 2006 i 2008 i des de llavors el ritme de creixement del sector és pràcticament nul. Aquesta disminució del ritme de desenvolupament de l'àmbit es veu motivat en part per l'arribada de la crisi econòmica, el baix creixement demogràfic i el difícil compliment de la normativa urbanística vigent de l'àmbit, com ara la necessitat de redactar un projecte unitari per a cada rengle d'habitatges.

La possible execució de les edificacions de l'àmbit es pot veure incrementada si es possibilita l'execució de vivendes unifamiliars sense projecte unitari per rengles, el qual només és viable en èpoques de bonança econòmica on els mitjans i grans promotors immobiliaris poden executar promocions immobiliàries de diversos habitatges.



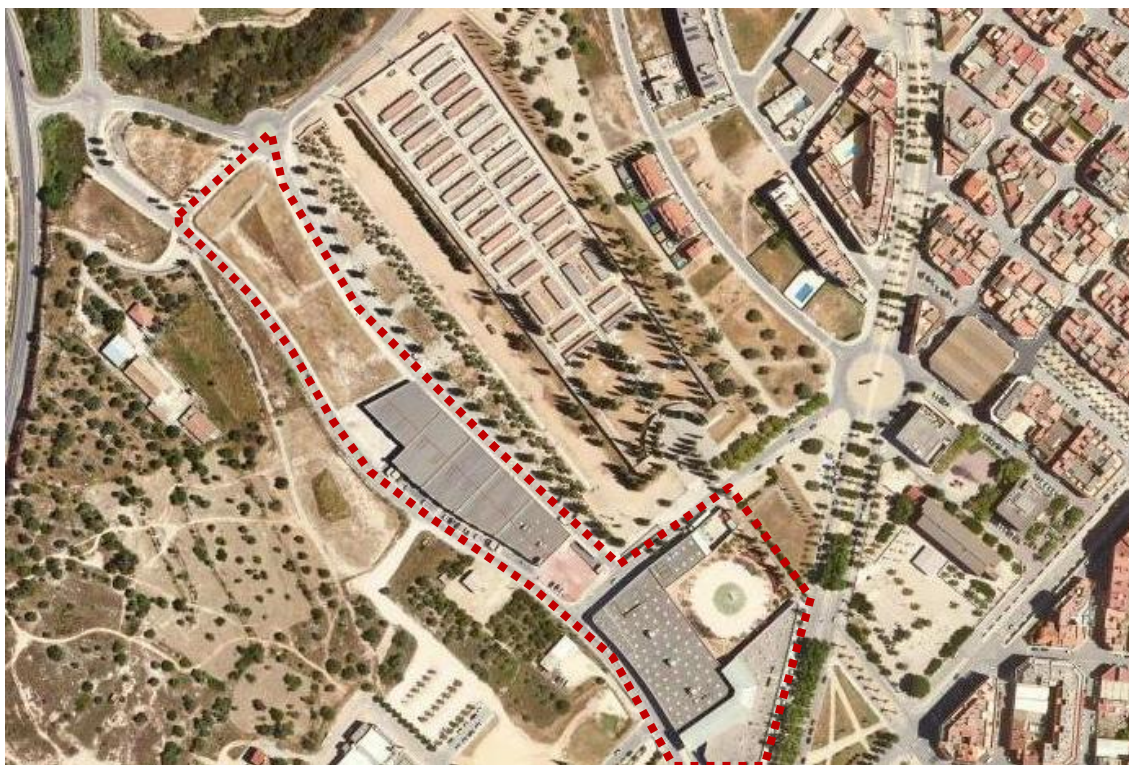
Ortofoto de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya_2023

Cal recordar, d'acord amb allò exposat en el punt 1.7.1. *Planejament municipal Àmbit 1, provenint de la Modificació puntual del Pla General a l'àmbit de la Unitat d'Actuació Cementiri. Eixample de l'Avinguda Aragonesa* del present document que el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Amposta (POUM) no va incorporar a les seves Normes urbanístiques la regulació de l'àmbit del Polígon d'actuació- I, ni va tenir en compte l'aprovació del Pla del millora mencionat, tant pel que fa als plànols d'ordenació com a les Normes urbanístiques.

Així doncs, pel que fa aquest àmbit, la proposta de modificació busca **facilitar** la implantació d'edificis d'ús residencials, tant unifamiliars, com plurifamiliars i d'altra banda, pel que fa a la normativa urbanística l'objecte és **consolidar** les ordenances reguladores de l'Eixample de l'Avinguda Aragonesa en les Normes urbanístiques del POUM d'Amposta **modificant** alguns paràmetres urbanístics per tal d'adaptar-se a les Normes Urbanístiques del POUM i afavorir al petit promotor en la execució d'habitatges i aconseguir l'objectiu de facilitar i augmentar el creixement de l'àmbit.

1.9.2. Estat actual i objectiu de la modificació en l'Àmbit 2, provinent del sector de planejament PMU-1, Cementiri.

L'àmbit 2, situat a l'oest del cementiri municipal, és un sector totalment urbanitzat, amb les obres recepcionades i en un 35% aproximadament edificat, mancant l'execució de la totalitat del sostre residencial.



Ortofoto de l'Institut Cartogràfi i Geològic de Catalunya_2023

Tal com es pot veure en l'ortofoto de l'any 2023 només estan edificades les dos grans parcel·les on es permet l'ús comercial i resta per edificar la parcel·la de propietat pública on només es permet l'ús residencial i el vol residencial de la parcel·la comercial que fa front a l'Avinguda Aragonesa.

D'altra banda, és important mencionar que tot i que les parcel·les comercials estan totalment edificades, actualment es troben majoritàriament sense cap activitat econòmica implantada.

D'acord amb allò exposat en el punt 1.7.2. *Planejament municipal Àmbit 2, provinent del sector de planejament PMU-1-Cementiri* del document, hem de tindre present que el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Amposta (POUM) no s'ha modificat per tal d'eliminar les referències al sector urbanístic ja desenvolupat, com ara la fitxa del sector, ni per canviar la tipologia de sòl urbà. D'altra banda, el Pla de millora urbana PMU-1 i les seves dues posteriors modificacions no van tenir en compte en la proposta de nomenclatura de les claus urbanístiques de les zones, 17 a-1, 17 a-2 i 17 a-3, que el POUM ja havia anomenat amb aquestes, 3 de les zones residencials de l'àmbit 1. Les claus repetides dels dos àmbits no són coincidents ni en condicions d'edificació, ni d'usos.

Així doncs, pel que fa aquest àmbit, la proposta de modificació busca **facilitar** la implantació d'activitat econòmica en les edificacions existents oferint un ventall més ampli d'usos compatibles entre ells, tot apostant per la complexitat d'usos del sector gràcies a la inclusió de nous usos en la regulació de les zones. D'altra banda, pel que fa al planejament aprovat del PMU-1, atès que es troba desenvolupat, es vol



incorporar i **consolidar** en els document del POUM d'Amposta **modificant** alguns paràmetres de les condicions d'ús i aconseguir així l'objectiu de dinamització del sector.

1.9.3. Estat actual i objectiu de la modificació en l'Àmbit parcel·la P.8. del PMU-1

Pel que a la implantació de l'àrea bàsica del Agent Rurals de la Generalitat i la nova Comissaria de la Policia Local hem de comentar que actualment l'oficina dels Agents rurals d'Amposta es troba situada en una edificació en sòl urbanitzable, amb unes condicions no gaire òptimes per dur a terme una millora i augment de superfície de l'equipament. Aquests factors han comportat la necessitat de la Generalitat de sol·licitar a l'Ajuntament d'Amposta d'un terreny apte per edificar en el municipi i que doni compliment a una sèrie de condicionants i requisits específics.

En referència a la comissaria de la policia local d'Amposta hem de dir que actualment es troba situada en un local en planta baixa, de lloguer i que actualment no satisfà les necessitats actuals dels servei.

Actualment la parcel·la 8 del sector PMU-1 està qualificada amb la clau 17a-1 del PMU-1 Cementiri i es troba lliure d'edificacions, tal com s'ha exposat al punt anterior i l'únic ús permès és el residencial palafíctic. D'altra banda, es tracta d'un sòl de propietat pública, concretament la parcel·la P.8.1. és propietat de l'Ajuntament d'Amposta i la parcel·la P.8.2. és de propietat de l'Ajuntament i de l'Incasol.

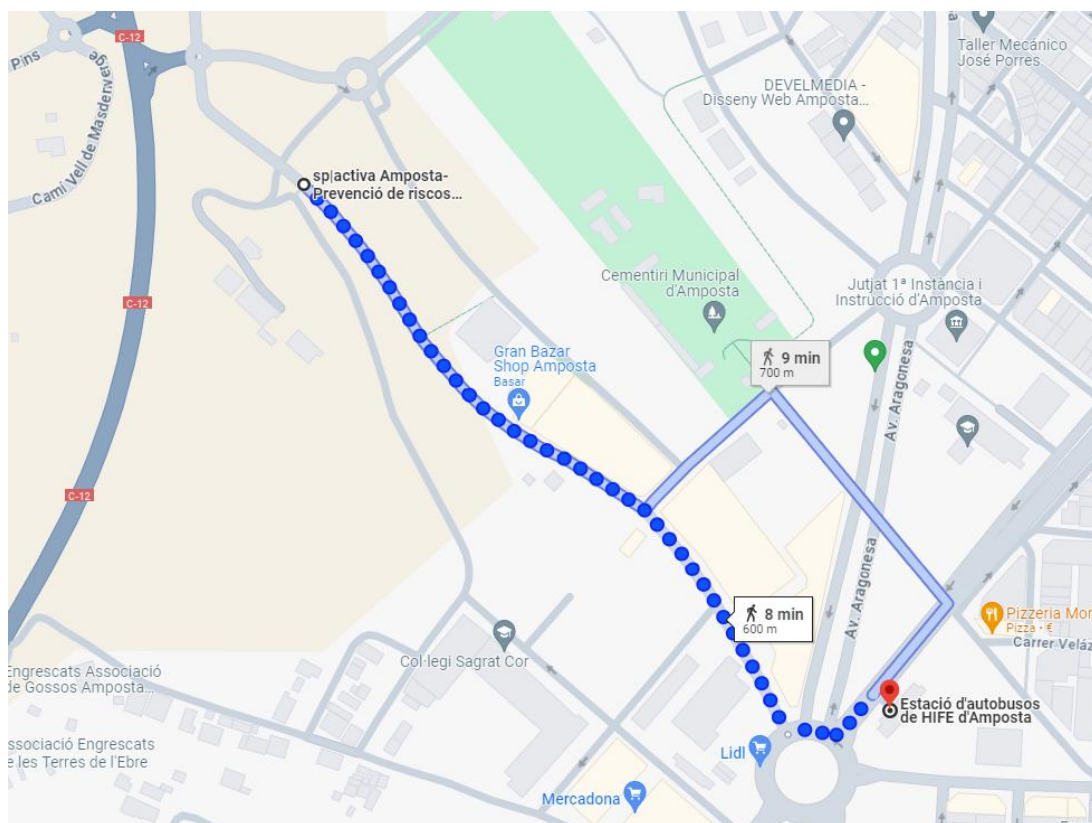


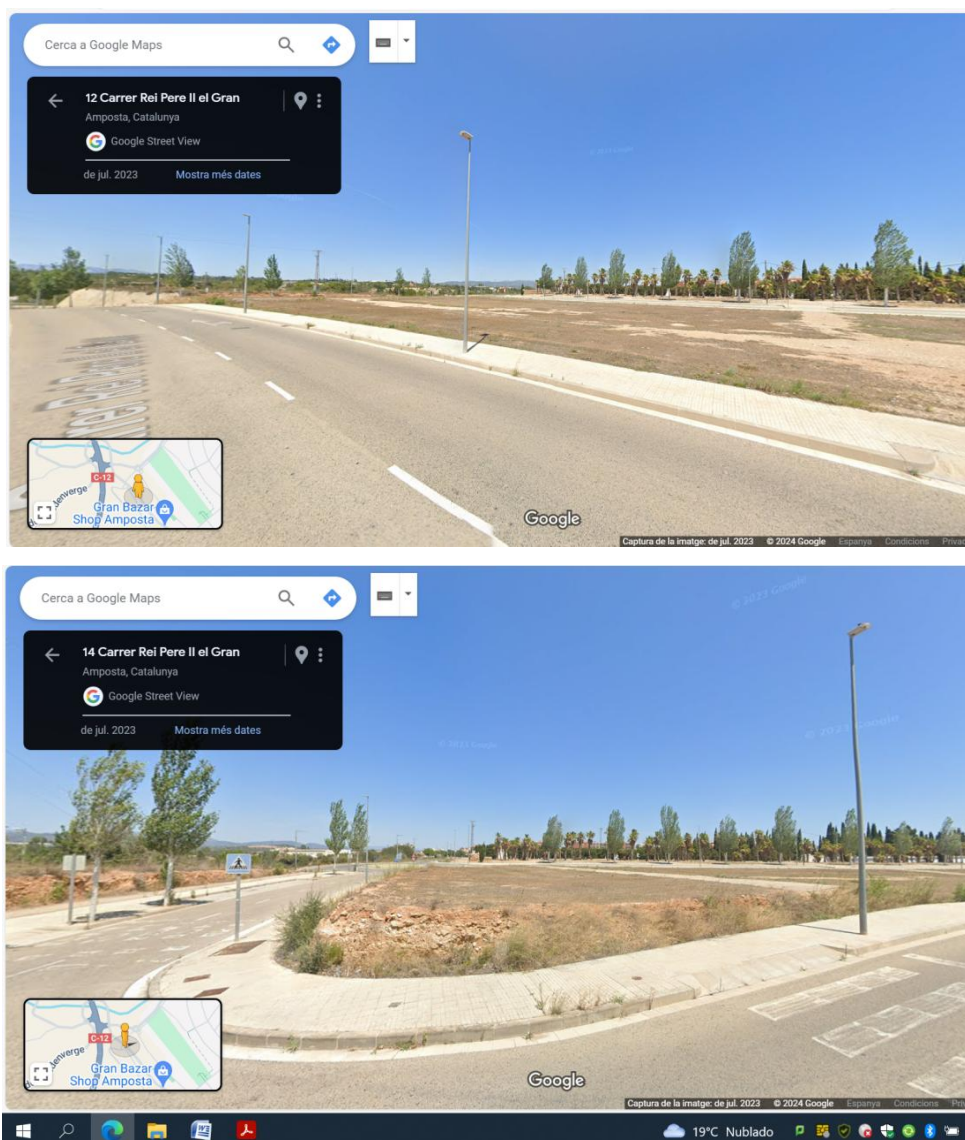


El solar situat a la parcel·la 8.1. compleix amb els requeriments que la Generalitat requereix que ha de complir un solar per poder implantar una Àrea bàsica Gran dels Agents Rurals, com la que s'ha d'implantar al municipi d'Amposta i a més a més, per la seva dimensió permet implantar la comissaria de la Policia Local.

Els requisits que ha de complir el solar per poder implantar l'Àrea bàsica Agents rurals (Gran) i que compleix la parcel·la P.8.1. són:

- Pel que fa a la titularitat, el solar és municipal.
- Pel que fa a les característiques físiques del terreny i la seva ubicació:
 1. La topografia té pendents suaus.
 2. La geometria del solar permet la implantació d'una edificació de 20m x 20m i sense estrangulaments.
 3. El solar no es troba en zona inundable, ni flux preferent.
 4. L'accés al solar des del nucli urbà es pot fer tant amb vehicles com a peu.
 5. El solar permet disposar a l'espai lliure d'edificació aparcaments en superfície.
 6. L'estació d'autobusos es troba a 550m de distància respecte el solar, a menys de 10 minuts caminant.





Vistes del solar_Google maps juliol 2023

Així doncs, pel que fa aquest àmbit, la proposta i la voluntat de l'Ajuntament d'Amposta és **facilitar** la implantació de **l'Àrea bàsica dels Agents** rurals modificant la qualificació de la parcel·la P.8.1.de Zona a Sistema d'Equipaments Comunitaris, concretament amb **clau 3g, Equipament Administratiu**, on d'acord amb l'article 289. Sistema d'equipaments (clau 3). Definició, identificació i tipus, punt 2 de les Normes urbanístiques del POUM es poden implantar centres o edificis per a serveis de l'Administració pública, serveis de seguretat, bombers i militars i altres d'interès públic.

Amb el canvi de qualificació proposat i donat que la dimensió del solar i l'edificabilitat del mateix, que sobrepassa en escreix la dimensió requerida per implantar l'Àrea bàsica, es podrà implantar també en un futur la nova **Comissaria de la Policia Local**.



D'acord amb la proposta la superfície destinada d'equipaments del sector augmenta fins a 7.015,61m² i el sostre total destinat a habitatge es redueix fins a 17.622,62 m², un 30%..

S'adjunta quadre comparatiu:

	Modificació puntual 001_TRPMU-1	Modificació puntual 60 POUM
Superfície del sector	61.551,50 m²	61.551,50 m²
Equipaments	4.515,61 m ²	7.015,61 m ²
Espais lliures	20.142,15 m ²	20.142,15 m ²
Vialitat i aparcaments	14.956,57 m ²	14.956,57 m ²
Total	39.614,33 m²	42.114,33 m²
Edificabilitat total	39.060,58 m²st	31.939,83 m²st
Sostre per a usos complementaris	14.317,21 m ² st	14.317,21 m ² st
Sostre per ús habitatge total	24.743,37 m²st	17.622,62 m²st
Sostre per ús residencial P.8	14.241,50 m ² st	7.120,75 m ² st
Sostre per ús residencial P.10	10.501,87 m ² st	10.501,87 m ² st

D'altra banda, per tal de regular les condicions d'edificació del futur equipament comunitari, de manera que s'integri degudament en l'entorn immediat, es modificarà l'article 291. Condicions d'ordenació i ús dels sistema d'equipaments, de les Normes urbanístiques del POUM on s'especifiquen les condicions d'edificació dels equipaments.

Pel que fa a la reducció del sostre residencial que aquesta modificació implica, tenint en compte que el 10% d'aprofitament del sector PMU-1 es troba inclòs en la parcel·la P.8.1. i que d'acord amb la reparcel·lació, el 10% de cessió equival a 3.220,44 Unitats de Valor, que sumats a les 9.082,59 Unitats de Valor adjudicades a l'Ajuntament, ascendeixen a un total de 12.303,03 UV adjudicats a l'Ajuntament, equivalents a 13.130,66 m² de sostre, l'Ajuntament fa la següent proposta en referència al sostre residencial:

Tot i que el PMU-1 es va aprovar amb anterioritat a l'entrada en vigor de les modificacions introduïdes pel DECRET LLEI 5/2019, de 5 de març, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge a l'article 46 de TRLUC, el qual estableix les regles d'emplaçament i destí del sòl d'aprofitament fruit de la cessió obligatòria, la proposta de l'Ajuntament es mantindré el sostre d'habitatge de protecció pública, fruit del 10% de sessió en el patrimoni públic de sòl municipal.

Així doncs, d'una banda l'Ajuntament renuncia al sostre adjudicat, edificable de la P.8.1. per tal d'implantar els equipaments d'interès públics assenyalats, però proposa traslladar el 10% de cessió (3.220,44UV) equivalents a **2.254,308 m²** de sostre d'Habitatge de Protecció Oficial (d'acord amb el valor de 0.7 de la reparcel·lació) en la parcel·la P.8.2., substituint part del sostre lliure.



D'acord amb els quadres que s'adjunten, la distribució resultant de la proposta de les diferents tipologies d'habitatge mencionades per a la parcel·la 8 adjudicada a l'Ajuntament i a Incasol són::

Adjudicació	sostre habitatges	% Lliure	Lliure	% HPO	HPO	% HA	HA
P 8.2 Ajuntament d'Amposta	6.009,91 m ² -	32%	1.952,63 m ² -	58%	3.456,29 m ² -	10%	600,99 m ² -

Adjudicació	sostre habitatges	% Lliure	Lliure	% HPO	HPO	% HA	HA
P 8.2 Incasol	1.110,84 m ²	70%	777,59 m ²	20%	222,17 m ²	10%	111,08 m ²

Així doncs, el sostre adjudicat a Incasol manté té els % de distribució de les diferents tipologies d'habitatges d'acord amb el Text refós del pla de Millora Urbana, PMU-1, verificat pel Ple de la Corporació en sessió del 29 de setembre de 2008.

Adjudicació	%	sostre habitatges	% Lliure	Lliure	% HPO	HPO	% HA	HA
P 8.2 Ajuntament d'Amposta		6.009,91 m ² -		1.952,63 m ² -		3.678,46 m ² -		600,99 m ² -
P 8.2 Incasol		1.110,84 m ²		777,59 m ²		222,17 m ²		111,08 m ²
total	100%	7. 120,75 m²st	38%	2.730,22 m²	52%	3.678,46 m²	10%	712,08 m²

2. Memòria justificativa

2.1. Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència.

L'article 97. *Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic*, del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, TRLUC, i posterior modificacions, estableix que les propostes de la modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

D'acord amb la proposta de modificació exposada al punt 1.9. del present document queda justificada la necessitat de l'objecte de la modificació amb relació als interessos públics, atès que d'una banda **s'amplien els usos compatibles de l'àmbit afavorint la seva dinamització econòmica i desenvolupament** d'acord amb les realitats i demandes actuals de la societat i d'altra banda dona **resposta a una nova necessitat pública**, la implantació de l'Àrea d'agents rurals i la comissaria de Policia local.

Els canvis proposats garanteix el manteniment de la funcionalitat i de les superfícies dels espais lliures de l'entorn de l'àmbit de la modificació donant compliment a l'article 98.1 del TRLUC i a més a més representa un augment del sòl qualificats com a sistema d'equipaments públics del municipi.



La proposta de modificació en referència al canvi de qualificació de la parcel·la P.8.1. garanteix el manteniment la titularitat pública dels terrenys atès el seu destí proposat.

Donant compliment a l'art 99. *Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos del* TRLUC, i atès que es proposa una transformació d'usos d'una part d' àmbit de la modificació (parcel·la P.8.1.) la memòria descriptiva conté en el punt 1.4. Estructura de la propietat la identitat dels propietaris, en aquest cas l'Ajuntament d'Amposta. Pel que fa a la resta de sòl inclòs en la modificació, no s'aporta la identitat dels titulars atès que no es proposa la transformació d'usos, ni l'augment de densitat de l'ús residencial, ni de la intensitat dels usos existents, sinó la inclusió de diversos usos compatibles amb els ja permesos en l'àmbit.

3. Concreció de la proposta

En els punts següents es detalla com es concreta la proposta de Modificació Puntual número 60, tant a nivell de les Normes urbanístiques com dels plànols d'ordenació per tal de donar compliment als objectius exposat en el punt 1.3. de la memòria següents:

A. **Àmbit 1.** Incorporar les normes particulars de l'àmbit Unitat d'Actuació Eixample de l'Avinguda Aragonesa al Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Amposta i posteriors modificacions, tant a nivell normatiu com gràfic i modificar e incorporar diferents preceptes en la regulació de les zones.

B. **Àmbit 2.** Incorporar les normes particulars del planejament aprovat definitivament del sector Pla de Millora Urbana PMU-1-Cementiri al Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Amposta, tant a nivell normatiu com gràfic, modificar la classificació del sòl de l'àmbit del sector ja desenvolupat PMU-1 Cementiri, passant de sòl urbà no consolidat (SUNC) a sòl urbà consolidat (SUC) i modificar e incorporar diferents preceptes en la regulació de les zones.

C. **Àmbit parcel·la P.8. del PMU-1.** Modificar la qualificació de la parcel·la P8.1 de l'àmbit del sector del PMU-1 Cementiri (inclòs en l'àmbit 1), passant de Zona residencial, clau 17a-1 (Residencial palafíctic) a Sistemes d'equipaments comunitaris, clau 3g (Equipaments administratius).

3.1. Pel que fa a les Normes Urbanístiques del POUM.

Per tot allò exposat es proposa les següents modificacions en les Normes urbanístiques del POUM:



- o Derogar la fitxa del sector del **PLA DE MILLORA URBANA RESIDENCIAL PMU-1 de sòl urbà no consolidat "Cementiri"**, en tant el sector ja està executat i recepcionat i es refosa el seu planejament en el POUM.
- o Modificar la **SUBSECCIÓ NOVENA, PLANS DE MILLORA URBANA (CLAU 17)**, de la SECCIÓ TERCERA. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL SÒL URBÀ del CAPÍTOL SEGON DEL TÍTOL II, per tal d'incorporar les condicions d'edificació de les claus urbanístiques de la Unitat d'Actuació Cementiri Eixample de l'avinguda Aragonesa i les del sector PMU-1 Cementiri, ja que ambdós àmbits compten amb planejament aprovat definitivament i totalment executats.

La modificació de la SUBSECCIÓ NOVENA es concreta en:

- Modificació de l'**article 170**, modificant la relació de sectors subjectes a ordenació a través de Plans de Millora Urbana i incorporant dos nous punts, 4 i 5, on es detallaran les subzones dels àmbits amb planejament aprovat.
- Creació de la **SUBZONA 17a1.1 Residencial unifamiliar arrencgerada de PB+1. EixampleAVINGUDA Aragonesa**, provinent de la Modificació puntual del Pla General a l'àmbit de la Unitat d'Actuació Cementiri, Eixample de l'AVINGUDA Aragonesa.
 - Inclusió i creació de l'**article 170-1. Regulació de la SUBZONA 17a1.1** on es regularan les condicions d'edificació i d'ús de la SUBZONA 17a1.1.
- Creació de la **SUBZONA 17a2.1 Residencial plurifamiliar en bloc lineal PB+3. EixampleAVINGUDA Aragonesa**, provinent de la Modificació puntual del Pla General a l'àmbit de la Unitat d'Actuació Cementiri, Eixample de l'AVINGUDA Aragonesa.
 - Creació de l'**article 170-2. Regulació de la SUBZONA 17a2.1** on es regularan les condicions d'edificació i d'ús de la subzona 17a2.1.
- Creació de la **SUBZONA 17a4.1 Residencial plurifamiliar en bloc aïllat. EixampleAVINGUDA Aragonesa**, provinent de la Modificació puntual del Pla General a l'àmbit de la Unitat d'Actuació Cementiri, Eixample de l'AVINGUDA Aragonesa.
 - Creació de l'**article 170-3. Regulació de la SUBZONA 17a4.1** on es regularan les condicions d'edificació i d'ús de la subzona 17a4.1.



- Creació de la **SUBZONA 17a5.1 Residencial plurifamiliar en illa tancada PB+3+àtic. Eixample Avinguda Aragonesa**, provinent de la Modificació puntual del Pla General a l'àmbit de la Unitat d'Actuació Cementiri, Eixample de l'Avinguda Aragonesa.
- Creació de l'**article 170-4. Regulació de la SUBZONA 17a5.1** on es regularan les condicions d'edificació i d'ús de la subzona 17a5.1.

Les noves normes reguladores de les SUBZONES 17a1.1, 17a2.1, 17a4.1 i 17a5.1 introduïdes a les Normes urbanístiques seran modificades en alguns preceptes per tal de millorar-ne les seves condicions d'edificació i d'ús, concretament els canvis són:

- A. *Eliminar l'obligatorietat de redacció de projectes unitaris a la clau 17a1.1 i adaptar totes les condicions edificatòries que facin referència a aquest precepte (11 Projectes unitaris, 15.4. Del projecte de les edificacions (projecte unitari), 15.7 Graonat de l'edificació, 15.8 Ràfec, 15.20 Coberta).*
- B. *Adaptació de la nomenclatura dels usos permesos a la nomenclatura d'usos del POUM.*
- C. *Incorporació de nous usos compatibles i similars als ja admesos per tal de dinamitzar el sector. Els usos introduïts són:*
 - *En la 17a2.1. s'han introduït els usos cultural i educatiu substituïnt al socio-cultural i l'ús de generació elèctrica en cobertes.*
 - *En la 17a4.1 s'han introduït els usos cultural i educatiu substituïnt al socio-cultural, el de restauració i l'ús de generació elèctrica en cobertes.*
 - *En la 17a5.1 s'han introduït els usos cultural i educatiu substituïnt al socio-cultural, i l'ús de generació elèctrica en cobertes.*
- Creació de la **SUBZONA 17a1.2 Residencial palafític. Parcel·la 8 Cementiri**, provinent del Text Refós del Pla de Millora Urbana 1 Cementiri.
- Creació de l'**article 170-5. Regulació de la SUBZONA 17a1.2** on es regularan les condicions d'edificació i d'ús de la subzona 17a1.2.
- Creació de la **SUBZONA 17a2.2 Comercial. Parcel·la 9 Cementiri**, provinent del Text Refós del Pla de Millora Urbana 1 Cementiri.
- Creació de l'**article 170-6. Regulació de la SUBZONA 17a2.2** on es regularan les condicions d'edificació i d'ús de la subzona 17a2.2.
- Creació de la **SUBZONA 17a3.2 Comercial-residencial palafític. Parcel·la 10 Cementiri**, provinent del Text Refós del Pla de Millora Urbana 1 Cementiri.



- Creació de l'**article 170-7. Regulació de la SUBZONA 17a3.2** on es regularan les condicions d'edificació i d'ús de la subzona 17a3.2.

Les noves normes reguladores de les SUBZONES 17a1.2, 17a2.2 i 17a3.2 introduïdes a les Normes urbanístiques seran modificades en alguns preceptes per tal de millorar-ne les seves condicions d'edificació i d'ús, i adaptar-se a l'objecte de la present modificació, concretament els canvis són:

- A. *Adaptació de la nomenclatura dels usos permesos a la nomenclatura d'usos del POUM.*
- B. *Incorporació de nous usos compatibles i similars als ja admesos per tal de dinamitzar el sector. Els usos introduïts són:*

En la 17a1.2 s'ha introduït l'ús de generació elèctrica en cobertes.

En la 17a2.2. s'han introduït els usos sanitari-assistencial, educatiu, recreatiu del joc, administratiu i l'ús de generació elèctrica en cobertes.

En la 17a3.2 s'han introduït els usos sanitari-assistencial, educatiu, recreatiu del joc, administratiu, hotelier i l'ús de generació elèctrica en cobertes

- o Modificar l'**article 291. Condicions d'ordenació i ús i del sistema d'equipaments**, de la SECCIÓ TERCERA. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SISTEMES TÈCNICS del TÍTOL III REGULACIÓ DE SISTEMES, per tal d'incorporar les condicions d'edificació específiques del nou equipament administratiu, 3g per tal de mantindre les condicions constructivistes i paisatgístiques principal del sector PMU-1.
- o Creació de la **SECCIÓ CINQUENA. NORMES APLICABLES A LES SUBZONES 17a1.1, 17a2.1, 17a4.1 i 17a5.1**, del CAPÍTOL PRIMER. ORDENANCES D'EDIFICACIÓ per regular les determinacions comuns i la definició de conceptes d'acord amb els articles 13 i 14 de la Modificació puntual del Pla General a l'àmbit de la Unitat d'Actuació Cementiri, Eixample de l'Avinguda Aragonesa.
 - Creació de l'article 338bis. Definició de conceptes.
 - Creació de l'article 338tris. Determinacions comuns.

3.2. Pel que fa als plànols del POUM.

Per tot allò exposat es proposa les següents modificacions:

- o Plànol full 2 de 13 de la sèrie OR-031 - Sòl urbà i urbanitzable: qualificació, ordenació i gestió a escala 1/2.000.
- o Plànol full 5 de 13 de la sèrie OR-031 - Sòl urbà i urbanitzable: qualificació, ordenació i gestió a escala 1/2.000.



- Plànol full 3 de 25 de la sèrie OR-041 - Sòl urbà: detall d'ordenació a escala 1/1.000.
- Plànol full 4 de 25 de la sèrie OR-041 - Sòl urbà: detall d'ordenació a escala 1/1.000.
- Plànol full 9 de 25 de la sèrie OR-041 - Sòl urbà: detall d'ordenació a escala 1/1.000.

Arquitecta Serveis Tècnics municipals

Mercè Lavega Benet



4. Normativa vigent



5. Normativa proposta



...

SUBSECCIÓ NOVENA. PLANS DE MILLORA URBANA (clau 17)

Art. 170 Definició

1. Comprèn els sectors de sòl urbà que per les seves condicions de centralitat i posició estratègica dintre de la ciutat consolidada venen destinats a ser nous referents de la transformació i del creixement interior de la mateixa.

Aquesta millora s'establirà per mitjà del Pla de Millora Urbana redactat per a cada sector i tramitat d'acord amb el que estableix la legislació vigent. L'àmbit del Pla inclourà el sòl privat objecte de la millora i la seva vialitat confrontant, segons aquesta normativa i els plànols d'ordenació.

Fixaran les alineacions i rasants dels carrers i demés espais públics, necessaris per completar els teixits urbans adjacents.

Es preveuran, reserves de sòl que millorin l'entorn urbà creant nous espais lliures destinats a places i/o equipaments, segons el que es determini en cada cas.

Precisaran els espais destinats a places i equipaments en la proporció i determinacions físiques que s'estableixin en cada cas.

Reordenaran el volum edificable i la parcel·lació.

2. L'equitativa distribució de les càrregues i beneficis entre els propietaris de les finques del sector, obrarà, per mandat de la Llei, per mitjà de l'obligat repartiment que s'estableixi mitjançant la reparcel·lació o compensació que s'estableixi entre els propietaris inclosos en el sector de planejament.

3. L'edificació en els sectors de sòl urbà no consolidat vindrà ordenada a través de Pla de Millora Urbana en base als paràmetres generals de sostre edificable i els criteris d'ordenació definits en les respectives fitxes d'ordenació que s'adjunten a continuació.

Els sectors subjectes a ordenació a través de Plans de millora urbana, es relacionen a continuació i es grafien en els plànols de la sèrie -Ordenació detallada del sòl urbà-, i en la sèrie de plànols -Qualificació, ordenació i gestió del sòl.

a) Usos residencials

(clau 17c) PMU-3 de sòl urbà no consolidat "Lligallo de dalt sud".

b) Usos industrials

(clau 17d) PM-4 de sòl urbà no consolidat "Avgda.Santa Bàrbara sud".

Aquests sectors estan definits en l'annex núm. 2.2. Plans de Millora Urbana.

4. Les condicions d'edificació i ús de les subzones regulades per la Modificació puntual del Pla General a



l'àmbit de la Unitat d'Actuació Cementiri. Eixample de l'Avinguda Aragonesa és regulen en les següents subzones:

SUBZONA 17a1.1 Residencial unifamiliar arreglerada de PB+1. Eixample Avinguda Aragonesa

SUBZONA 17a2.1 Residencial plurifamiliar en bloc lineal PB+3. Eixample Avinguda Aragonesa.

SUBZONA 17a4.1 Residencial plurifamiliar en bloc aïllat. Eixample Avinguda Aragonesa.

SUBZONA 17a5.1 Residencial plurifamiliar en illa tancada PB+3+àtic. Eixample Avinguda Aragonesa.

5. Les condicions d'edificació i ús de les subzones dels sector subjecte a ordenació a través del Pla de Millora urbana 001 "Cementiri" ja aprovat i executat s'incorporen i es regulen en les següents subzones:

SUBZONA 17a1.2 Residencial palafític. Parcel·la 8 Cementiri.

SUBZONA 17a2.2 Comercial. Parcel·la 9 Cementiri.

SUBZONA 17a3.2 Comercial-residencial palafític. Parcel·la 10 Cementiri.



SUBZONA 17a1.1 Residencial unifamiliar arreglerada de PB+1. EixampleAVINGUDA Aragonesa.

Art 170-1. Regulació de la SUBZONA 17a1.1.

Les determinacions específiques contingudes en aquest article afecten la zona unifamiliar arreglerada de PB+1 amb clau 17a1.1, equivalent a la zona 01 de la Modificació puntual del Pla General a l'àmbit de la Unitat d'Actuació Cementiri. Eixample de l'AVINGUDA Aragonesa.

1 Parcel·lació

S'estableix la crugia mínima de la parcel·la en 5,40 m amidats al centre del cos d'edificació principal. La parcel·la mínima serà de 125 m². En cas que sigui necessari efectuar una nova parcel·lació, caldrà remetre's al que especifiqui l'art 7 de la present normativa.

2 Tipus d'ordenació de l'edificació

Ordenació en edificació arreglerada segons alineació de vial.

3 Tipus edificatori

Habitatges unifamiliars desenvolupats en planta baixa més una planta pis i un sota coberta ocupable com a màxim en un 50% de la superfície de la planta tipus.

4 Del projecte de les edificacions

El projecte d'edificació de cada rengle de parcel·les podrà ser unitari, per tal d'assolir una uniformitat en la composició del rengle.

5 Alineació de l'edificació:

Vindrà definida per una línia paral·lela a l'alineació de vial, situada a 4,00 m d'aquesta. Les façanes davanteres de les edificacions coincidiran obligatòriament amb aquesta.

6 Pla de referència:

Coincidirà amb la cota de la vorera en el punt mig de cada tram.

7 Graonat de l'edificació:

Cadascun dels rengles s'organitzarà sempre que es pugui en un sol tram i, per tant, en la mesura que sigui possible el ràfec serà unitari.

En el cas que hagi de graonar-se a causa del pendent del carrer existent i que es tracti de més d'un propietari en el mateix rengle, aquest esgraonament s'haurà de definir en un únic esquema ordenador de la façana.

8 Ràfec:

El ràfec de cada tram serà unitari, en la mesura que sigui possible,

La cota superior del ràfec de coberta de la façana principal vindrà definida per l'alçada reguladora màxima (8,50 m).

9 Fondària edificable màxima:

La fondària edificable màxima des de l'alineació de façana serà de 12,00 m.



10 Altura reguladora màxima:

Es fixa en 8,50 m corresponents a planta baixa, planta pis i planta sobre coberta, amidats des del pla de referència fins a l'arrencada de la coberta.

11 Alçàries útils mínimes:

Les alçàries útils mínimes per aquesta zona, són les següents:

- per a habitatge: 2,55 m
- per a soterrani: 2,20 m

12 Planta sota coberta:

La planta sota coberta ocuparà com a màxim el 50% de la superfície d'ocupació en planta baixa.

13 Planta baixa:

La cota de paviment de la planta baixa es podrà situar entre dos plans situats a 1,50 m per sobre i 0,60 m per dessota del pla de referència.

14 Planta soterrani:

Es permetrà una planta soterrani destinada a garatge que podrà tenir una ocupació igual a la de la resta de plantes, amb la possibilitat d'incrementar-la en 2 m a la zona del jardí privat posterior, en tota l'amplada de la parcel·la.

15 Sostre edificable màxim:

És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquestes ordenances.

16 Cossos sortints:

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint tancat a totes les façanes.

Els cossos sortints en galeria es permetran tan sols a les façanes posteriors, els oberts es permetran a la façana davantera, sempre que es respectin els plans límits de vol.

17 Pla límit de vol:

Façana principal:

Es fixa en 0,80 m el pla límit de vol paral·lel a la façana i en 0,6 m el pla límit de vol paral·lel a la mitgera. En les parcel·les extremes d'un rengle, s'admet que els vols arribin fins a la cantonada.

Façana posterior:

Es fixa en 1,20 m el pla límit de vol paral·lel a la façana i en 0,90 m el pla límit de vol paral·lel a la mitgera.

Façana lateral:

Es fixa en 0,4 m el pla límit de vol paral·lel a la façana i un màxim del 30% de la longitud de façana.

18 Baranes:

La barana que tanca els cossos sortints podrà ser massissa o transparent. Es prohibeixen les gelosies prefabricades de ceràmica i de formigó. L'alçada mínima serà d'1,00 m.

19 Garatges:

Hi ha dues opcions possibles: que el garatge sigui amb un únic accés comunitari per a tot el rengle, o



individualitzat per a cada parcel·la.

En el primer cas, el garatge serà comú per a tots els propietaris d'un mateix rengle. Se situarà a la planta soterrani i l'ocupació serà la mateixa que la de la planta baixa més 2 m (veure esquema adjunt), amb un únic accés per a tot el rengle mitjançant una rampa. Aquest es produirà per l'espai de separació entre rengles.

En el segon cas, el garatge serà individualitzat per a cada parcel·la i se situarà en semisoterrani. L'accés es produirà mitjançant una rampa individual per habitatge. El nivell de la cota de la planta baixa se situarà tal i com queda definit en aquesta normativa, a una alçada màxima d'1,50 m per sobre del pla de referència. En aquest cas, les rampes aniran aparellades.

20 Coberta:

La coberta podrà ser plana, inclinada o bé mixta. En tot cas, en la mesura qui sigui possible el tipus de coberta serà unitari per a tot el rengle, amb les característiques especificades en l'apartat corresponent de les determinacions comuns per a zones i sistemes d'aquestes ordenances.

En el cas que la coberta sigui inclinada, ho serà a dos vessants, de teula vermella, amb un pendent màxim del 30%.

L'espai interior de la coberta podrà destinar-se per a golfes. Les obertures de ventilació i il·luminació s'adaptaran als pendents de la coberta.

La coberta podrà volar un màxim de 0,50 m respecte del pla de façana, sempre que el canal de recollida d'aigües s'amagui en la coberta i ràfec.

El ràfec tindrà un front màxim de 0,15 m de gruix.

Al vessant del jardí del darrera es podran inserir terrasses en la coberta, sense superar, però, el 30% de la superfície total d'aquesta part de la coberta. Aquestes terrasses es trobaran dins del gàlib màxim permès i no s'admetrà cap tipus de barana o element sobresortint del pla de coberta, a excepció d'elements d'instal·lacions comuns de l'edifici. Les terrasses se separaran, com a mínim, 0,60 m dels veïns i 1,20 m del pla de façana.

Per sobre del pla de coberta inclinada solament podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals com són xemeneies, antenes, parallamps, etc quedant amagats a les golfes els de dimensió i volum més important com dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària, caixes d'escala.

21 Tanques:

La tanca als carrers i veïns situada al Jardí davanter podrà ser calada metàl·lica o bé mixta. En aquest cas, la part massissa serà feta amb el mateix tipus d'obra que les façanes de l'edificació, amb una alçada màxima de 60 cm. La resta fins a 1,20 m, ha de ser fet de material calat. tipus reixa metàl·lica. Puntualment, i en cas que s'hagin d'incorporar els comptadors de diferents serveis a la tanca, es podrà massissar, podent-se sobrepassar l'alçada màxima fixada en un màxim d'1,80 m i sempre que no superi una llargada d'1,20 m.

La porta d'accés a la parcel·la serà metàl·lica de la mateixa alçada que la tanca.

Les tanques entre veïns al jardí del darrera que no tenen façana a vial tindran, sobre el nivell natural de



terres, per fora de la tanca, 1,80 m d'alçada màxima. Seran fetes amb material massís fins a una alçada màxima de 0,90 m i es completaran amb vegetació d'arbust fins a l'alçada d'1,80 m.

No s'admetran gelosies ceràmiques o de formigó a cap dels límits de la parcel·la.

22 Baixants:

Els baixants d'aigües pluvials de la coberta del cos principal de l'edificació, si van vistos, transcorraran verticals per la façana.

23 Comptadors:

Els comptadors aniran encastats. bé a la part massissa de la tanca del carrer, o bé als paraments de façana corresponents, sense sobresortir dels límits d'aquests i de l'alineació de vial, i formaran part de la composició de la façana o bé del disseny de la tanca.

24 Ordenances d'estètica:

a) La composició arquitectònica s'emmarcarà en la voluntat d'aconseguir una certa unitat de conjunt abans que una juxtaposició d'obres singulars.

b) El material de façana, tant si és de càrrega com de revestiment, serà únic, preferiblement obra de fabrica vista de 5 cm de gruix. Complementàriament, s'admetrà com a màxim, l'ús d'un altre material.

c) Tota paret mitgera que, per efectes de les reculades dels cossos d'edificació o pel graonament, quedi quasi totalment o parcialment al descobert, serà tractada com a façana. En el cas de dues parcel·les adjacents construïdes en diferents períodes de temps, el darrer que construeixi assumirà la responsabilitat de tractar les mitgeres que la seva construcció deixi al descobert., siguin pròpies o del veí.

25 Usos:

Solament es permet l'ús d'habitatge 1.1 en edifici unifamiliar residencial a les plantes baixes, pis i sota coberta i l'ús 16.1 d'aparcament en garatge particular lligat a l'ús habitacional a la planta soterrani.



SUBZONA 17a2.1 Residencial plurifamiliar en bloc lineal PB+3. Eixample Avinguda Aragonesa.

Art 170-2. Regulació de la SUBZONA 17a2.1.

Les determinacions específiques contingudes en aquest article afecten la zona plurifamiliar en bloc lineal PB+3 amb clau 17a2.1. equivalent a la zona 02 de la Modificació puntual del Pla General a l'àmbit de la Unitat d'Actuació Cementiri. Eixample de l'Avinguda Aragonesa.

1 Parcel·lació:

La parcel·lació que estableix ens els plànols d'ordenació del POUM defineix el nombre de parcel·les. En el cas que es vulgui subdividir s'haurà de tramitar el corresponent projecte de parcel·lació.

En tot cas, si s'ha de subdividir, s'estableix una façana mínima de 20 m.

2 Tipus d'ordenació de l'edificació:

Edificació plurifamiliar en bloc lineal tal com es defineix al plànol d'Ordenació detall.

3 Tipus edificatori:

Habitatges plurifamiliars de planta baixa més tres plantes pis.

4 Del projecte de les edificacions:

S'intentarà, en la mesura que sigui possible, que el projecte d'edificació de cada bloc d'habitatges sigui únic.

5 Gàlils edificatoris:

L'alineació del bloc lineal coincidirà amb les alineacions i gàlils especificats al plànols d'ordenació.

6 Reculada de l'edificació:

Cas que es produeixi una reculada de l'edificació respecte de l'alineació de vial que s'assenyala als plànols, els espais alliberats que s'incorporin formalment a la via pública confrontant, hauran de ser urbanitzats seguint criteris similars als emprats en la seva urbanització.

7 Fondària edificable màxima:

Es fixa en catorze metres (14,00 m) des de la línia de l'edificació.

8 Pla de referència:

El pla de referència se situarà en la cota de la vorera o del front de parcel·la en el punt mig de cada edificació.

9 Nombre de plantes:

El nombre màxim de plantes es fixa en PB+3· plantes pis.

10 Alçària reguladora màxima:

Es fixa un màxim de 13,30 m corresponents a planta baixa més tres plantes pis. S'amidarà des del pla de referència.

11 Alçàries útils mínimes:

- per a habitatge: 2,55 m



- soterrani: 2,50 m

En el cas que es produeixi esgraonament, s'haurà de redactar un estudi de detall.

12 Planta baixa:

És aquella el paviment de la qual es pot situar entre 0,60 m per sobre o 0,60 m per dessota del pla de referència.

13 Planta soterrani:

Es permetrà una o dues plantes soterrani amb una ocupació igual a la de la planta baixa de l'edifici més 2m per la part posterior. Aquest increment podrà ser possible sempre i quan la planta soterrani no sobresurti en cap punt del nivell del terreny.

14 Sostre edificable màxim:

Es fixa un sostre edificable màxim per a cada illa o parcel·la d'acord amb els paràmetres definits en aquesta normativa.

15 Graonat de l'edificació:

Els blocs lineals s'organitzaran en un únic tram sempre que sigui possible. Les diferències de cota produïdes pel pendent dels terrenys s'intentaran compensar a la planta baixa, sempre que es pugui, tot mantenint horitzontal i a la mateixa cota el pla superior del forjat del sostre de l'esmentada planta.

16 Pla límit de vol:

Façana principal:

Es fixa en 0,80 m el pla límit de vol paral·lel a la façana i en 0,6 m el pla límit de vol paral·lel a la mitgera. En les parcel·les extremes d'un rengle, s'admet que els vols arribin fins a la cantonada.

Façana posterior:

Es fixa en 1,20 m el pla límit de vol paral·lel a la façana i en 0,90 m el pla límit de vol paral·lel a la mitgera.

Façana lateral:

Es fixa en 0,4 m el pla límit de vol paral·lel a la façana i un màxim del 30% de la longitud de façana.

17 Vol de ràfec:

El vol de ràfec màxim serà de 0,50 m.

18 Cossos sortints:

Es permeten els cossos sortints oberts o en galeria amb un vol màxim de 0,80 m del pla de façana. Els primers poden ocupar una longitud d'un 100% de la façana i els segons un màxim d'un 25%, tot respectant el pla límit de vol. No es permeten els cossos sortints tancats.

19 Coberta:

La coberta podrà ser plana o bé inclinada. En aquest últim cas, serà de dos o quatre vessants, de teula de color rogenc i amb un pendent màxim del 30%. En cas que l'espai sota coberta sigui habitable, computarà a efectes d'edificabilitat.

20 Garatges:



Es podran situar a la planta baixa o soterrani, tot i preveient-se un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.

21 Baixants:

Els baixants d'aigües pluvials corresponents a la coberta, si van vistos no podran perdre la verticalitat al llarg de la façana. Quan l'edificació sigui alineada al vial, no podran sobresortir del pla de façana en tota l'alçada de l'edifici.

22 Baranes:

Les baranes podran ser massisses o del tipus de reixa metàl·lica. Es prohibeixen les gelosies prefabricades de ceràmica o de formigó. L'alçada mínima serà d'1,00 m i la màxima d'1,20 m.

La separació entre terrasses veïnes podrà també ser metàl·lica o bé massissa. L'alçada màxima serà d'1,80 m, podent ser fins a 1,00 m en material massís, i els 0,80 m restants en reixa metàl·lica o similar.

23 Verd privat:

Els espais lliures tindran la consideració d'espai enjardinat per a ús comú de tot l'edifici o privat per a les plantes baixes i com a tal s'ordenaran amb arbrat i jardineria. Els projectes d'aquests espais s'hauran de presentar conjuntament amb el de l'edificació.

24 Usos:

Es permeten només els usos següents:

- En planta pis:

Ús habitatge 1.3. en edifici plurifamiliar

- En planta baixa:

Ús habitatge 1.3. en edifici plurifamiliar

Ús 5 d'oficines

Ús 10 cultural

Ús 9 educatiu

Ús 17 administratiu

Ús 15 esportiu

Ús 12. restauració

Ús 16.1 aparcament en garatge

- En planta soterrani:

Ús 16.1 aparcament en garatge particular lligat a l'ús residencial

- En planta coberta:

Ús 24 ús de generació elèctrica



SUBZONA 17a4.1 Residencial plurifamiliar en bloc aïllat. Eixample Avinguda Aragonesa.

Art 170-3. Regulació de la SUBZONA 17a4.1.

Les determinacions específiques contingudes en aquests articles afecten la zona plurifamiliar en bloc aïllat, d'acord amb el pla de millora urbana de les parcel·les 5 i 6 a l'àmbit Unitat d'Actuació Cementiri publicat al dogc en datat 5 d'abril de 2007 i número 4.857.

1. Parcel·lació:

La parcel·lació que estableix el plànol.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

Edificació plurifamiliar aïllada ordenada segons un gàlib obligatori de planta de 22 m x 19,50 m.

3. Tipus edificatori:

Edifici d'habitatges plurifamiliars de planta baixa i cinc plantes pis.

4. Gàlib edificatori:

El gàlib de les edificacions senyalat al plànol d'ordenació és obligatori i en cap cas podrà ser ultrapassat. L'edificació s'inscriurà, obligatòriament dins d'aquest gàlib.

5. Reculada de l'edificació:

Cas que es produeixi una reculada de l'edificació respecte de l'alineació de vial que s'assenyala als plànols, els espais alliberats que s'incorporin formalment a la via pública confrontant hauran de ser urbanitzats seguint criteris similars als emprats en la seva urbanització.

6. Del projecte de les edificacions:

Es podran ordenar els volums d'acord amb tots els paràmetres establerts en aquesta normativa.

En qualsevol cas, mitjançant un estudi de detall es podran reajustar les alineacions i la volumetria sense ultrapassar el sostre màxim assignat.

El projecte de cada una de les edificacions serà unitari; es redactarà un únic projecte per a cada bloc.

7. Pla de referència:

El pla de referència se situarà en la cota de la vorera o del front de parcel·la en el punt mitjà de cada bloc.

El pla de referència servirà, també, per situar el nivell de la planta baixa.

8. Nombre de plantes:

El nombre màxim de plantes es fixa en PB+5 plantes pis.

9. Alçada reguladora màxima:

L'alçada reguladora màxima es fixa en 17,40 m que correspon a planta baixa i cinc plantes pis. S'amidarà a partir del pla de referència que defineix el nivell de la planta baixa.

10. Alçàries útils mínimes:

Les alçàries útils mínimes per a aquesta zona són les següents:



per habitatge 2,55 m

soterrani 2,50 m

11. Planta soterrani:

Es permeten fins a dues plantes soterrànies, podent-se ocupar en planta soterrani el mateix gàlib de la planta baixa més 2 m en tot el seu perímetre.

En el cas que existeixi una parcel·la amb dos o més blocs, hi ha la possibilitat d'ocupar en planta soterrani l'espai de separació entre blocs.

12. Planta baixa:

La cota de paviment de la planta baixa es podrà situar com a màxim a 1,20 m per sobre o 0,60 m per dessota del pla de referència.

13. Sostre edificable màxim:

És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquesta normativa. Cada illa o parcel·la té assignat un sostre màxim admissible, tal i com s'indica al quadre de característiques en sòl privat d'aquesta memòria. Aquest sostre no podrà ser ultrapassat en cap cas.

14. Cossos sortints:

Es permeten els cossos sortints oberts o en galeria amb un vol màxim d'1,20 m del pla de façana. Els primers poden ocupar una longitud d'un 50% de la façana i els segons un màxim d'un 25%, tot respectant el pla límit de vol. No es permeten els cossos sortints tancats.

15. Coberta:

La coberta podrà ser plana o bé inclinada. En aquest últim cas, serà de quatre vessants. de teula de color rogenc i amb un pendent màxim del 30%. Cas que l'espai sota coberta sigui habitable, computarà a efectes d'edificabilitat.

16. Baranes:

La barana que tanca els cossos sortints podrà ser massissa o del tipus de reixa metàl·lica. Es prohibeixen les gelosies prefabricades de ceràmica i de formigó. L'alçada mínima serà d'1 m, del qual com a màxim 0,60 m seran massissos.

La separació entre terrasses veïnes podrà també ser metàl·lica o bé massissa. L'alçada màxima serà d'1,80 m, i la part massissa serà la mateixa que tingui la barana de façana.

17. Baixants:

Els baixants de les aigües pluvials corresponents a la coberta inclinada si van vistos no podran perdre la verticalitat al llarg de la façana. No podran sobresortir del pla de façana en tota l'alçada corresponent a la planta baixa.

18. Pla límit de vol:

S'estableix un vol màxim d'1,20 m del pla de façana.

19. Vol de ràfec:



El vol de ràfec màxim serà de 0,50 m.

20. Garatges:

Es podran situar a la planta soterrani, tot preveient-se un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.

21. Verd privat:

Els espais lliures privats al voltant de les edificacions, tindran la consideració d'espais enjardinats, i com a tals s'ordenaran amb arbrat i jardineria.

Conjuntament amb el projecte d'edificació s'haurà de presentar el projecte d'ordenació de tots els espais no edificats. En el cas que el garatge en soterrani ocupi tot l'espai de separació entre els blocs, ha d'existir el suficient gruix de terres entre l'últim forjat i la cota de la planta baixa per garantir l'enjardinament d'aquest espai.

El manteniment d'aquests espais comunitaris privats es farà a càrrec de la comunitat de propietaris, els quals estaran obligats a constituir aquesta entitat de conservació per al manteniment posterior de tots els espais verds privats.

22. Usos:

Es permeten només els usos següents:

- En planta pis:

Ús habitatge 1.3. en edifici plurifamiliar

- En planta baixa:

Ús habitatge 1.3. en edifici plurifamiliar

Ús 5 d'oficines

Ús 10 cultural

Ús 9 educatiu

Ús 17 administratiu

Ús 15 esportiu

Ús 12. restauració

Ús 16.1 aparcament en. garatge

- En planta soterrani:

Ús 16.1 aparcament en garatge particular lligat a l'ús residencial

- En planta coberta:

Ús 24 ús de generació elèctrica



SUBZONA 17a5.1 Residencial plurifamiliar en illa tancada PB+3+àtic. EixampleAVINGUDA Aragonesa

Art 170-4. Regulació de la SUBZONA 17a5.1

Les determinacions específiques contingudes en aquest article afecten la zona plurifamiliar en illa tancada PB+3+àtic, equivalent a la zona 5 de la Modificació puntual del Pla General a l'àmbit de la Unitat d'Actuació Cementiri. Eixample de l'AVINGUDA Aragonesa.

1 Parcel·lació:

La parcel·lació que estableix el plànol número 7 de la parcel·lació. En el cas que es vulgui subdividir s'haurà de tramitar el corresponent projecte de parcel·lació.

En tot cas, si s'ha de subdividir, s'estableix una façana mínima de 20 m.

2 Tipus d'ordenació de l'edificació:

Edificació plurifamiliar en illa tancada tal com es defineix al plànol d'ordenació.

3 Tipus edificatori:

Habitatges plurifamiliars de planta baixa més tres plantes pis més àtic. La planta baixa es podrà destinar a habitatge o a usos comercials.

4 Del projecte de les edificacions:

S'intentarà, en la mesura que sigui possible, que el projecte d'edificació de cada b.loc d'habitatges sigui únic.

5 Gàlils edificatoris:

L'alineació del bloc coincidirà amb l'alineació de vial, tal com queda especificat al plànol d'ordenació de l'edificació-, d'aquest planejament on la línia contínua defineix una alineació obligatòria i la línia discontinua, una alineació màxima en planta baixa que en cap cas es podrà sobrepassar.

6 Reculada de l'edificació:

Cas que es produeixi una reculada de l'edificació respecte de l'alineació de vial que s'assenyala als plànols, els espais alliberats que s'incorporin formalment a la via pública confrontant, hauran de ser urbanitzats seguint criteris similars als emprats en la seva urbanització.

7 Fondària edificable màxima:

Es fixa en dotze metres (12,00 m) des de la línia de l'edificació. La planta àtic s'haurà de recular un mínim de 3,00 metres des de la línia d'edificació. La planta baixa es podrà ampliar fins als quinze metres de fondària (15,00 m), per facilitar els usos comercials, si és el cas.

8 Pla de referència:

El pla de referència se situarà en la cota de la vorera o del front de parcel·la en el punt mig de cada edificació.

9 Nombre de plantes:

El nombre màxim de plantes es fixa en PB+3 plantes pis + àtic.

10 Alçària reguladora màxima:



Es fixa un màxim de 13,30 m corresponents a planta baixa més tres plantes pis, i de 16,30 m per a la planta àtic. S'amidarà des del pla de referència.

11 Alçàries útils mínimes.

per a habitatge: 2,55 m

PB (usos comercials): 2,80m

soterrani: 2,50m

12 Planta baixa:

És aquella el paviment de la qual es pot situar entre 0,60 m per sobre o 0,60 m per dessota del pla de referència.

13 Planta soterrani:

Es permetrà una o dues plantes soterrani amb una ocupació igual a la de la planta baixa de l'edifici més 1 m per la part posterior. Aquest increment podrà ser possible sempre i quan la planta soterrani no sobresurti en cap punt del nivell del terreny.

14 Sostre edificable màxim:

Es fixa un sostre edificable màxim per a cada illa o parcel·la d'acord amb els paràmetres definits en aquesta normativa, i està reflectit al quadre de característiques en sòl privat, al punt 3.3 d'aquesta memòria.

15 Graonat de l'edificació:

El bloc lineal s'organitzarà en un únic tram sempre que sigui possible. Les diferències de cota produïdes pel pendent dels terrenys s'intentaran con1pensar a la planta baixa, sempre que es pugui, tot mantenint horitzontal i a la mateixa cota el pla superior del forjat del sostre de l'esmentada planta.

En el cas que es produeixi esgraonament, s'haurà de redactar un estudi de detall.

16 Pla límit de vol:

Façana principal:

Es fixa en 0,80 m el pla límit de vol paral·lel a la façana i en 0,6 el pla límit de vol paral·lel a la mitgera. En les parcel·les extremes d'un rengle s'admet que els vols arribin fins a la cantonada.

Façana posterior:

Es fixa en 1,20 m el pla límit de vol paral·lel a la façana i en 0,90 m el pla límit de vol paral·lel a la mitgera.

17 Vol de ràfec:

El vol de ràfec màxim serà de 0,50 m.

18 Cossos sortints:

Es permeten els cossos sortints oberts o en galeria amb un vol màxim de 0,80 m del pla de façana. Els primers poden ocupar una longitud d'un 100% de la façana i els segons un màxim d'un 25%, tot respectant el pla límit de vol. No es permeten els cossos sortints tancats.

19 Coberta:

La coberta podrà ser plana o bé inclinada. En aquest últim cas, serà de dos o quatre vessants, de teula de



color rogenc i amb un pendent màxim del 30 %. En cas que l'espai sota coberta sigui habitable, computarà a efectes d'edificabilitat.

20 Garatges:

Es podran situar a la planta baixa o soterrani, tot i preveient-se un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge i per cada 100 m² de sostre comercial si és el cas.

21 Baixants:

Els baixants d'aigües pluvials corresponents a la coberta, si van vistos no podran perdre la verticalitat al llarg de la façana. Quan l'edificació sigui alineada al vial, no podran sobresortir del pla de façana en tota l'alçada de l'edifici.

22 Baranes:

Les baranes podran ser massisses o del tipus de reixa metàl·lica. Es prohibeixen les gelosies prefabricades de ceràmica o de formigó. L'alçada mínima serà d'1,00 m i la màxima d'1,20 m.

La separació entre terrasses veïnes podrà també ser metàl·lica o bé massissa. L'alçada màxima serà d'1,80 m. podent ser fins a 1,00 m en material massís, i els 0,80 m restants en reixa metàl·lica o similar.

23 Verd privat:

Els espais lliures tindran la consideració d'espai enjardinat per a ús comú de tot l'edifici o privat per a les plantes baixes i com a tal s'ordenaran amb arbrat i jardineria. Els projectes d'aquests espais s'hauran de presentar conjuntament amb el de l'edificació.

24 Usos:

Es permeten només els usos següents:

- En planta pis:

Ús habitatge 1.3. en edifici plurifamiliar

- En planta baixa:

Ús habitatge 1.3. en edifici plurifamiliar

Ús 5 d'oficines

Ús 10 cultural

Ús 9 educatiu

Ús 17 administratiu

Ús 15 esportiu

Ús 12. restauració

- En planta soterrani:

Ús 16.1 aparcament en garatge particular lligat a l'ús residencial

- En planta coberta:

Ús 24 ús de generació elèctrica





SUBZONA 17a1.2 Residencial palafític. Parcel·la 8 Cementiri.

Art 170-5. Regulació de la SUBZONA 17a1.2

Les determinacions específiques contingudes en aquest article afecten la zona residencial palafític, equivalent a la subclau 17a-1 per a la parcel·la 8 del Text Refós del PMU-1 "Cementiri".

1. CONDICIONS D'ÚS.

Només es permet els usos següents:

- En planta baixa:

Nomes serà possible construir els vestíbuls d'accés als edificis i els locals d'instal·lacions -comptadors i altres espais comuns.

- En planta pis:

Ús habitatge 1.3. en edifici plurifamiliar

- En planta soterrani:

Ús 16.1 aparcament en garatge particular lligat a l'ús residencial

- En planta coberta:

Ús 24 ús de generació elèctrica

Les edificacions previstes hauran de fer reserva de places d'aparcament d'acord amb 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 POUM. Aquesta reserva d'aparcament serà obligatòriament sotterrada. Està absolutament prohibida la utilització de la planta baixa per a l'estacionament de vehicles.

2. EDIFICABILITAT NETA.

La edificabilitat total de la parcel·la P8.2, és de 7.120,75 m² de sostre residencial públic i es distribueix d'acord amb la distribució màxima obligatòria per cada propietari de la manera següent:

	Ajuntament	Incasol
Sostre total	6.009,91 m ² (100%)	1.110,84 m ² (100%)
Sostre habitatge lliure	1.952,63 m ² (32%)	777,59 m ² (70%)
Sostre HPO	3.456,29 m ² (58%)	222,17 m ² (20%)
Sostre HA	600,99 m ² (10%)	111,08 m ² (10%)

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

3. PARCEL·LA.



La forma i mides de la parcel·la P8.2 són les indicades al plànol d'ordenació.

Pel cas que interessés la reparcel·lació es defineix una parcel·la mínima de 1.500 m² amb una façana mínima de 40 m. Només seran edificables els solars en que l'angle format per la partió entre dos solars contigus i la normal de la façana al punt d'intersecció, sigui inferior a vint-i-cinc graus (25°).

Els casos especials que donin lloc a partions de parcel·les corbades o trencades, o parcel·les en angles, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

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 on s'ha definit una figura de superfície total 1.558,77m².

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, es a dir 1.247,016 m².

Totes les plantes, inclosa la projecció de les plantes soterrani i vols hauran de ser compresos dins el perímetre regulador.

La zona no edificada de la parcel·la 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 destruït dels residents, els jocs per la mainada i la construcció de piscines comunitàries.

Únicament podran quedar fora del perímetre regulador les rampes d'accés als usos permesos en els soterranis, sempre que la part esmentada no excedeixi del quinze per cent (15%) del sòl lliure privat. Es permet les connexions entre els aparcaments de diferents edificis, per sota del sòl lliure privat, 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 24,00 m per damunt la cota de referència. Aquesta alçada màxima no podrà ser ultrapassada en cap punt per l'envoltant del volum principal de les edificacions.

L'alçada definida pel perfil regulador ha de permetre la construcció de una planta baixa 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 baixa 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.

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.

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

Pel cas de reparcel·lacions hi podrà haver diferents cotes de referència per a les diferents parcel·les resultants però sempre el criteri serà el expressat al paràgraf anterior.

8. SEPARACIÓ ENTRE EDIFICIS.

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

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

A efectes d'il·luminació i assolellament, els projectes constructius hauran de tindre en compte les regles que en aquest sentit conte la Normativa del POUM.

Pel cas que es construeixin diversos edificis per motiu d'una reparcel·lació, aquests hauran de guardar una separació als linds entre parcel·les de 3m com a mínim o la meitat de l'alçada de l'edifici, essent la separació mínima de les edificacions als límits de la zona, la definida pel perímetre regulador.

9. COSSOS SORTINTS / VOLADIUS.

S'admeten 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.



SUBZONA 17a2.2 Comercial. Parcel·la 9 Cementiri.

Art 170-6. Regulació de la SUBZONA 17a2.2

Les determinacions específiques contingudes en aquest article afecten la zona residencial palafític, equivalent a la subclau 17a-2 per a la parcel·la 9 del Text Refós del PMU-1 "Cementiri".

1. CONDICIONS D'ÚS.

Són usos permesos:

Ús 4 comercial, en totes les seves modalitats.

Ús 15 esportiu

Ús 16 d'aparcament, en totes les seves modalitat.

Són usos compatibles:

Ús 5 d'oficines

Ús 7 sanitari-assistencial, en totes les seves modalitats

Ús 10 cultural

Ús 9 educatiu

Ús 12. restauració

Ús 14 recreatiu del joc

Ús 17 administratiu

Ús 23 estacions de servei

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 6.258,66m² de sostre.

3. PARCEL·LA.

La forma i mides de la parcel·la P9 són les indicades al plànol d'ordenació i 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 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.

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 gaudi 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.

7. COTA DE REFERÈNCIA DE LA PLANTA BAIXA.

El procés de construcció dels edificis assegurarà l'anivellació de la parcel·la, és a dir de la planta baixa del edifici 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.

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.

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 voladissos sempre que siguin oberts, i quedin integrats dins de les alineacions especificades en paràgrafs anteriors. Aquests podran ocupar la longitud total de la façana.



SUBZONA 17a3.2 Comercial-residencial palafíctic. Parcel·la 10 Cementiri.

Art 170-7. Regulació de la SUBZONA 17a3.2

Les determinacions específiques contingudes en aquest article afecten la zona residencial palafíctic, equivalent a la subclau 17a-3 per a la parcel·la 10 del Text Refós del PMU-1 "Cementiri".

1. CONDICIONS D'ÚS.

Són permesos els usos següents:

- En planta baixa:

Ús 4 comercial, en totes les seves modalitats.

- En plantes 2a, 3a, 4a, 5a, 6a i 7a:

Ús habitatge 1.3. en edifici plurifamiliar

Són usos compatibles:

- En planta baixa

Ús 5 d'oficines

Ús 10 cultural

Ús 9 educatiu

Ús 12 restauració

Ús 14 recreatiu del joc

Ús 15 esportiu

Ús 17 administratiu

- En plantes 2a, 3a, 4a, 5a, 6a i 7a:

Ús 3 hotel·ler

Les edificacions que preveu el Text Refós de la Modificació Puntual núm. 1 del 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:

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 privada (70%),
- 2.100,38 m2 de sostre destinat a HPO de propietat privada (20%),



- 1.050,18 m2 de sostre destinat a HC, de propietat privada (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 o pot ser destinat a l'ús hotel·ler. En cap cas es podrà reduir els percentatges de sostre destinat a HPO.

3. PARCEL·LA.

La forma i mida de la parcel·la P10 són les indicades al plànol d'ordenació, 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,
- Cota de referència de la planta baixa

Ara bé, la definició de la ocupació de la planta baixa es fa mitjançant el paràmetre d'alineacions d'edificació, encara que aquest paràmetre es més propi del sistema de configuració precisa o unívoca.

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

Són alineacions de la edificació les precisades al plànols d'ordenació, 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 recular-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, 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 és 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 gaudi 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 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.

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 la planta baixa, la CR4, per a una part de l'ús, situat a la planta baixa i per a l'ús residencial i la CR5 per a una part de l'ús, situat a la planta baixa i per a l'ús residencial. Les seves localitzacions en planta estan grafiades al plànol d'ordenació 05 del TR de la MP nº 1 del TRPMU-1. Aquestes cotes de referència no poden variar en, més 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 convenient nivells d'il·luminació i assolellament.

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 assolellament, 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 voladus 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 291. Condicions d'ordenació i ús i del sistema d'equipaments

1. Els sòls reservats per a nous equipaments vindran destinats preferentment a l'ús característic que defineix el Pla, si bé aquest ús podrà variar-se en cas que es justifiqui la necessitat de la seva nova destinació. L'ús característic dels equipaments podrà compatibilitzar-se amb altres usos d'equipament que es podran desenvolupar dins del mateix àmbit, sempre i quant vingui convenientment justificada la compatibilitat entre ambdós i l'oportunitat de la seva barreja.
2. Per la mutació del tipus d'equipament privat s'haurà de sol·licitar l'autorització per al canvi de l'ús preferent per part de l'òrgan municipal competent, la qual podrà denegar aquest canvi quan la permanència del servei que s'exercita ho justifiqui, per tal d'evitar l'acreciment de dèficits urbanístics.
3. Amb aquesta finalitat o amb altres concordants, l'òrgan municipal competent podrà dur a terme el tràmit d'expropiació en els equipaments privats, dins del termini de cinc anys des del tancament del servei o equipament que s'hi desenvolupava.
4. En els terrenys corresponents a equipaments existents es permetrà l'activitat d'aparcament, sempre i que no resti afectada la funció de l'equipament que es desenvolupi. Així mateix, a fi de garantir-ne l'ús públic, en aquells equipaments destinats a aquest ús, s'haurà de destinar un cinquanta per cent com a mínim, per a places de rotació, podent destinar-se la resta a pupil·latge. L'espai destinat a aparcament no podrà donar lloc a l'aparició de finca registral independent.
5. Quan el desenvolupament de l'equipament es refereix a la mateixa destinació que la fixada per aquest Pla, no serà preceptiva la prèvia formulació d'un Pla Especial llevat dels supòsits establerts en els articles següents. En els casos de desenvolupament d'iniciativa particular sobre terrenys de titularitat privada caldrà obtenir, no obstant, la prèvia autorització per part de l'òrgan municipal competent, que podrà produir-se quan aquest no sigui inclòs en els programes d'actuació municipal en un termini de fins a cinc anys des de la petició.
6. El sòl destinat a la implantació de nous equipaments es podrà utilitzar en superfície per a aparcament de vehicles, i s'autoritzarà per un termini màxim de cinc anys (5) renovable a instància del titular del sòl i d'acord amb les previsions de desenvolupament del planejament previst. No donarà dret a indemnització o increment de valoració en un expedient d'expropiació.
7. El subsòl dels terrenys destinats a equipaments públics de nova creació es podrà destinar a aparcament de vehicles en règim de concessió administrativa, sempre que es realitzi la cessió prèvia de la totalitat del solar. L'ocupació del subsòl no sobrepassarà el 50% de l'àmbit d'intervenció, ni comportarà un canvi en la qualificació de l'equipament.
8. Els sòls per a equipaments dins del sòl urbanitzable, podran ser objecte d'edificació, prèvia ordenació del sòl per mitjà de Pla Especial, quan no hagin estat ordenats per previ Pla Parcial que determini destinació i ordenació física, emplaçament dels volums, ocupació, alçàries i separació de les edificacions veïnes,



sistematització dels espais lliures i accés. Seran necessàriament públics quan els assoleixi la cessió gratuïta i obligatòria.

9. Pel que fa referència a les condicions d'edificació els equipaments s'ajustaran al següent:

a. En sòl urbà, el tipus d'ordenació i les condicions d'edificació correspondran als de la zona de les que envoltin l'emplaçament de l'equipament, o bé en cas de trobar-se encastat dins una única zona urbana, regiran els corresponents a aquesta. L'ordenació de l'edificació per als equipaments de nova construcció i les ampliacions d'altres existents, d'acord amb aquests criteris, vindrà desenvolupada a través del corresponent projecte d'edificació.

b. Quan per raó de les especials característiques i necessitats funcionals de l'equipament, l'ordenació segons les condicions de la zona envoltant definida, no resulti adient a aquests, hom podrà admetre altres tipus d'ordenació referits a àmbits d'equipaments sencers sempre i quan vingui convenientment resolta l'edificació i els espais envoltants a les condicions d'integració i adequació a les característiques del seu entorn urbà, i no resultin ultrapassats els índex màxims d'edificabilitat corresponents a la zona col·lateral més intensa.

c. En absència d'altres condicions reguladores, o referències d'ordenacions existents a la zona del voltant, en sòl urbanitzable i en sòl urbà, i sense perjudici del que s'hagi pogut establir per mitjà de les corresponents figures de planejament, regiran les regles següents amb caràcter genèric:

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada, o alternativament, aquell que resulti més adient en relació a les característiques del seu entorn urbà.
- Alçada màxima: setze metres, que podrà ser ultrapassada excepcionalment quan es justifiqui per les característiques i finalitats de l'equipament.
- Ocupació màxima en planta baixa: seixanta per cent (60%).
- Intensitat neta d'edificació: un metre quadrat de sostre per un metre quadrat de sòl ($1\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2$).
- Forma i distribució de l'edificació: la forma i la distribució dels cossos de l'edificació haurà de permetre la sistematització d'espais a l'interior dels solars per a jardins i patis.

d. Quan dins d'un mateix àmbit de sòl vinguin desenvolupats diferents tipus d'equipaments, aquests s'hauran d'ajustar als mateixos paràmetres i condicions d'edificació comuns per tot l'àmbit. Quan per raó de les diferents necessitats funcionals i condicions tipològiques no resulti adient al manteniment dels mateixos criteris d'edificació per a tots ells, hom redactarà un Pla Especial d'Ordenació del conjunt de l'àmbit, amb criteris de coherència i adequació a les condicions de l'entorn.

10. Pel que fa a les condicions d'edificació referents als equipaments amb clau 3e.1 s'ajustaran a les exposades al punt 9 menys en les regles d'ocupació màxima i intensitat neta que són les següents:

- Ocupació màxima en planta baixa: vuitanta per cent (80%)
- Intensitat neta d'edificació: $1,6\text{m}^2\text{st}/\text{m}^2$ sòl



11. Pel que fa a les condicions d'edificació referent a l'equipament número 3 amb clau 3d situar entre els carrers Menéndez Pelayo, Escoles, Jacint Verdaguer i Gran Capità s'ajustaran a les exposades al punt 9 menys en les regles d'ocupació màxima i intensitat neta que són les següents:

- Ocupació màxima en planta baixa: cent per cent (100%)
- Intensitat neta d'edificació: 5,41 m²st/m² sòl

12. Pel que fa a les condicions d'edificació referents al nou equipament sanitari número 4 amb clau 3d, el nou CAP, situat entre els carrers Sebastià Juan Arbó, avinguda Santa Bàrbara i passeig dels Xiprers, s'ajustaran a les exposades al punt 9 menys en la intensitat que és la següent:

- Intensitat neta d'edificació: 1,20 m²st/m² sòl

13. Pel que fa a les condicions d'edificació referents al nou equipament administratiu en planta baixa, de l'àmbit amb referència A, amb la clau 3g. Equipaments administratius, situat entre els carrers Sant Roc, Sant Isidre i travessia Sant Isidre, s'ajustaran a les exposades al punt 9 menys en el paràmetre d'ocupació màxima, que és el següent:

- Ocupació màxima en planta baixa: cent per cent (100%)

S'exclourà d'aquesta qualificació l'accés, per la planta baixa, a les plantes superiors de l'edifici. (Acord CUTE 17.10.2017)

14. Pel que fa a les condicions d'edificació referents al nou equipament cultural en planta baixa, de l'àmbit amb referència B, amb la clau 3f. Equipaments culturals, contigu a l'àmbit A d'equipaments administratius, situat entre els carrers Sant Roc, Sant Isidre i travessia Sant Isidre, s'ajustaran a les exposades al punt 9 menys en el paràmetre d'ocupació màxima, que és el següent:

- Ocupació màxima en planta baixa: cent per cent (100%)

S'exclourà d'aquesta qualificació l'accés, per la planta baixa, a les plantes superiors de l'edifici. (Acord CUTE 17.10.2017)

15. Pel que fa a les condicions d'edificació referents al nou equipament, amb referències 2 i 18, per l'àmbit qualificat en planta baixa indistintament amb les claus 3i: Equipaments sense ús específic i amb clau 3n: Equipaments de transports i mobilitat. Aparcament, s'ajustaran a les exposades al punt 9 menys en els següents paràmetres:

- Tipus d'ordenació: Alineació de vial.
- Alçada reguladora màxima: 15,05m equivalents a PB+3P

16. Pel que fa a les condicions d'edificació referents al nou equipament amb clau **3g**, situat al carrer Rei Pere III el Gran i carrer Pere de Sanahuja, s'ajustaran als següents paràmetres:

- 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 on s'ha definit una figura de superfície total 1.579,77m².

L'ocupació de l'edificació o edificacions en planta baixa no podrà ser superior al vuitanta per cent (80%).



de la superfície continguda dins aquest perímetre regulador, es a dir 1.247,016 m2.

Totes les plantes, inclosa la projecció de les plantes soterrani i vols hauran de ser compresos dins el perímetre regulador.

La zona no edificada de la parcel·la la constituïran els espais lliures privats al servei de les edificacions i podran ser destinats a aparcament.

Únicament podran quedar fora del perímetre regulador les rampes d'accés als usos permesos en els soterranis, sempre que la part esmentada no excedeixi del quinze per cent (15%) del sòl lliure privat. Es permet les connexions entre els aparcaments de diferents edificis, per sota del sòl lliure privat, havent-ne d'establir-se les corresponents servituds.

- Alçada màxima:

Setze metres, que podrà ser ultrapassada excepcionalment quan es justifiqui per les característiques i finalitats de l'equipament.



...

CAPÍTOL PRIMER. ORDENANCES D'EDIFICACIÓ

...

SECCIÓ CINQUENA. NORMES APLICABLES A LES SUBZONES 17a1.1, 17a2.1, 17a4.1 i 17a5.1

Art 338bis. Definició de conceptes:

1 Alineació de vial

Línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai privat.

2 Alineació de l'edificació o línia de façana

Línea sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera de l'edificació. Pot coincidir o no amb l'alineació de vial.

3 Volumetria específica

És un tipus d'ordenació de l'edificació que es regula mitjançant l'assignació d'un sostre màxim per a cada illa o parcel·la, i mitjançant la fixació d'unes determinades alineacions vinculants, així com a la fixació d'una altura reguladora màxima i un nombre màxim de plantes.

4 Pla de referència

Pla horitzontal teòric, a partir del qual se situarà la cota de la planta baixa i s'amidarà l'alçada reguladora màxima. Aquest pla és únic i específic per a cada tram d'edificació, la qual cosa permet graonar un rengle si el pendent ho demana.

5 Altura reguladora màxima

És l'alçada que poden assolir les edificacions. S'amidarà des de la cota del paviment de la planta o plantes que en cada punt tingui la consideració de planta baixa fins el punt d'arrencada de la coberta. Per sobre de l'alçada reguladora màxima solament es permetran els elements de formació dels pendents de la coberta, i els elements tècnics de les instal·lacions dels edificis.

6 Rengles

Agrupació contínua d'habitatges.

7 Tram

Agrupació contínua d'habitatges arreglerats el ràfec dels quals està a la mateixa cota o nivell.

8 Nombre màxim de plantes

És el nombre màxim de plantes permeses dins de l'altura reguladora. Cal respectar aquests dos paràmetres: altura i nombre de plantes.

9 Planta baixa

És la planta o part de planta que es situarà dins del marge, per sobre i per dessota del pla de referència, que



aquestes ordenances estableixen per a cada zona.

10 *Planta pis*

S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.

11 *Planta soterrani*

S'entendrà per planta soterrani tota aquella situada per dessota de la planta baixa, tingui o no obertures en qualsevol dels fronts d'edificació.

12 *Fondària edificable*

És la distància màxima, amidada des de la línia de façana davantera, dins de la qual s'ha d'inscriure l'edificació. La línia que la defineix no pot ser ultrapassada per la façana posterior.

En alguns supòsits aquesta distància defineix una línia que té el caràcter d'alineació obligatòria de l'edificació per la seva part posterior.

13 *Gàlib edificatori*

Perímetre màxim dins del qual s'ha d'inscriure obligatòriament l'edificació; la línia que la defineix no pot ser ultrapassada, en cap cas, per l'edificació.

14 *Ocupació de parcel·la*

És el percentatge que amida la màxima ocupació de la parcel·la en planta baixa per l'edificació.

15 *Reculades de l'edificació*

Es defineixen dos tipus de reculada

a) La reculada del cos d'edificació que es dona quan tot l'edifici, o la totalitat o part d'una planta, s'enretira respecte de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable, amb la finalitat de no esgotar aquesta.

b) La reculada per motius compositius, que es dona quan part o parts de les façanes dels edificis es retiren un màxim de 0,30 m de l'alineació d'edificació.

16 *Cossos sortints*

Són les parts ocupables de l'edificació que sobresurten de la línia d'edificació o de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable màxima o del gàlib màxim.

Es defineixen com a cossos sortints oberts els que no tenen cap tancament permanent ni mòbil per damunt de l'ampit, que tindrà una alçada màxima d'1,10 m. comptada des del paviment.

Es defineixen com a cossos sortints tancats els que tenen, en algun dels seus paraments, alguna mena de tancament massís, o vidriat, per damunt de l'ampit.

L'alçada mínima lliure entre la cota de planta baixa i el cos sortint de la planta primer-a serà de 3 metres.

17 *Pla límit de vol*



És un pla teòric paral·lel al pla de façana o mitgera, que es troba situat a una determinada distància d'aquest, fins al qual poden arribar però no ultrapassar els elements sobresortints del pla de façana.

18 *Alçada lliure o útil*

L'alçada lliure o útil és la distància que hi ha del terra al sostre a l'interior d'un local construït.

19 *Ràfec*

És la part de coberta que sobresurt del pla de la façana per tal de protegir aquesta de l'acció directa de la pluja.

20 *Verd privat*

Es defineix com a verd privat el sòl lliure de construcció, enjardinat, que envolta edificacions i la titularitat del qual és privada.

Art 338tris. Determinacions comuns per a les zones i sistemes

1 *Agrupació de parcel·les:*

Es permet l'agrupament de parcel·les. L'edificació sobre la nova parcel·la es regularà segons les ordenances que corresponguin a la superfície que en resulti.

2 *Reculades de l'edificació:*

El tipus de reculada definit com de cos de l'edificació solament es permet a les façanes posteriors, amb un màxim de 5,00 m comptats des del pla que resulta d'aplicar la fondària edificable màxima.

El tipus de reculada per motius compositius es permet a totes les façanes.

Els porxos d'entrada no es consideren com a reculada de l'edificació.

3 *Alçàries útils:*

- Planta baixa: mínim 3,00 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc. de 2,80 m en el cas d'oficines i comerços menors de 80,00 m² i de 2,55 m en el cas d'habitatges.
- Planta pis: mínim 2,55 m en general i 2,20 m a corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentador, cambres d'emmagatzematge i un 30% de la superfície a qualsevol altra peça dels habitatges.
- Planta soterrani i entresolats: mínim 2,20 m per a les ordenacions unifamiliars i 2,50 m per a les plurifamiliars.

4 *Planta soterrani:*

No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatges ni la de locals d'ús permanent de personal. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

5 *Coberta:*

Les cobertes podran ser planes, inclinades o bé mixtes, segons s'especifiqui a cadascuna de les zones.



Per al cas de coberta inclinada aquesta podrà ser a una o a dues vessants, de teula vermella amb un pendent màxim del 30%.

L'espai interior de la coberta podrà destinar-se per a golfes habitables, excepte a les ordenacions plurifamiliars que no seran habitables, a no ser que les determinacions particulars de les zones indiquin el contrari. Les obertures de ventilació i il·luminació s'adaptaran als pendents de la coberta.

La coberta podrà volar una distància determinada del pla de façana o, si existeix, dels tancaments del cos sortint en balcó o en galeria. Aquesta distància, el vol de ràfec, serà de 0,50 m com a màxim. En el cas que existeixin vols, el ràfec podrà volar 0,15 m més que els balcons o les galeries a tot el llarg de la façana, sempre que el canal de recollida d'aigües s'amagui en la coberta o ràfec.

El ràfec tindrà un front màxim de 0,15 m de gruix.

Per sobre del pla de coberta solament podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals com són xemeneies, antenes, parallamps, etc, quedant amagats a les golfes els de dimensió i volum més important com dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària.

En el cas d'habitatges arreglerats o aparellats, el tipus de coberta escollit serà unitari per a tot el rengle o per als dos habitatges aparellats.

6 Cossos sortints:

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint en planta baixa i els cossos sortints tancats a totes les plantes, excepte quan expressament s'indiqui el contrari.

Els cossos sortints oberts computaran el 50% de la seva superfície fins un màxim d'un 1 de la superfície útil interior.

7 Tanques:

Les tanques als carrers, espais públics i entre veïns al jardí davanter, fins a la línia de façana, podran ser calades o bé mixtes fins a una alçada màxima d'1,20 m amidats a la rasant de la vorera al punt mig del rengle o bloc.

S'admetran puntualment alçades superiors, fins a un màxim de 1,80 m per tal d'inserir elements tècnics.

Cada zona especificarà en detall les característiques de la tanca

Al jardí del darrera les tanques entre veïns tindran 1,80 m d'alçada màxima sobre el nivell de jardí. Seran fetes amb material massís fins a una alçada màxima de 0,90 m i es completaran amb vegetació d'arbust fins a l'altura d'1,80 m.

Es prohibeixen les gelosies i balustrades prefabricades de ceràmica i de formigó.

8 Aparcaments:

En general és obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per habitatge, coberta o a l'aire lliure, dins de l'àmbit del sòl privat, a no ser que les determinacions específiques indiquin el contrari.

9 Guals:

En tots aquells casos en els que les parcel·les no disposin d'un accés amb vorada remuntable, serà obligatori



que els propietaris d'aquestes es facin el seu propi gual, d'acord amb les indicacions dels Serveis Tècnics municipals. Per a la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per dessota, s'utilitzarà un material i acabat igual a l'existent. Les obres aniran a càrrec dels propietaris de la parcel·la.

10 *Jardins privats:*

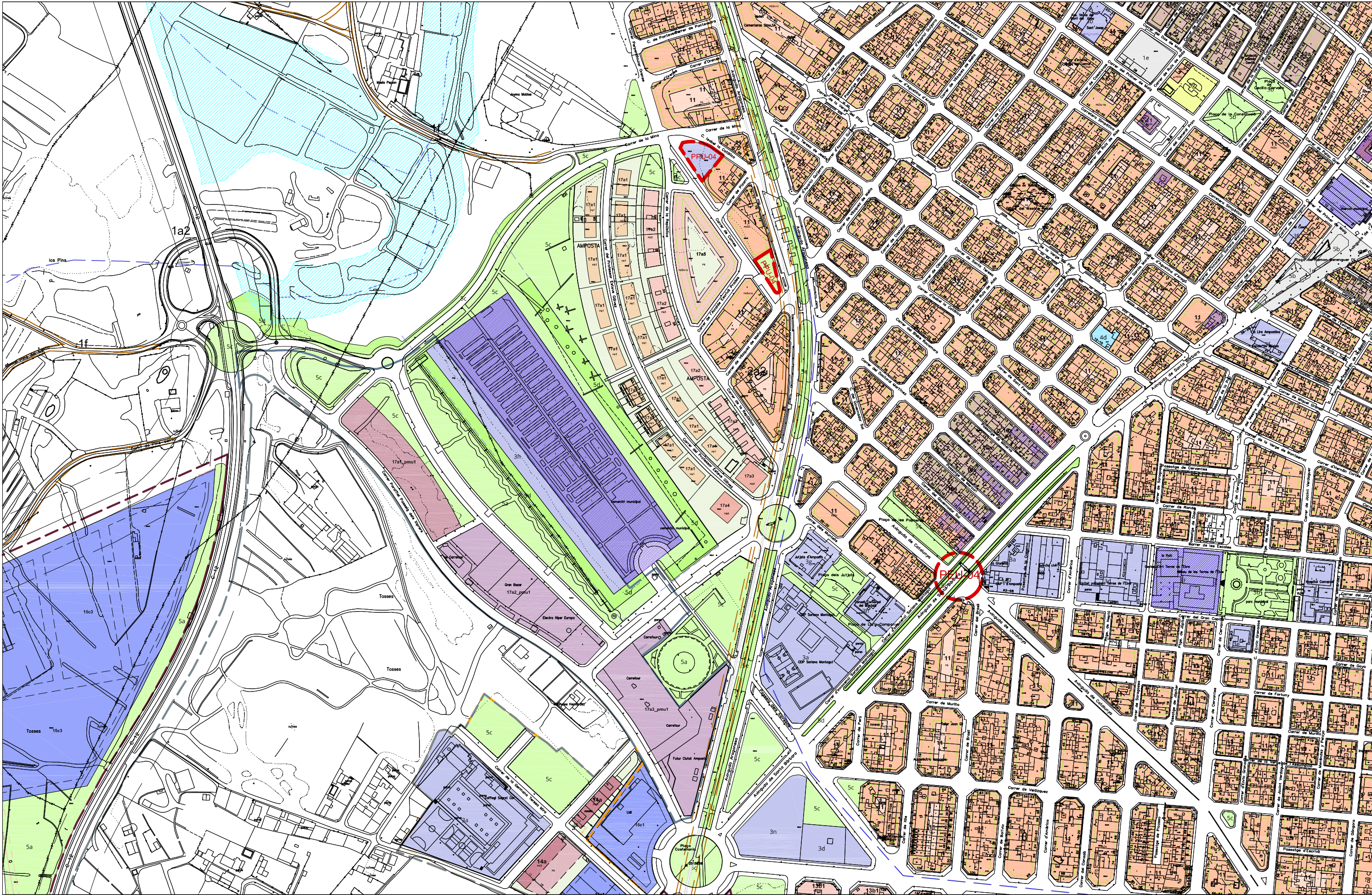
Es prohibeix qualsevol tipus d'edificació auxiliar a les àrees reservades per a jardins de caràcter privat. Aquests espais s'hauran d'enjardinar convenientment. Els projectes de jardineria s'hauran de presentar conjuntament amb el de l'edificació.

11 *Projectes unitaris:*

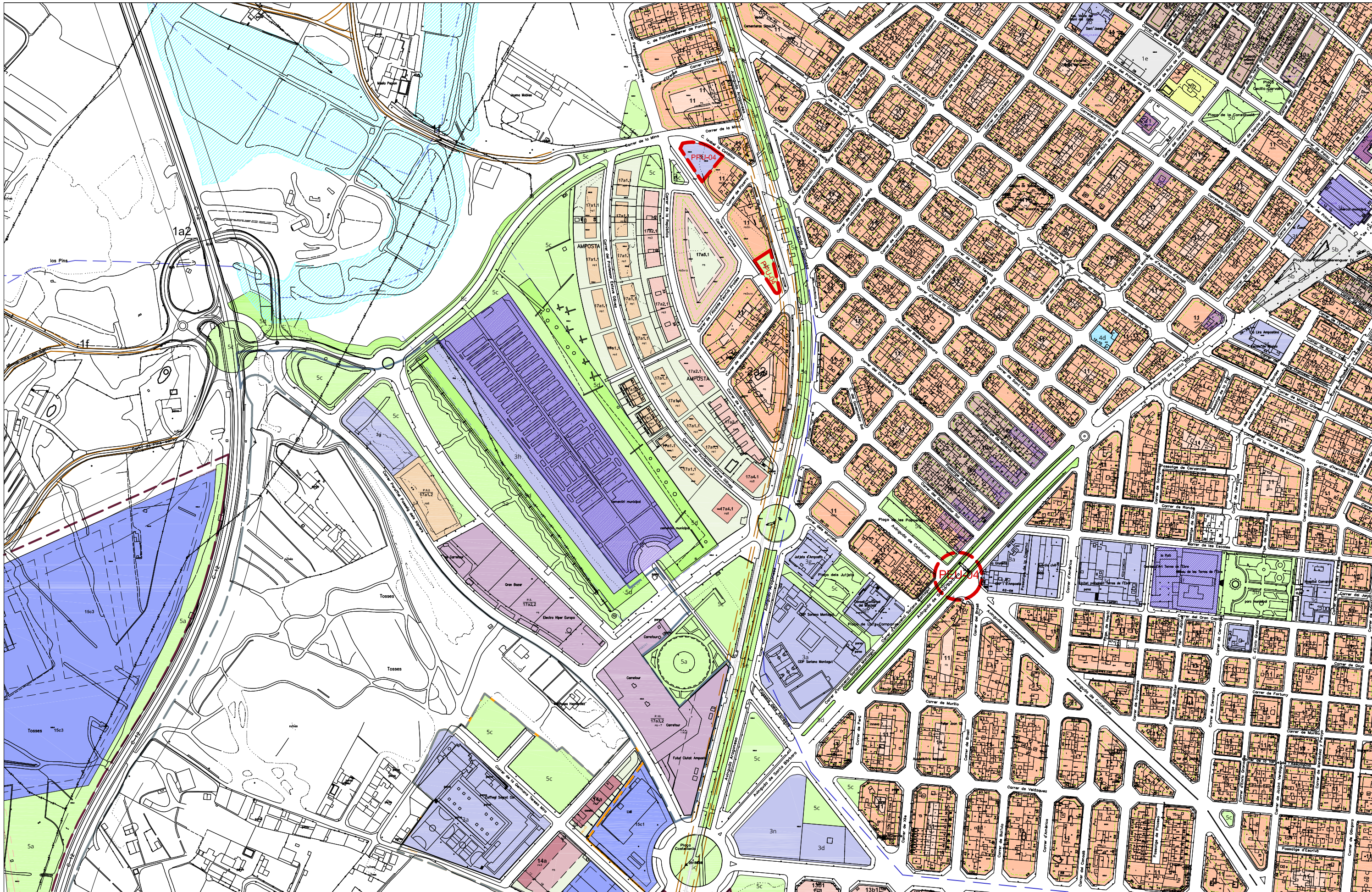
Quan es redacti un projecte unitari que afecti un rengle d'habitatges unifamiliars en filera o una edificació plurifamiliar, es podran variar o ajustar, sempre que sigui degudament justificat, algunes de les determinacions particulars de cada zona. Es respectaran sempre, però, l'ocupació, l'altura, l'edificabilitat i la densitat màxima prevista. Aquestes modificacions hauran de comptar amb l'aprovació explícita dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament.



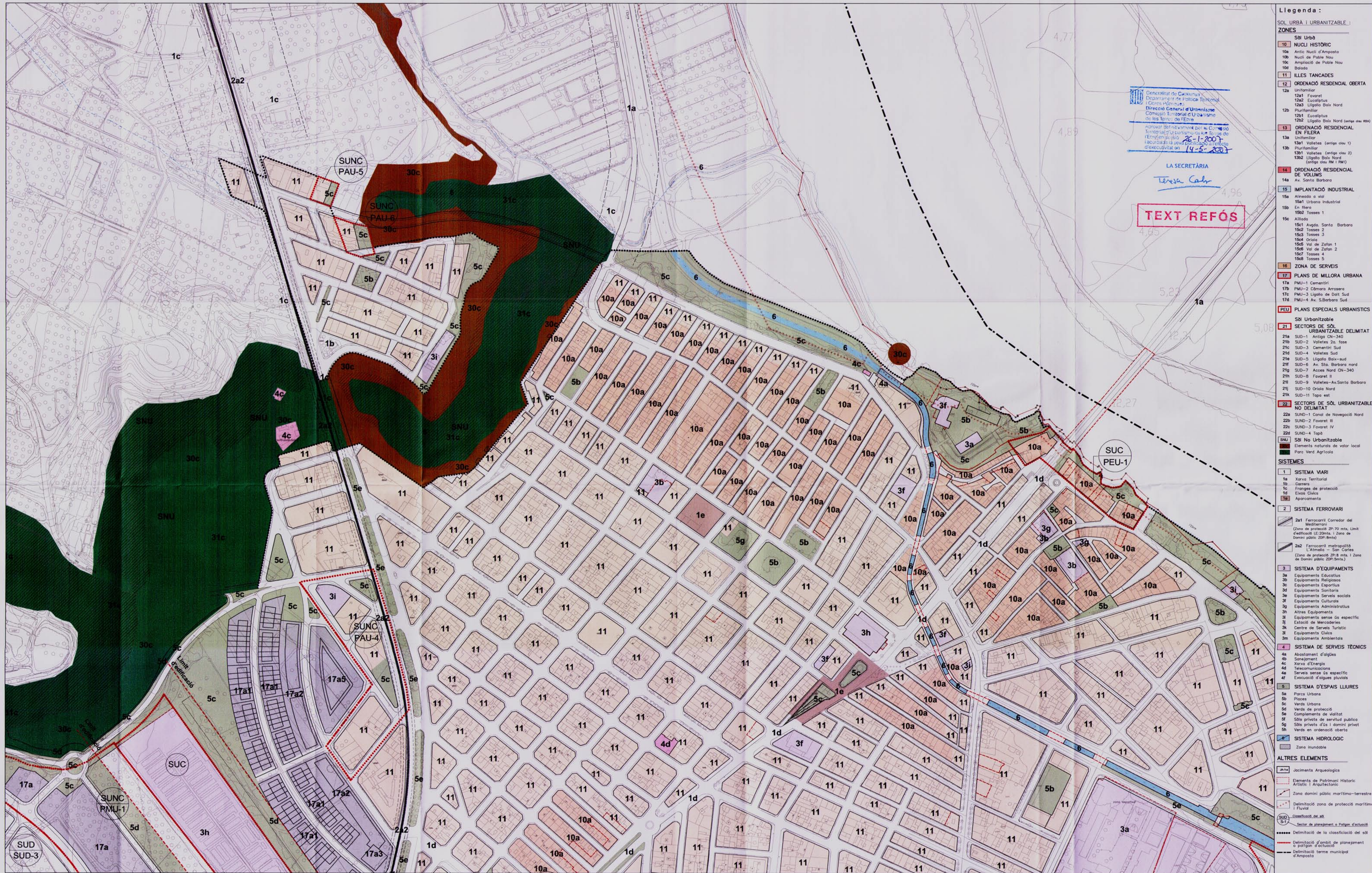
6. Plànols



 Ajuntament d'Amposta Obres i Urbanisme	SIGNAT Mercè Lavega Benet Arquitecta Serveis tècnics municipals	DATA Gener 2024	ESCALA -	CODI MOD-POUM-060	Estat actual Canvi de la qualificació de sòl municipal per a la implantació de l'Àrea bàsica del Cos dels Agents rurals i la comissaria de la Policia local i refòs de la normativa de les subzones 17a.	SUBSTITUEIX	PLÀNOL
						SUBSTITUÏT	101



 Ajuntament d'Amposta Obres i Urbanisme	SIGNAT	DATA	ESCALA	CODI	Proposta Canvi de la qualificació de sòl municipal per a la implantació de l'Àrea bàsica del Cos dels Agents rurals i la comissaria de la Policia local i refòs de la normativa de les subzones 17a.	SUBSTITUEIX	PLÀNOL
	Mercè Lavega Benet Arquitecta Serveis tècnics municipals	Gener 2024	-	MOD-POUM-060		SUBSTITUÏT	102

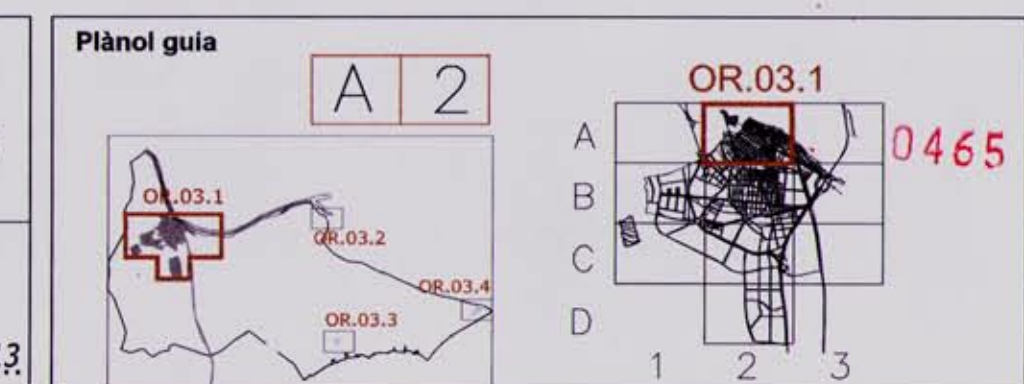


SUD SUD-3

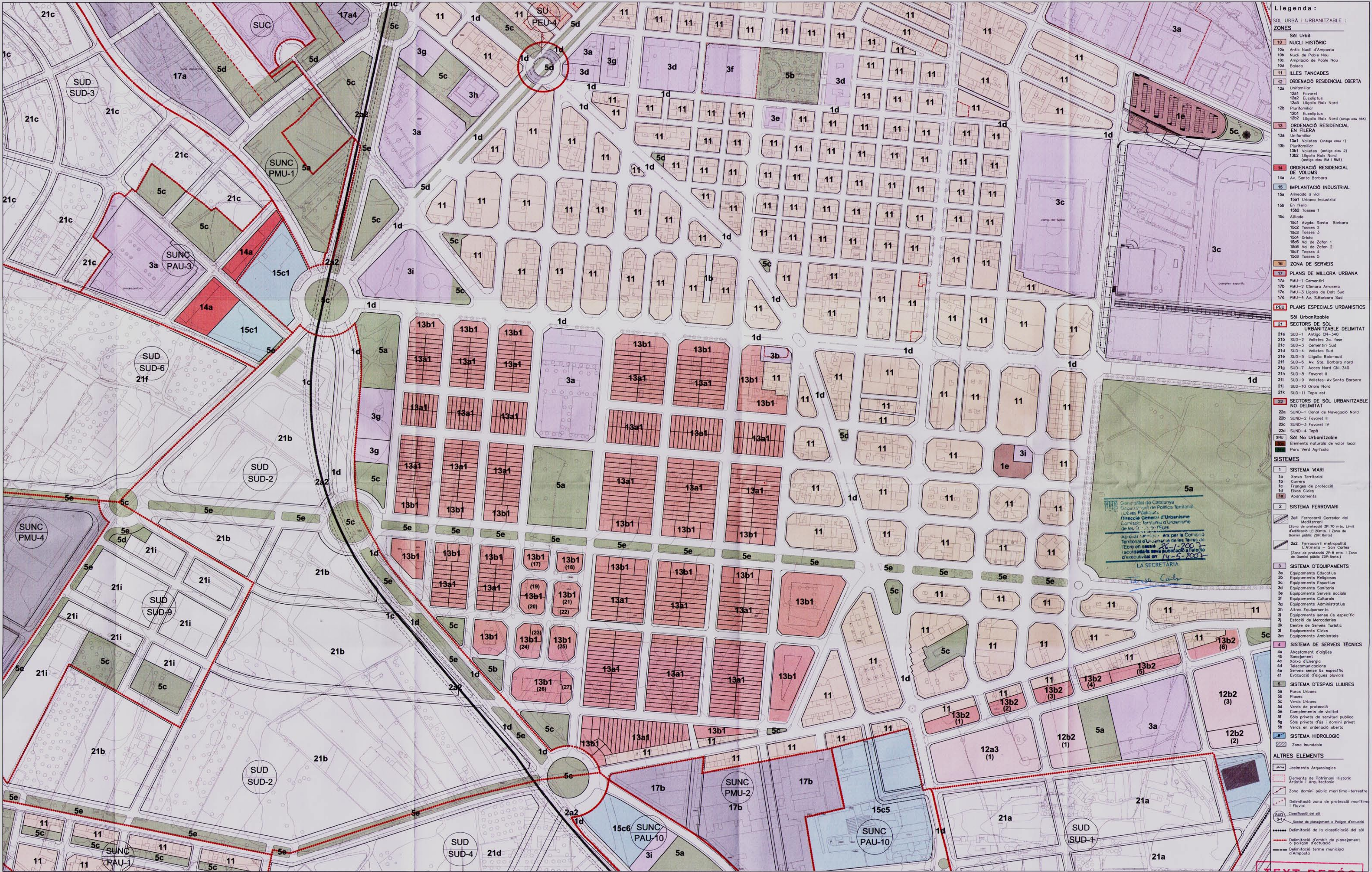
17a 5c 5d 3h 17a1 17a2 17a3

plànol/escala/nº
normatiu
DIN-A1: 1 : 2.000

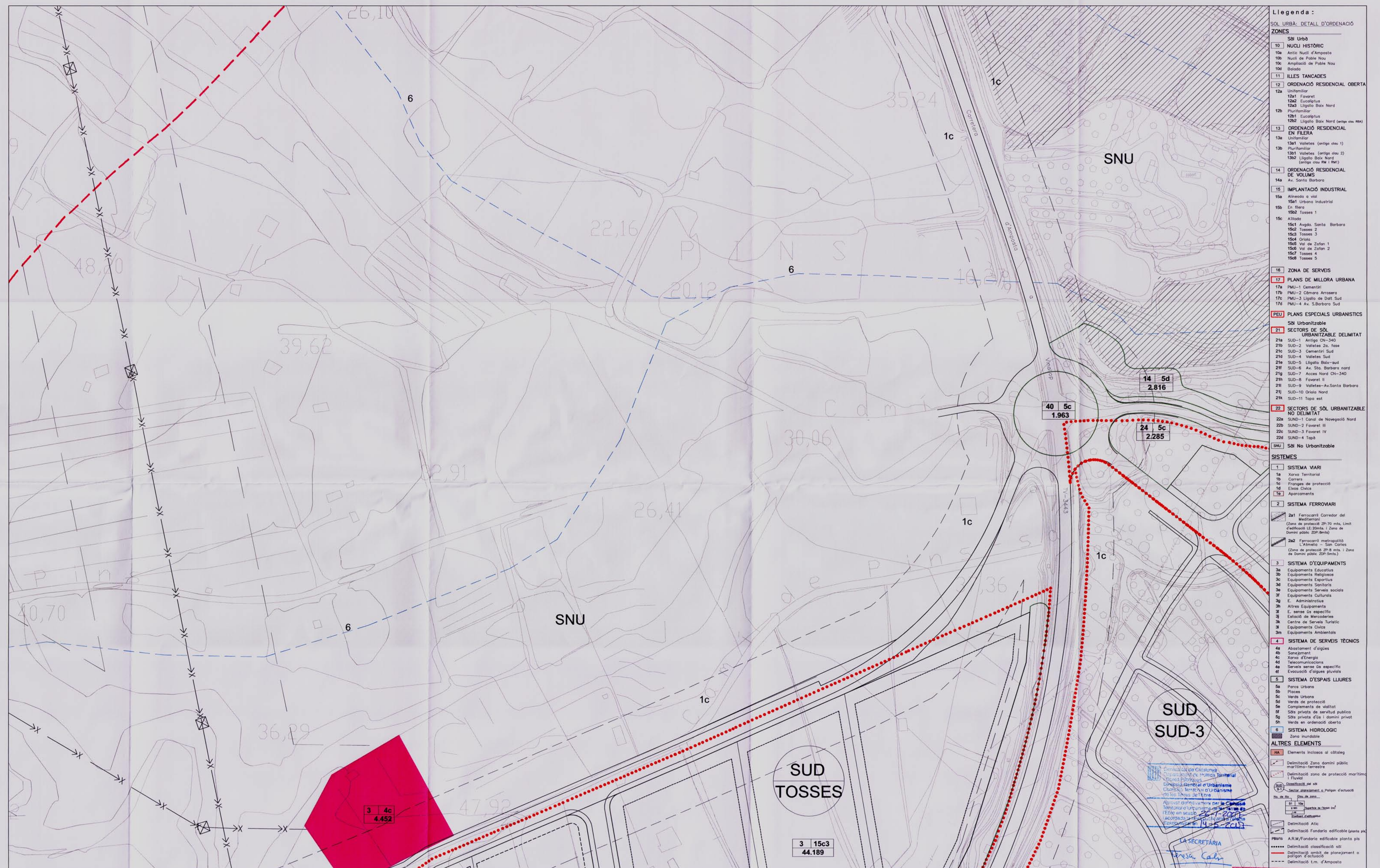
TEXT REFÓS DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM)
Ajuntament d'Ampostà
Abril 2007
SÒL URBÀ I URBANITZABLE :
QUALIFICACIÓ, ORDENACIÓ I GESTIÓ
OR.03
Full...2... de ...13

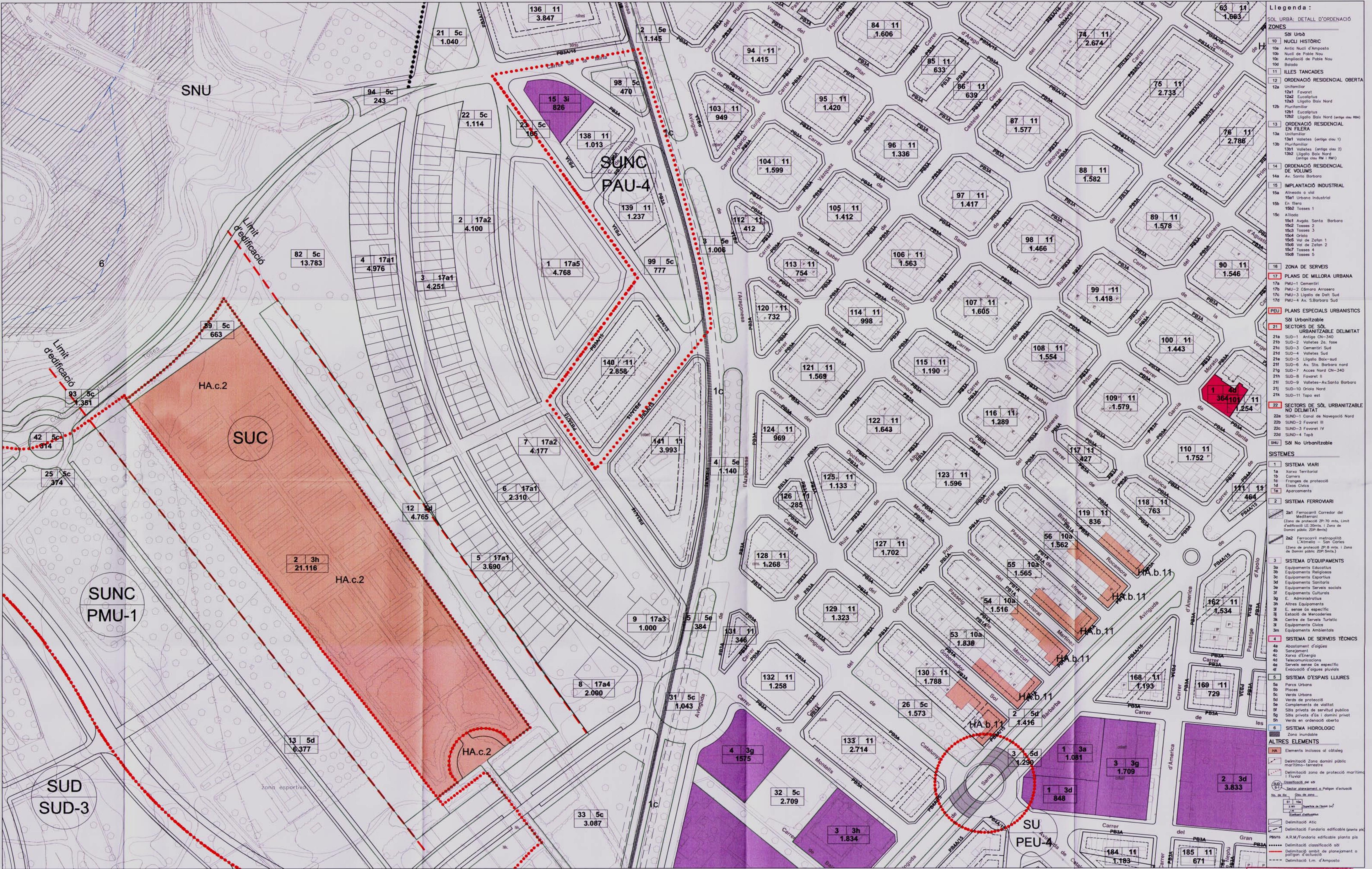


2003/9543 E

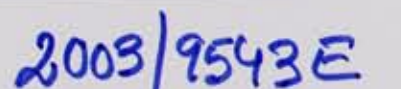
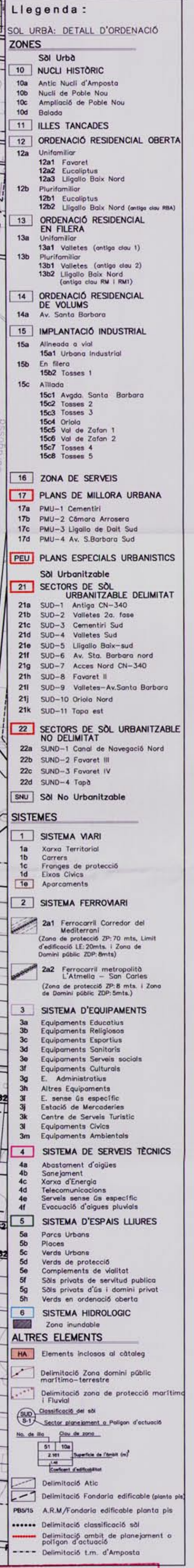


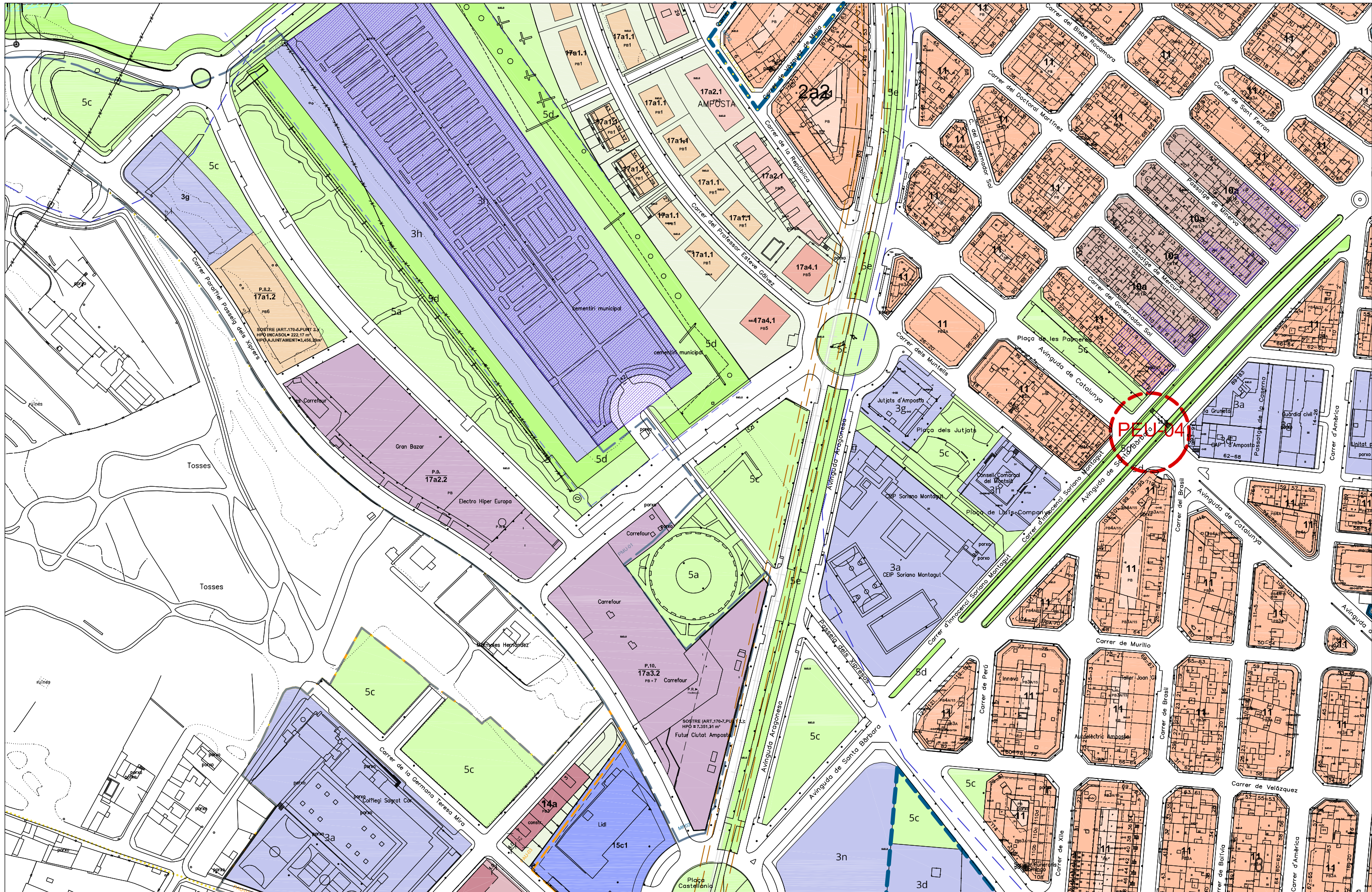
- Llegenda :**
- SOL URBÀ I URBANITZABLE :**
- ZONES**
- 10** SOL Urbà
- 10a** NUCLI HISTÒRIC
- 10a Antic Nucli d'Ampostà
- 10b Nucli de Poble Nou
- 10c Ampliació de Poble Nou
- 10d Bòbila
- 11** ILLES TANCADA
- 12** ORDENACIÓ RESIDENCIAL OBERTA
- 12a Unifamiliar
- 12a1 Favoret
- 12a2 Eucaliptus
- 12a3 Lligallo Bala Nord
- 12b Unifamiliar
- 12b1 Favoret
- 12b2 Lligallo Bala Nord (antiga clau 111)
- 13** ORDENACIÓ RESIDENCIAL EN FLERA
- 13a Unifamiliar
- 13a1 Volletes (antiga clau 1)
- 13b Plurifamiliar
- 13b1 Volletes (antiga clau 2)
- 13b2 Lligallo Bala Nord (antiga clau 111 i 1111)
- 14** ORDENACIÓ RESIDENCIAL DE VOLUMS
- 14a Av. Santa Bàrbara
- 15** IMPLANTACIÓ INDUSTRIAL
- 15a Alineada a via
- 15a1 Urbana Industrial
- 15b En flera
- 15b2 Tosses 1
- 15c Atollada
- 15c1 Avgda. Santa Bàrbara
- 15c2 Tosses 2
- 15c3 Tosses 3
- 15c4 Oriola
- 15c5 Vol de Zafan 1
- 15c6 Vol de Zafan 2
- 15c7 Tosses 4
- 15c8 Tosses 5
- 16** ZONA DE SERVEIS
- 17** PLANS DE MILLORA URBANA
- 17a PMU-1 Cementiri
- 17b PMU-2 Càmera Arrosiera
- 17c PMU-3 Lligallo de Dalt Sud
- 17d PMU-4 Av. S. Bàrbara Sud
- PEU** PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS
- SOL Urbanitzable**
- 21** SECTORS DE SOL URBANITZABLE DELIMITAT
- 21a SUD-1 Antiga CN-340
- 21b SUD-2 Volletes 2a fase
- 21c SUD-3 Cementiri Sud
- 21d SUD-4 Volletes Sud
- 21e SUD-5 Lligallo Bala-sud
- 21f SUD-6 Av. S. Bàrbara nord
- 21g SUD-7 Accés Nord CN-340
- 21h SUD-8 Favoret II
- 21i SUD-9 Volletes-Av. Santa Bàrbara
- 21j SUD-10 Oriola Nord
- 21k SUD-11 Tapa est
- 22** SECTORS DE SOL URBANITZABLE NO DELIMITAT
- 22a SUND-1 Canal de Navegació Nord
- 22b SUND-2 Favoret
- 22c SUND-3 Favoret IV
- 22d SUND-4 Tapa
- SNU** SOL No Urbanitzable
- Elements naturals de valor local
- Parc Verd Agrícola
- SISTEMES**
- 1** SISTEMA VIARI
- 1a Xarxa Territorial
- 1b Carreteres
- 1c Franques de protecció
- 1d Eixos Cívics
- 1e Aparcament
- 2** SISTEMA FERROVIARI
- 2a1 Ferrocarril Corredor del Mediterrani
- (Zona de protecció 20-70 mts. Limit d'edificació LE Zona 1 Zona de domini públic ZDP-5m+5)
- 2a2 Ferrocarril metropolità L'Ateneu - San Còrles
- (Zona de protecció 20-70 mts. Limit d'edificació LE Zona 1 Zona de domini públic ZDP-5m+5)
- 3** SISTEMA D'EQUIPAMENTS
- 3a Equipaments Educatius
- 3b Equipaments Religiosos
- 3c Equipaments Esportius
- 3d Equipaments Sanitaris
- 3e Equipaments Serveis socials
- 3f Equipaments Culturals
- 3g Equipaments Administratius
- 3h Altres Equipaments
- 3i Equipaments sense ús específic
- 3j Estació de Mercaderies
- 3k Centre de Serveis Turístic
- 3l Equipaments Cívics
- 3m Equipaments Ambientals
- 4** SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS
- 4a Abastament d'aigües
- 4b Sanejament
- 4c Xarxa d'Energia
- 4d Telecomunicacions
- 4e Serveis sense ús específic
- 4f Evacuació d'aigües pluvials
- 5** SISTEMA D'ESPACIS LLIBRES
- 5a Parcs Urbans
- 5b Places
- 5c Verdes Urbans
- 5d Verdes de protecció
- 5e Complementos de vialitat
- 5f Sòls privats de servei públic
- 5g Sòls privats d'ús i domini privat
- 5h Verdes en ordenació oberta
- 6** SISTEMA HIDROLÒGIC
- 6a Zona inundable
- ALTRES ELEMENTS**
- 6b Jaciments Arqueològics
- 6c Elements de Patrimoni Històric Artístic i Arquitectònic
- 6d Zona domini públic marítim-terrestre
- 6e Delimitació zona de protecció marítim i fluvial
- SUD** SUD-1
- Sector de planejament o polígon d'actuació
- Delimitació de la classificació del sòl
- Delimitació d'àmbit de planejament o polígon d'actuació
- Delimitació terme municipal d'Ampostà





- Legenda:**
- SÒL URBÀ: DETALL D'ORDENACIÓ**
- ZONES**
- 10 NÚCLIO HISTÒRIC
 - 10a Antic Nucli d'Amposta
 - 10b Nucli de Poble Nou
 - 10c Ampliació de Poble Nou
 - 10d Bosc
 - 11 ILLES TANCADDES
 - 12 ORDENACIÓ RESIDENCIAL OBERTA
 - 12a Uniformitat
 - 12a1 Favoret
 - 12a2 Cuculidius
 - 12a3 Lligallo Baix Nord
 - 12b Plurifamiliar
 - 12b1 Cuculidius
 - 12b2 Lligallo Baix Nord (sense clau 11)
 - 13 ORDENACIÓ RESIDENCIAL EN FLEXA
 - 13a Uniformitat
 - 13a1 Valletes (antiga clau 1)
 - 13b1 Valletes (antiga clau 2)
 - 13b2 Lligallo Baix Nord (antiga clau 11)
 - 14 ORDENACIÓ RESIDENCIAL DE VOLUMS
 - 14a Av. Santa Bàrbara
 - 15 IMPLANTACIÓ INDUSTRIAL
 - 15a Alçada o via
 - 15a1 Urbana Industrial
 - 15b En flexa
 - 15b1 Tasses 1
 - 15c Alçada
 - 15c1 Avda. Santa Bàrbara
 - 15c2 Tasses 2
 - 15c3 Tasses 3
 - 15c4 Oriola
 - 15c5 Val de Zafon 1
 - 15c6 Val de Zafon 2
 - 15c7 Tasses 4
 - 15c8 Tasses 5
 - 16 ZONA DE SERVEIS
 - 17 PLANS DE MILLORA URBANA
 - 17a PMU-1 Cementiri
 - 17b PMU-2 Camara Arxivera
 - 17c PMU-3 Lligallo de Dalt Sud
 - 17d PMU-4 Av. S.Bàrbara Sud
 - 18 PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS
 - 19 SÒL Urbanitzable
 - 20 SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
 - 20a SUD-1 Antiga ON-340
 - 20b SUD-2 Valletes 2a, fosa
 - 20c SUD-3 Cementiri Sud
 - 20d SUD-4 Valletes Sud
 - 20e SUD-5 Lligallo Baix Nord
 - 20f SUD-6 Av. Sta. Bàrbara nord
 - 20g SUD-7 Accés Nord ON-340
 - 20h SUD-8 Favoret II
 - 20i SUD-9 Valletes-Av.Santa Bàrbara
 - 20j SUD-10 Oriola Nord
 - 20k SUD-11 Tapa est
 - 21 SECTORS DE SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
 - 21a SUD-1 Corna de Navegació Nord
 - 21b SUD-2 Favoret III
 - 21c SUD-3 Favoret IV
 - 21d SUD-4 Tapa
 - 22 SÒL No Urbanitzable
 - 23 SNI
 - 24 SISTEMS
 - 25 SISTEMA VARI
 - 25a Xarxa territorial
 - 25b Carrers
 - 25c Franques de protecció
 - 25d Eixos Cívics
 - 25e Aparcaments
 - 26 SISTEMA FERROVIARI
 - 26a 2a1 Ferrocarril Corredor del Mediterrani (Zona de protecció 20-70 mts. Limit d'edificació 12-20 mts. i Zona de domini públic 20-70 mts.)
 - 26b 2a2 Ferrocarril metropolità L'Almudra - Sant Carles (Zona de protecció 20-70 mts. i Zona de domini públic 20-70 mts.)
 - 27 SISTEMA D'EQUIPAMENTS
 - 27a Equipaments Esportius
 - 27b Equipaments Religiosos
 - 27c Equipaments Esportius
 - 27d Equipaments Sanitaris
 - 27e Equipaments Serveis socials
 - 27f Equipaments Culturals
 - 27g E. Administratius
 - 27h Altres Equipaments
 - 27i E. sense ús específic
 - 27j Estació de Mercaderies
 - 27k Centre de Serveis Turístics
 - 27l Equipaments Cívics
 - 27m Equipaments Ambientals
 - 28 SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS
 - 28a Abastament d'aigües
 - 28b Sanejament
 - 28c Xarxa d'Energia
 - 28d Telecomunicacions
 - 28e Serveis sense ús específic
 - 28f Excaució d'aigua pluvial
 - 29 SISTEMA D'ESPACIS LLIBRES
 - 29a Parcs Urbans
 - 29b Places
 - 29c Verdes Urbans
 - 29d Verdes de protecció
 - 29e Complement de vialitat
 - 29f Sòls privats de servitud pública
 - 29g Sòls privats d'ús i domini privat
 - 29h Verdes en ordenació oberta
 - 30 SISTEMA HIDROLÒGIC
 - 30a Zona inundable
 - 31 ALTRES ELEMENTS
 - 31a Element inclosos al catàleg
 - 31b Delimitació Zona domini públic marítim-terrestre
 - 31c Delimitació zona de protecció marítim-terrestre
 - 31d Delimitació per via
 - 31e Sector planejament o Patrimoni d'actiu
 - 31f Sòl de via
 - 31g Sòl de via
 - 31h Sòl de via
 - 31i Sòl de via
 - 31j Sòl de via
 - 31k Sòl de via
 - 31l Sòl de via
 - 31m Sòl de via
 - 31n Sòl de via
 - 31o Sòl de via
 - 31p Sòl de via
 - 31q Sòl de via
 - 31r Sòl de via
 - 31s Sòl de via
 - 31t Sòl de via
 - 31u Sòl de via
 - 31v Sòl de via
 - 31w Sòl de via
 - 31x Sòl de via
 - 31y Sòl de via
 - 31z Sòl de via
 - 32 Delimitació Altic
 - 32a Delimitació Fondria edificable (sense pla)
 - 32b A.R.M./Fondria edificable planta pla
 - 32c Delimitació classificació sòl
 - 32d Delimitació embol de planejament o polígon d'actuació
 - 32e Delimitació Lm. d'Amposta





 Ajuntament d'Amposta Obres i Urbanisme	SIGNAT	DATA	ESCALA	CODI	Modificació puntual del POUM 60 Canvi de la qualificació de sòl municipal per a la implantació de l'Àrea bàsica del Cos d'Agents rurals i la Comissaria de la Policia Local i refós de la normativa de les subzones 17a	SUBSTITUEIX	01
	Mercè Lavega Benet Arquitecta Serveis tècnics municipals	Novembre 2024	1:2.000	MOD-POUM-060		SUBSTITUÏT	



7. Annexes

7.1. Decret d'incoació

7.2. Informació cadastral

7.3. Acord CUTE sessió de 20 de setembre de 2024



EXCM. AJUNTAMENT DE LA MOLT NOBLE I LLEIAL
CIUTAT D'AMPOSTA

DECRET D'ALCALDIA 3103/2023

Assumpte: Modificació puntual núm. 60 del POUM per canviar la qualificació de sòl municipal a equipaments comunitaris per la implantació de l'Àrea bàsica del Cos d'Agents rurals i la Comissaria de la Policia Local i refós de la normativa de les subzones 17a.

Departament: Obres i Urbanisme

Adam Tomàs i Roiget, Alcalde-President de l'Ajuntament d'Amposta,

Objecte de la modificació:

- Incorporar el planejament aprovat definitivament del sector ja desenvolupat PMU-1 Cementiri al Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Amposta, tant a nivell de Normes Urbanístiques com dels plànols d'ordenació.
- Modificar la qualificació de la parcel·la P8.1 de l'àmbit del sector del PMU-1 Cementiri, passant de Zona residencial, clau 17a-1 (Residencial palafític) a Sistemes d'equipaments comunitaris, clau 3g (Equipaments administratius).
- Modificar i incorporar diferents preceptes en la regulació de les claus urbanístiques 17a-1, 17a-2 i 17a-3.
- Emplaçar el sostre d'Habitatge de Protecció Oficial fruit del 10% de cessió de la parcel·la P8.1 en un altre àmbit de titularitat municipal.

Adam Tomàs i Roiget, Alcalde-President de l'Ajuntament d'Amposta,

Atesa la voluntat i el compromís de l'Ajuntament d'Amposta de facilitar la implantació dels nous equipaments comunitaris: l'Àrea bàsica dels Agents rurals i la comissaria de la Policia Local d'Amposta i potenciar el creixement econòmic del municipi.

FONAMENTS DE DRET

Atès el que disposa l'article 21 de la, reguladora de les bases del règim local

RESOLC

Ordenar la incoació de l'expedient per l'aprovació definitiva de la modificació puntual número 60 del POUM per tal de canviar la qualificació de sòl municipal a equipaments comunitaris per la implantació de l'Àrea bàsica del Cos d'Agents rurals i la Comissaria de la Policia Local i refós de la normativa de les subzones 17a

Amposta a 15 de novembre de 2023

L'Alcalde,

Davant meu
La Secretària Acctal.,

Consulta y certificación de Bien Inmueble

FECHA Y HORA

Fecha

25/11/2022

Hora

10:54:08

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

4696803BF9049F0001KA

Localización

CL REI PERE II EL GRAN 42 N2-58 Suelo PMU1-CEMENTIRI-PARC.08.1
43870 AMPOSTA (TARRAGONA)

Clase

Urbano

Uso principal

Suelo sin edif.

Valor catastral

347.697,47 €

Año valor

2022

Valor catastral suelo

347.697,47 €

Valor catastral construcción

0,00 €

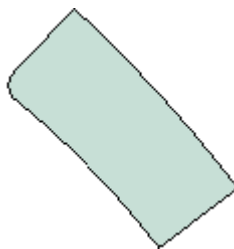
Fecha de modificación en Catastro

17/09/2012

Fecha de la alteración

22/06/2010

PARCELA CATASTRAL



Localización

CL REI PERE II EL GRAN 42 N2-58 PMU1-CEMENTIRI-PARC.08.1
AMPOSTA (TARRAGONA)

Superficie gráfica

2.582 m²

TITULARIDAD

Apellidos Nombre/Razón Social

AJUNTAMENT D' AMPOSTA

NIF/NIE

P4301400J

Domicilio fiscal

PZ ESPANYA 3

43870 AMPOSTA (TARRAGONA)

Derecho

100,00% de Propiedad

Fecha de modificación en Catastro

10/11/2011

Fecha de la alteración

06/04/2009

Consulta y certificación de Bien Inmueble

FECHA Y HORA

Fecha

25/11/2022

Hora

10:52:23

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

4696802BF9049F0001OA

Localización

CL REI PERE II EL GRAN 26 N2-42 Suelo PMU1-CEMENTIRI-PARC.08.2
43870 AMPOSTA (TARRAGONA)

Clase

Urbano

Uso principal

Suelo sin edif.

Valor catastral

344.330,91 €

Año valor

2022

Valor catastral suelo

344.330,91 €

Valor catastral construcción

0,00 €

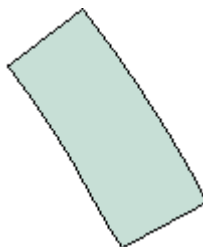
Fecha de modificación en Catastro

17/09/2012

Fecha de la alteración

22/06/2010

PARCELA CATASTRAL



Localización

CL REI PERE II EL GRAN 26 N2-42 PMU1-CEMENTIRI-PARC.08.2
AMPOSTA (TARRAGONA)

Superficie gráfica

2.557 m²

TITULARIDAD

Apellidos Nombre/Razón Social

AJUNTAMENT D' AMPOSTA

NIF/NIE

P4301400J

Domicilio fiscal

PZ ESPANYA 3

43870 AMPOSTA (TARRAGONA)

Derecho

84,40% de Propiedad

Fecha de modificación en Catastro

10/11/2011

Fecha de la alteración

06/04/2009

Apellidos Nombre/Razón Social

INSTITUT CATALA DEL SOL

NIF/NIE

Q0840001B

Domicilio fiscal

CL CORSEGA 273

08008 BARCELONA (BARCELONA)

Derecho

15,60% de Propiedad

Fecha de modificación en Catastro

10/11/2011

Fecha de la alteración

06/04/2009



CU: 11
Expedient:2024 / 083867 / E

La Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, en la sessió de 20 de setembre de 2024, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

L'expedient de Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal número 60, relativa al canvi de qualificació per a la implantació de l'Àrea bàsica del Cos dels Agents rurals i la Comissaria de la PL, i refós de la normativa de les subzones 17a, d'Amposta, ha estat promogut i tramès per Ajuntament d'Amposta.

Objecte

La proposta de Modificació Puntual del POUM d'Amposta té per objecte principal modificar la qualificació dels terrenys de propietat municipal situats al carrer Rei Pere III el Gran i Pere de Sanahuja, amb la finalitat de permetre la implantació dels equipaments d'una Àrea bàsica dels Agents rurals i la comissaria de la Policia Local, i també té per objecte incorporar les normes particulars dels àmbits Unitat d'Actuació Eixample de l'Avinguda Aragonesa i del sector PMU-1-Cementiri (àmbits ja desenvolupat i recepcionat) i finalment es modificaran algunes de les condicions edificatòries i d'ús de les claus urbanístiques d'ambdós àmbits.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

La proposta de Modificació Puntual del POUM d'Amposta té per objecte principal modificar la qualificació dels terrenys de propietat municipal situats al carrer Rei Pere III el Gran i Pere de Sanahuja, a la parcel·la P.8.1. de l'àmbit del cementiri amb la finalitat de permetre la implantació d'equipaments comunitaris, concretament una Àrea bàsica dels Agents rurals i la comissaria de la Policia Local.

D'altra banda, i amb la voluntat de millorar l'aplicació de la normativa urbanística i sobretot la dinamització econòmica dels àmbits 1 i 2 objecte de modificació, s'incorporaran els planejaments aprovats dels àmbits al POUM, a mode de text consolidat, tant a nivell normatiu com gràfic i finalment es modificaran algunes de les condicions edificatòries i d'ús de les claus urbanístiques d'ambdós àmbits. Així doncs, la proposta de Modificació Puntual número 60, tal i com es descriurà en el present document, es concretarà i s'estructurarà de la següent manera:

a) **Àmbit 1.** Incorporar les normes particulars de l'àmbit Unitat d'Actuació Eixample de l'Avinguda Aragonesa al Text Refós del POUM d'Amposta i posteriors modificacions, tant a nivell normatiu com gràfic i modificar e incorporar diferents preceptes en la regulació de les zones.

L'àmbit 1, situat a l'est del cementiri municipal, és un sector totalment urbanitzat, amb les obres recepcionades i en un 25% aproximadament edificat. Tal com es pot veure en l'ortofoto de l'any 2023 la majoria de solars estan buits i només s'han construït 3 blocs lineals, dos rengles de 4 habitatges unifamiliars i 5 unifamiliars





b) Àmbit 2. Incorporar les normes particulars del planejament aprovat definitivament del sector PMU-1-Cementiri al Text Refós del POUM, tant a nivell normatiu com gràfic, modificar la classificació del sòl de l'àmbit del sector ja desenvolupat PMU-1 Cementiri, passant de sòl urbà no consolidat (SUNC) a sòl urbà consolidat (SUC) i modificar e incorporar diferents preceptes en la regulació de les zones.

L'àmbit 2, situat a l'oest del cementiri municipal, és un sector totalment urbanitzat, amb les obres recepcionades i en un 35% aproximadament edificat, mancant l'execució de la totalitat del sostre residencial.

c) Àmbit parcel·la P.8. del PMU-1. Modificar la qualificació de la parcel·la P8.1 de l'àmbit del sector del PMU-1 Cementiri (inclòs en l'àmbit 1), passant de Zona residencial, clau 17a-1 Residencial palafític a Sistemes d'equipaments comunitaris, clau 3g Equipaments administratius

Pel que fa a l'àmbit parcel·la P.8. del PMU-1, el qual ja es troba desenvolupat i amb planejament derivat aprovat, hem de destacar les següents dades del Pla de Millora Urbana-PMU-1 en referència a la Parcel·la 8:

- La finca adjudicada P.8.1, té una superfície de 2.559,78m², està qualificada de residencial palafític, clau 17a-1, té un sostre assignat a l'Ajuntament de 7.120,75 m²st, dels quals el 70% es destinarà a règim lliure, el 20% a HPO i el 10% a concertat. S'adjudica en aquesta finca el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

- La finca adjudicada P.8.2., té una superfície de 2.559,78 m², està qualificada de residencial palafític, clau 17a-1, té un sostre assignat a l'Ajuntament de 6.009,91 m²st i un sostre assignat a l'INCASOL de 1.110,84 m²st els quals es destinaran en parts proporcionals en un 70% en règim de lliure mercat, un 20% en HPO i un 10% a concertat.

Així doncs, si es calcula a partir de l'edificabilitat total de la parcel·la 8 (P8.1+P8.2) de 14.241,50 m² de sostre residencial, el sostre i nombre d'habitatges són els següents:

70 % Habitatge lliure	9.969,05 m ² st	111 habitatges
20 % HPO	2.848,30 m ² st	36 habitatges
10 % HA	1.424,15 m ² st	22 habitatges

El conjunt dels 3 àmbits de la modificació puntual comprenen bàsicament el sòl urbà consolidat situat en l'entorn més pròxim del cementiri municipal i qualificats amb les claus 17a1, 17a2, 17a3, 17a4 i 17a5.

Pel que fa al canvi més destacat, el que fa referència a l'àmbit 3, parcel·la 8, a continuació detalllem els canvis urbanístic proposats:

L'objecte de la modificació és permetre en aquesta parcel·la la implantació d'equipaments comunitaris, concretament una Àrea bàsica dels Agents Rurals i la comissaria de la Policia Local. El solar situat a la parcel·la 8.1. compleix amb els requeriments que la Generalitat requereix que ha de complir un solar per poder implantar una Àrea bàsica Gran dels Agents Rurals, i a més a més, per la seva dimensió permetria implantar la comissaria de la Policia Local.





Indicar que actualment l'oficina dels Agents Rurals d'Amposta es troba situada en una edificació en sòl urbanitzable, amb unes condicions no gaire òptimes per dur a terme una millora i augment de superfície de l'equipament. Pel que fa la comissaria de la policia local d'Amposta aquesta es troba situada en un local en planta baixa, de lloguer i que actualment no satisfà les necessitats actuals dels servei

Atès que es tracta d'un sòl de propietat pública, concretament la parcel·la P.8.1. és propietat de l'Ajuntament d'Amposta i la parcel·la P.8.2. és de propietat de l'Ajuntament i de l'INCASOL, es proposa la modificació en els següents termes:

- Requalificar la parcel·la P.8.1, passant de clau *17a1 Subzona residencial unifamiliar arreglerada PB+1* a clau *3g Equipament Administratiu*.
- Modificar l'article *291-Condicions d'ordenació i ús dels sistema d'equipaments*, de les Normes urbanístiques del POUM, on s'especifiquen les condicions d'edificació dels equipaments.

Pel que fa a la reducció del sostre residencial que aquesta modificació implica, tenint en compte que el 10% d'aprofitament del sector PMU-1 es troba inclòs en la parcel·la P.8.1. i que d'acord amb la reparcel·lació, el 10% de cessió equival a 3.220,44 Unitats de Valor, que sumats a les 9.082,59 Unitats de Valor adjudicades a l'Ajuntament, ascendeixen a un total de 12.303,03 UV adjudicats a l'Ajuntament, equivalents a 13.130,66m² de sostre, l'Ajuntament fa la següent proposta en referència al sostre residencial:

- traslladar el 10% de cessió, equivalents a 2.254,308 m² de sostre d'Habitatge de Protecció Oficial a la parcel·la P.8.2., substituint part del sostre lliure.
- El total se sostre màxim resultant a la parcel·la P.8.2 equivaldrà a 7.120m².
- La distribució final de tipologies d'habitatges que en resultaria per a la parcel·la P.8.2. seria:

38 % Habitatge lliure	2.730,22 m²st
53 % HPO	3.678,46 m²st
10 % HA	712,08 m²st

Pel que fa als altres objectes de la modificació puntual, aquestes es concreten amb els següents canvis en la normativa del POUM:

- Derogar la fitxa del sector del PLA DE MILLORA URBANA RESIDENCIAL PMU-1 de sòl urbà no consolidat "Cementiri", en tant el sector ja està executat i recepcionat i es refosa el seu planejament en el POUM.
- Modificar la SUBSECCIÓ NOVENA, PLANS DE MILLORA URBANA (CLAU 17), de la SECCIÓ TERCERA. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL SÒL URBÀ del CAPÍTOL SEGON DEL TÍTOL II, per tal d'incorporar les condicions d'edificació de les claus urbanístiques de la Unitat d'Actuació Cementiri Eixample de l'avinguda Aragonesa i les del sector PMU-1 Cementiri, ja que ambdós àmbits compten amb planejament aprovat definitivament i totalment executats, que es concreta en:





- Modificació de l'article **170**, modificant la relació de sectors subjectes a ordenació a través de Plans de Millora Urbana i incorporant dos nous punts, 4 i 5, on es detallaran les subzones dels àmbits amb planejament aprovat.

- Creació de l'article **170-1. Regulació de la SUBZONA 17a1** i Creació de la SUBZONA 17a1.1 Residencial unifamiliar arreglerada de PB+1. EixampleAVINGUDA Aragonesa

- Creació de l'article **170-2. Regulació de la SUBZONA 17a2.1** i creació de la SUBZONA 17a2.1 Residencial plurifamiliar en bloc lineal PB+3. EixampleAVINGUDA Aragonesa.

- Creació de l'article **170-3. Regulació de la SUBZONA 17a4.1** on es regularan les condicions d'edificació i d'ús de la subzona 17a4.1, i creació de la SUBZONA 17a4.1 Residencial plurifamiliar en bloc aïllat. EixampleAVINGUDA Aragonesa.

- Creació de l'article **170-4. Regulació de la SUBZONA 17a5.1** on es regularan les condicions d'edificació i d'ús de la subzona 17a5.1 i Creació de la SUBZONA 17a5.1 Residencial plurifamiliar en illa tancada PB+3+àtic. EixampleAVINGUDA Aragonesa

- Les noves normes reguladores de les SUBZONES 17a1.1, 17a2.1, 17a4.1 i 17a5.1 seran modificades en alguns preceptes per tal de millorar-ne les seves condicions d'edificació i d'ús, concretament els canvis són:

- A. Eliminar l'obligatorietat de redacció de projectes unitaris a la clau 17a1.1 i adaptar totes les condicions edificatòries que facin referència a aquest precepte (11 Projectes unitaris, 15.4. Del projecte de les edificacions (projecte unitari), 15.7 Graonat de l'edificació, 15.8 Ràfec, 15.20 Coberta).
- B. Adaptació de la nomenclatura dels usos permesos a la nomenclatura d'usos del POUM.
- C. Incorporació de nous usos compatibles i similars als ja admesos per tal de dinamitzar el sector. Els usos introduïts són:
 - o En la 17a2.1. s'han introduït els usos cultural i educatiu substituint al sociocultural, i l'ús de generació elèctrica en cobertes.
 - o En la 17a4.1 s'han introduït els usos cultural i educatiu substituint al sociocultural, el de restauració, i l'ús de generació elèctrica en cobertes.
 - o En la 17a5.1 s'han introduït els usos cultural i educatiu substituint al sociocultural, i l'ús de generació elèctrica en cobertes.

- Creació de l'article **170-5. Regulació de la SUBZONA 17a1.2** on es regularan les condicions d'edificació i d'ús de la subzona 17a1.2, i creació de la SUBZONA 17a1.2

Residencial palafític. Parcel·la 8 Cementiri. Cal indicar que en aquets article, en concret a l'apartat 4 Edificabilitat, és on quedaran fixats normativament els percentatges de distribució de tipologies d'habitatges dels percentatges per a la parcel·la P.8.2. seria:

38 % Habitatge lliure	2.730,22 m²st
53 % HPO	3.678,46 m²st
10 % HA	712,08 m²st





- Creació de l'article **170-6. Regulació de la SUBZONA 17a2.2** on es regularan les condicions d'edificació i d'ús de la subzona 17a2.2 i creació de la SUBZONA 17a2.2 Comercial. Parcel·la 9 Cementiri.
- Creació de l'article **170-7. Regulació de la SUBZONA 17a3.2** on es regularan les condicions d'edificació i d'ús de la subzona 17a3.2 i creació de la SUBZONA 17a3.2 Comercial-residencial palafíctic. Parcel·la 10 Cementiri.

- Les noves normes reguladores de les SUBZONES 17a1.2, 17a2.2 i 17a3.2 introduïdes a les Normes urbanístiques seran modificades en alguns preceptes per tal de millorar-ne les seves condicions d'edificació i d'ús, i adaptar-se a l'objecte de la present modificació, concretament els canvis són:

- A. Adaptació de la nomenclatura dels usos permesos a la nomenclatura d'usos del POUM.
- B. Incorporació de nous usos compatibles i similars als ja admesos per tal de dinamitzar el sector. Els usos introduïts són:

En la 17a1.2 s'ha introduït l'ús de generació elèctrica en cobertes.

En la 17a2.2. s'han introduït els usos sanitari-assistencial, educatiu, recreatiu del joc, administratiu i l'ús de generació elèctrica en cobertes.

En la 17a3.2 s'han introduït els usos sanitari-assistencial, educatiu, recreatiu del joc, administratiu, hotel·ler i l'ús de generació elèctrica en cobertes

- Modificar l'article **291. Condicions d'ordenació i ús i del sistema d'equipaments**, per tal d'incorporar les condicions d'edificació específiques del nou equipament administratiu, 3g per tal de mantenir les condicions constructivistes i paisatgístiques principal del sector PMU-1.
- Creació de la SECCIÓ CINQUENA. NORMES APLICABLES A LES SUBZONES 17a1.1, 17a2.1, 17a4.1 i 17a5.1, del CAPÍTOL PRIMER. ORDENANCES D'EDIFICACIÓ per regular les determinacions comuns i la definició de conceptes d'acord amb els articles 13 i 14 de la Modificació puntual del Pla General a l'àmbit de la Unitat d'Actuació Cementiri, Eixample de l'Avinguda Aragonesa.
- Creació de l'article **338bis. Definició de conceptes**.
- Creació de l'article **338tris. Determinacions comuns**.

Planejament vigent

- *Pla d'ordenació urbanística municipal d'Amposta (POUM)*, aprovat definitivament el 26 de gener de 2007 per la Comissió d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, classifica l'àmbit de sòl urbà.

En el vigent article 170, s'exposa que les condicions d'edificació i d'ús de les subzones 17a1, 17a2, 17a3, 17a4, 17a5, estan regulades en la Modificació puntual del Pla General a l'àmbit de la Unitat d'Actuació Cementiri. Eixample de l'Avinguda Aragonesa, sense incorporar-les la pròpia normativa del POUM.

- Clau 17a1 Subzona residencial unifamiliar arreglerada PB+1
- Clau 17a2 Subzona residencial plurifamiliar bloc lineal PB+3





- Clau 17a3 Subzona residencial plurifamiliar bloc lineal PB+4
- Clau 17a4 Subzona residencial plurifamiliar bloc aïllat PB+4
- Clau 17a5 Subzona residencial plurifamiliar bloc lineal PB+3+àtic

Tramitació municipal

Aprovació inicial: Ple municipal 29.01.2024
Informació pública: Durant 1 mes mitjançant publicació al BOPT de 9.02.2024, Diari Punt Avui de 3.02.2024, i al tauler i la web municipals.

Al·legacions: 0
Aprovació provisional: Ple municipal 25.03.2024
Informes: -

Normativa

La Modificació puntual inclou la modificació de diversos articles de la normativa urbanística del POUM i la supressió de la fitxa del PMU-1.

Valoració de l'expedient

La Modificació puntual que té per objecte refondre el planejament anterior, ampliar els usos admesos, ajustar les condicions edificatòries, mantenir les reserves d'habitatge de protecció i obtenir nous sòls per permetre la implantació d'una Àrea bàsica dels Agents rurals i la comissaria de la Policia Local al nucli urbà d'Amposta, raona i justifica la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents d'acord amb l'article 97 del TRLUC. La Modificació no suposa un increment de sostre ni de densitat residencial, ni una transformació global dels usos ni cap reducció de sistemes.

En primer lloc, la proposta de reconèixer els sòls de la Unitat d'Actuació Eixample de l'Avinguda Aragonesa i del PMU-1 Cementiri com a sòls urbans consolidats i refondre la seva ordenació i regulació tant normativament com gràfica en el POUM, es considera coherent i es valora favorablement atès que tots dos àmbits de gestió es troben totalment consolidats i parcialment edificats.

En segon lloc, la proposta d'ajustar els usos de les qualificacions de sol privat provinents del PMU-1 Cementiri a la regulació d'usos vigent del POUM es considera adequada. Així com la supressió de l'obligació de dur a terme un projecte unitari.

En tercer lloc, la proposta de canvi de qualificació de la parcel·la P8 del PMU-1 de zona residencial (clau 17a1) a sistema d'equipaments comunitaris administratius (clau 3g) es justifica per la voluntat municipal de situar-hi l'Àrea bàsica Gran dels Agents Rurals i la comissaria de la policia local. Es tracta de terrenys de titularitat municipal. Suposa un increment de sistema d'equipaments.

Altrament, tenint en compte que els sòls de titularitat municipal que es proposa qualificar de sistema d'equipaments eren en part els sòls de la cessió d'aprofitament del PMU-1 i que d'acord amb la legislació urbanística aquesta cessió s'ha de destinar al patrimoni públic de sòl i d'habitatge i que a més el municipi d'Amposta és la capital de la comarca del Montsià i





un municipi tensionat en matèria d'habitatge, es preveu mantenir aquesta reserva d'habitatge protegit traslladant-la a la parcel·la adjacent P8.2 també de titularitat municipal i en una petita part titularitat de l'INCASOL. D'acord amb l'article 163 TRLUC, el sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. El patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'ha de destinar a les finalitats establertes a l'article 160 del TRLUC, entre les quals hi ha la construcció d'habitatges de protecció pública. Així mateix, d'acord amb l'article 46 TRLUC, correspon a l'Administració actuant fixar l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en el procés de reparcel·lació, de conformitat amb diverses regles, entre les quals s'estableix que per raó dels usos de l'àmbit, no es pugui destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit de l'actuació si aquests terrenys estan destinats a habitatges de protecció pública. Per tant, la proposta manté la finalitat dels sòls de cessió i també la seva ubicació en l'àmbit de gestió ja desenvolupat. El 10% d'aprofitament situat a la parcel·la P8.1 correspon a 3.220,44 UV que s'assimilen a 2.254m² HPO. A la parcel·la P8.2 es traslladen 2.254m² HPO en el sostre assignat a l'Ajuntament. S'incrementa el sostre protegit en la parcel·la P8.2 però només per l'Ajuntament i en detriment del sostre lliure. No obstant l'anterior, s'observa que aquest repartiment de sostre d'HPO només queda reflectit en diferents apartats de la memòria però no s'ha fixat ni normativament ni gràfica. Per tant, atès que la parcel·la P8.2 té la titularitat compartida amb l'INCASOL, per tal de donar compliment a l'article 46TRLUC i no alterar l'equilibri de beneficis i càrregues, cal fixar aquestes reserves d'HPO en la documentació normativa i gràfica.

Quant a la documentació, l'aportada dona compliment a l'article 59 del TRLUC.

Fonaments de dret

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Acord

Vista la proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre acorda:

-1 Aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal número 60, relativa al canvi de qualificació per a la implantació de l'Àrea bàsica del Cos dels Agents rurals i la Comissaria de la PL, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorpori la prescripció següent:

- 1.1. A la parcel·la P8.2, per tal de donar compliment a l'article 46 TRLUC i no alterar l'equilibri de beneficis i càrregues, cal fixar les reserves d'HPO corresponents a l'Ajuntament i a l'INCASOL en la documentació normativa i gràfica, d'acord amb l'indicat en la part valorativa.





- 1.2. Indicar l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Secretària de la Comissió Territorial
D'Urbanisme de les Terres de l'Ebre

Cinta Sanz Cantó

Signat electrònicament



Doc.original signat per:
Cinta Sanz Canto 25/09/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web csv.gencat.cat fins al 02/10/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0GA0UUOIZORYAMN3X89APV0YEGA5T4A6

Data creació còpia:
02/10/2024 08:04:11

Pàgina 8 de 8