



Diligència. Per fer constar que el present document ha estat verificat en sessió de data 29/11/2010. Dono fe.

Amposta, a 01/12/2010

LA SECRETÀRIA.

**Text Refòs de la
Modificació puntual nº2 del
Pla de Millora Urbana Residencial PMU-1 Cementiri
d'Amposta,**

referent als usos permesos i compatibles definits pel POUM
aplicables a les sub-claus
17a2 (parcel·la 9) i
17a3 (parcel·la 10)

*El nou redactat dels articles 12 i 13,
d'acord amb l'aprovació definitiva acordada per el Ple de la Corporació municipal,
en sessió ordinària del dia 27 de setembre de 2010,
amb les prescripcions allí exposades.*



1) Memòria Justificativa

- 1.1) Promotor
- 1.2) Objecte
- 1.3) Antecedents (Planejament d'aplicació)
- 1.4) Consideracions i raonaments
- 1.5) Proposta



1) Memòria Justificativa

1.1) PROMOTOR:

La proposta de modificació la promou la Junta de Compensació del Sector del Pla de Millora Urbana PMU-1 en qualitat de representant dels propietaris del sòl afectat.

1.2) OBJECTE:

L'objecte d'aquesta modificació puntual número 2 del Pla de Millora Urbana Residencial PMU-1 de sòl urbà no consolidat "Cementiri", és donar un nou redactar als articles 12bis i 13bis del referit Pla.

Es constata avui, que la definició vigent del PMU1-Cementiri no contempla tots els usos que originalment el POUM li permet. Es pretén assolir aquells usos que son previstos i permesos pel POUM, però que no han estat traslladats a la redacció del PMU-1, per tal d'aconseguir un millor aprofitament del sòl.

És per això que es proposa compatibilitzar l'ús comercial en planta baixa, ja autoritzat, amb la resta d'usos que el POUM preveu per el PMU-1. Aquesta compatibilitat no modifica edificabilitat ni ocupacions, i no afecta (ni incrementa, ni redueix, ni desplaça) el sostre residencial, ni tampoc afecta la proporció majoritària de l'ús residencial en el sector.

El text refòs té per objecte la unificació de la modificació nº2 aprovada per l'informe de a CUTE (29.07.2010) i definitivament pel ple de l'Ajuntament d'Amposta (27.09.2010), incloent a la proposta presentada les prescripcions proposades per aquells organismes.



1.3) ANTECEDENTS (PLANEJAMENT D'APLICACIÓ):

En data 26 de gener de 2007 la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre va aprovar definitivament, pendent de la redacció d'un text refòs, la primera revisió del planejament general del municipi d'Ampost. En data 21 de gener de 2008 es publica al DOGC nº5052 el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) on figura el futur Pla de Millora Urbana Residencial PMU-1 de sòl urbà no consolidat "Cementiri" (PMU1-Cementiri) i es detallen els seus paràmetres bàsics.

A la definició del Pla hi figura, com a ús dominant, l'(1) habitatge, i com a usos compatibles el (2) Residencial, (5) Oficines, (4) Comercial, (10) Cultural, (12) Restauració, (15) Esportiu, (16) Aparcament.

El punt 1.2.1.3 del Text refòs del Pla de Millora Urbana nº1 "Cementiri" preveu un nombre màxim de 300 habitatges per al conjunt de l'àmbit.

En data 30 de juny de 2008 s'aprova definitivament el Pla de Millora Urbana PMU1-Cementiri, que es publica en el BOP nº45 el dia 25 de juny de 2009.

En data 30 de març de 2009, el ple de la corporació municipal aprova definitivament la modificació puntual número 1 del PMU1-Cementiri, que es publica en el BOP nº144 el dia 23 de juny de 2009.

Així doncs el redactat vigent actualment és el següent:

Pla General d'Ordenació Urbana d'Ampost (DOGC 5052-21.1.2008):

"PLA DE MILLORA URBANA RESIDENCIAL PMU-1 SE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT "CEMENTIRI"

(...)

3.- Condicions d'ordenació, edificació i ús:

(...)

- Ús dominant: 1.- Habitatge

- Altres usos compatibles: 2.- Residencial

5.- Oficines

4.- Comercial

10.- Cultural

12.- Restauració

15.- Esportiu

16.- Aparcament

-Paràmetres de l'edificació: Ordenació segons volumetria específica.

(...)"

Modificació puntual 1 del Pla de Millora Urbana (BOP 144-23.6.2009):

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

1. CONDICIONS D'ÚS.

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



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

2. EDIFICABILITAT NETA.

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

3. PARCEL·LA.

La forma i mides de la parcel·la P9 son les indicades al plànol d'ordenació núm. 05 del Text Refós de la MP núm. 1 del TRPMU-1, segons medició digital aquesta parcel·la te una superfície de 7.313,43 m2 de sòl. No es permesa la reparcel·lació.

4. CONFIGURACIÓ DE L'ORDENACIÓ.

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

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

5. PERÍMETRE REGULADOR.

La ocupació màxima sobre rasant de la parcel·la ve definida pel perímetre regulador de la ocupació en planta que s'indica al plànol d'ordenació núm. 05 del Text Refós de la MP núm. 1 del TRPMU-1 on s'ha definit una figura de superfície total 6.595,01 m2.

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

La planta sobre rasant, inclosos els vols hauran de ser compresos dins el perímetre regulador. Les plantes 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 desfruint dels ciutadans, l'estacionament, els jocs per la mainada i l'ús esportiu.

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

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

6. PERFIL REGULADOR.

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

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

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

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

Aquest perfil regulador s'indica al plànol d'ordenació núm. 07 del Text Refós de la MP núm. 1 del TRPMU-1

7. COTA DE REFERÈNCIA DE LA PLANTA BAIXA.



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

Les rasants de les vies son les que figuren als plànols corresponents d'aquest Text Refós de la Modificació Puntual núm. 1 del Text Refós del PMU-1, encara que tindran una tolerància d'ajust de zero coma seixanta (0,60 m).

Per una millor concepció tècnica o urbanística es permetrà la seva adaptació o el seu re ajust al projecte d'urbanització.

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

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

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

8. COSSOS SORTINTS I VOLADIUS.

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

Art. 13bis - REGULACIÓ DE LA SUB-CLAU 17a-3, COMERCIALRESIDENCIAL PALAFITIC, PER A LA PARCEL·LA 10 DEL TEXT REFÓS PMU-1 "CEMENTIRI".

1. CONDICIONS D'ÚS.

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

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

2. EDIFICABILITAT NETA.

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

1. 8.058,55 m2 de sostre comercial.

2. 10.501,87 m2 de sostre residencial, segons la següent distribució màxima obligatòria:

- 7.351,31 m2 de sostre destinat a habitatge lliure de propietat publica (70%),

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

- 1.050,18 m2 de sostre destinat a HC, de propietat publica (10%), amb un total de 131

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

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

3. PARCEL·LA.

La forma i mida de la parcel·la P10 son les indicades al plànol d'ordenació núm. 05 del TR de la MP nº1 del TRPMU-1, segons medició digital aquesta parcel·la te una superfície de 9.504,18 m2 de sòl.

4. CONFIGURACIÓ DE L'ORDENACIÓ.



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

Configuració flexible

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

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

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

Són alineacions de la edificació les precisades al Text Refós de la Modificació Puntual núm. 1 del Text Refós del PMU-1, que determinen els límits de l'ús comercial situat a la planta baixa dels edificis.

Donat el caràcter d'edifici singular que s'hi vol, les reculades seran lliures i no tenen límit dimensional.

El projecte arquitectònic serà l'encarregat de fixar-les. Això comporta que la ocupació màxima permesa sigui del 100% de la superfície del solar.

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

Pel cas de les rampes que hagin de situar-se a les voreres, el disseny dels edificis assegurarà l'acompliment de la següent norma:

La planta baixa dels edificis davant els quals es situï una rampa haurà de retrasar-se allò que sigui necessari, de forma que s'asseguri en tota la dimensió de la rampa i dos metres i mig abans i dos metres i mig després, la mateixa dimensió de vorera que aquesta hagués tingut si no hi fos la rampa".

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

La ocupació màxima de la parcel·la per a l'ús residencial, ve definida pel perímetre regulador de la ocupació en planta, que determina els límits de l'ús residencial situat a les plantes segona, tercera, quarta, cinquena, sisena i setena de l'edifici, s'indica al plànol d'ordenació núm. 05 del Text Refós de la MP núm. 1 del TRPMU-1, on s'ha definit una figura de superfície total 3.030,55 m².

L'ocupació de l'edificació en planta segona i superiors no podrà ser superior al vuitanta per cent (80%) de la superfície continguda dins aquest perímetre regulador es a dir 2.424,44 m².

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

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

7. PERFIL REGULADOR.

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

Aquestes envoltants estan limitades superiorment per dos plans horitzontals situats:

- 8,50 m per damunt la cota de referència CR3, CR4 i CR5, el del comercial, 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 núm. 07 del Text Refós de la MP núm. 1 del TRPMU-1

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

8. COTA DE REFERÈNCIA DE LA PLANTA BAIXA.

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

Les rasants de les vies són les que figuren als plànols corresponents d'aquest Text Refós de la Modificació Puntual núm. 1 del Text Refós PMU-1, encara que tindran una tolerància d'ajust de zero coma seixanta (0,60 m).

Per una millor concepció tècnica o urbanística es permetrà la seva adaptació o el seu reajust al projecte d'urbanització.

La cota de referència de la planta baixa correspon al nivell, a partir del qual es mesura el perfil regulador. Hi haurà tres cotes de referència per a aquest edifici, la CR3 per a una part de l'ús comercial, la CR4, per a una part de l'ús comercial i per a l'ús residencial i la CR5 per a una part de l'ús comercial i per a l'ús residencial.

Les seves localitzacions en planta estan grafiades al plànol d'ordenació 05 del TR de la MP núm. 1 del TRPMU-1. Aquestes cotes de referència no poden variar en, mes o menys, 0,60 metres respecte a la rasant del carrer en els punts indicats.

9. SEPARACIÓ ENTRE EDIFICIS.

La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretén la preservació de la intimitat i l'assegurament de convenients nivells d'il·luminació i asolejament. A aquests efectes la distància mínima entre les façanes principals de dos edificis propers serà de 24 m i de 6 m o la semisuma de les alçades per a façanes no principals. A efectes d'il·luminació i asolejament, els projectes constructius hauran de tindre en compte les regles en aquest sentit conte la Normativa del Text Refós del POUM.

10. COSSOS SORTINTS I VOLADIS.

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

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



1.4) CONSIDERACIONS I RAONAMENTS

La present actuació es motiva en la voluntat d'aprofitament de les possibilitats que el POUM preveia per aquest PMU-1 de tal manera que, davant de les actuals circumstàncies socioeconòmiques, imprevistes en la redacció inicial del PMU-1, es puguin aconseguir les majors garanties d'èxit per tal de consolidar la zona urbanitzada, amb els màxims usos previstos i compatibles amb la redacció vigent del PMU-1.

Tot plegat permetent, en la nova redacció, es compatibilitzen els usos que preveu el POUM, sense desvirtuar el caràcter residencial del sector. Per tant, no és objecte d'aquesta modificació l'ampliació d'usos, sinó l'aprovació d'usos compatibles i ja previstos en la definició que fa el POUM per a aquest sector, però encara no traslladats al PMU-1 "Cementiri", i tot això sense restar sostre destinat a ús d'habitatge que ja està en vigor.

D'aquesta manera es modifiquen punts primers de cada definició de sub-clau, relatius als usos, i s'esmenen les referències a "l'ús comercial" exclusivament quan fan referència a "l'ús en planta baixa", proposant la redacció que s'indica a continuació:

"Art. 12bis – (...) SUB-CLAU 17a-2, COMERCIAL, PER A LA PARCEL·LA 9 (...)

1. CONDICIONS D'ÚS.

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

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

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

2. EDIFICABILITAT NETA.

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

(...)

Art. 13bis – (...) SUB-CLAU 17a-3, COMERCIAL-RESIDENCIAL, PER A LA PARCEL·LA 10 (...)

1. CONDICIONS D'ÚS.

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

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

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

2. EDIFICABILITAT NETA.

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

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

2. 10.501,87 m2 de sostre residencial

(...)

4. CONFIGURACIÓ DE L'ORDENACIÓ.

(...) la definició de la ocupació de la planta baixa en l'ús ~~comercial~~ es fa mitjançant(...)



5. ALINEACIONS D'EDIFICACIÓ, (afecta només a l'ús ~~comercial~~ **situat a la planta baixa**).
(...), que determinen els límits de l'ús ~~comercial~~ **situat a la planta baixa dels edificis**. (...)

7. PERFIL REGULADOR.

(...) per damunt la cota de referència CR3, CR4 i CR5, el ~~del comercial~~ **de planta baixa**(...)

8. COTA DE REFERÈNCIA DE LA PLANTA BAIXA.

(...) Hi haurà tres cotes de referència per a aquest edifici, la CR3 per a una part de l'ús ~~comercial~~ **situat a planta baixa**, la CR4, per a una part de l'ús ~~comercial~~ **situat a planta baixa i** per a l'ús residencial i la CR5 per a una part de l'ús ~~comercial~~ **situat a planta baixa i** per a l'ús residencial. (...)



1.5) **PROPOSTA:**

Per tot el que s'ha esposat anteriorment es proposa:

- Modificar els articles 12bis.1 i 13bis.1 del PMU1-Cementiri, en allò relatiu als usos, sobre els usos compatibles, originant la nova redacció 12tris.1 i 13tris.1.
- Esmenar dels articles 12tris.2, 13tris.2, 13tris.4, 13tris.7, del PMU1-Cementiri, les referències exclusives al "sostre comercial" quan es refereix a sostre de planta baixa.

El nou redactat dels articles, d'acord amb l'aprovació definitiva acordada per el Ple de la Corporació municipal, en sessió ordinària del dia 27 de setembre de 2010, amb les prescripcions allí exposades, és el següent:

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

1. CONDICIONS D'ÚS.

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

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

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

2. EDIFICABILITAT NETA.

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

3. PARCEL·LA.

La forma i mides de la parcel·la P9 son les indicades al plànol d'ordenació núm. 05 del Text Refós de la MP núm. 1 del TRPMU-1, segons medició digital aquesta parcel·la te una superfície de 7.313,43 m2 de sòl. No es permesa la reparcel·lació.

4. CONFIGURACIÓ DE L'ORDENACIÓ.

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

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

5. PERÍMETRE REGULADOR.

La ocupació màxima sobre rasant de la parcel·la ve definida pel perímetre regulador de la ocupació en planta que s'indica al plànol d'ordenació núm. 05 del Text Refós de la MP núm. 1 del TRPMU-1 on s'ha definit una figura de superfície total 6.595,01 m2.

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

La planta sobre rasant, inclosos els vols hauran de ser compresos dins el perímetre regulador. Les plantes 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 desfrut dels ciutadans, l'estacionament, els jocs per la mainada i l'ús esportiu.

Pel cas de les rampes que hagin de situar-se a les voreres, el disseny dels edificis assegurarà l'acompliment de la següent norma: "La planta baixa dels edificis davant els quals es



situï una rampa haurà de retrasar-se allò que sigui necessari, de forma que s'asseguri en tota la dimensió de la rampa i dos metres i mig abans i dos metres i mig després, la mateixa dimensió de vorera que aquesta hagués tingut si no hi fos la rampa".

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

6. PERFIL REGULADOR.

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

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

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

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

Aquest perfil regulador s'indica al plànol d'ordenació núm. 07 del Text Refós de la MP núm. 1 del TRPMU-1.

7. COTA DE REFERÈNCIA DE LA PLANTA BAIXA.

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

Les rasants de les vies són les que figuren als plànols corresponents d'aquest Text Refós de la Modificació Puntual núm. 1 del Text Refós del PMU-1, encara que tindran una tolerància d'ajust de zero coma seixanta (0,60 m).

Per una millor concepció tècnica o urbanística es permetrà la seva adaptació o el seu re ajust al projecte d'urbanització.

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

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

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

8. COSSOS SORTINTS I VOLADIUS.

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

Art. 13trís - REGULACIÓ DE LA SUB-CLAU 17a-3, COMERCIALRESIDENCIAL PALAFITIC, PER A LA PARCEL·LA 10 DEL TEXT REFÓS PMU-1 "CEMENTIRI".

1. CONDICIONS D'ÚS.

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



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

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

2. EDIFICABILITAT NETA.

La edificabilitat total de la parcel·la P10, 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 pública (70%),

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

- 1.050,18 m² de sostre destinat a HC, de propietat pública (10%), amb un total de 131 habitatges que es repartiran en funció de la superfície assignada per a cada un dels tipus d'habitatge que s'hi construeixin.

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

3. PARCEL·LA.

La forma i mida de la parcel·la P10 son les indicades al plànol d'ordenació núm. 05 del TR de la MP nº1 del TRPMU-1, segons medició digital aquesta parcel·la te una superfície de 9.504,18 m² de sòl.

4. CONFIGURACIÓ DE L'ORDENACIÓ.

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

Configuració flexible

- perímetre regulador,

- perfil regulador,

- cota de referència de la planta baixa

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

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

Són alineacions de la edificació les precisades al Text Refós de la Modificació Puntual núm. 1 del Text Refós del PMU-1, que determinen els límits de l'ús situat a la planta baixa dels edificis.

Donat el caràcter d'edifici singular que s'hi vol, les reculades seran lliures i no tenen límit dimensional.

El projecte arquitectònic serà l'encarregat de fixar-les. Això comporta que la ocupació màxima permesa sigui del 100% de la superfície del solar.

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

Pel cas de les rampes que hagin de situar-se a les voreres, el disseny dels edificis assegurarà l'acompliment de la següent norma:



La planta baixa dels edificis davant els quals es situï una rampa haurà de retrasar-se allò que sigui necessari, de forma que s'asseguri en tota la dimensió de la rampa i dos metres i mig abans i dos metres i mig després, la mateixa dimensió de vorera que aquesta hagués tingut si no hi fos la rampa".

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

La ocupació màxima de la parcel·la per a l'ús residencial, ve definida pel perímetre regulador de la ocupació en planta, que determina els límits de l'ús residencial situat a les plantes segona, tercera, quarta, cinquena, sisena i setena de l'edifici, s'indica al plànol d'ordenació núm. 05 del Text Refós de la MP núm. 1 del TRPMU-1, on s'ha definit una figura de superfície total 3.030,55 m².

L'ocupació de l'edificació en planta segona i superiors no podrà ser superior al vuitanta per cent (80%) de la superfície continguda dins aquest perímetre regulador es a dir 2.424,44 m².

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

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

7. PERFIL REGULADOR.

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

Aquestes envoltants estan limitades superiorment per dos plans horitzontals situats:

- 8,50 m per damunt la cota de referència CR3, CR4 i CR5, el 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 núm. 07 del Text Refós de la MP núm. 1 del TRPMU-1

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

8. COTA DE REFERÈNCIA DE LA PLANTA BAIXA.

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



Les rasants de les vies son les que figuren als plànols corresponents d'aquest Text Refós de la Modificació Puntual núm. 1 del Text Refós PMU-1, encara que tindran una tolerància d'ajust de zero coma seixanta (0,60 m).

Per una millor concepció tècnica o urbanística es permetrà la seva adaptació o el seu reajust al projecte d'urbanització.

La cota de referència de la planta baixa correspon al nivell, a partir del qual es mesura el perfil regulador. Hi haurà tres cotes de referència per a aquest edifici, la CR3 per a una part de l'ús situat a planta baixa, la CR4, per a una part de l'ús situat a planta baixa i per a l'ús residencial i la CR5 per a una part de l'ús situat a planta baixa i per a l'ús residencial.

Las seves localitzacions en planta estan grafiades al plànol d'ordenació 05 del TR de la MP núm. 1 del TRPMU-1. Aquestes cotes de referència no poden variar en, mes o menys, 0,60 metres respecte a la rasant del carrer en els punts indicats.

9. SEPARACIÓ ENTRE EDIFICIS.

La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretén la preservació de la intimitat i l'assegurament de convenients nivells d'il·luminació i asolejament. A aquests efectes la distància mínima entre les façanes principals de dos edificis propers serà de 24 m i de 6 m o la semisuma de les alçades per a façanes no principals. A efectes d'il·luminació i asolejament, els projectes constructius hauran de tindre en compte les regles en aquest sentit conte la Normativa del Text Refós del POUM.

10. COSSOS SORTINTS I VOLADIUS.

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

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

Amposta, novembre de 2.010

Gerard Cuevas González,
Adolfo de Bernado Sanchis,

arquitectes

Diligència. Per fer constar que el present document ha estat verificat en sessió de data 29/11/2010. Dono fe.

Amposta, a 01/12/2010
LA SECRETÀRIA.