

2000
639

D
TR

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado y verificado en sesión de fecha 27-12-2000 Doy fe.

Amposta, a 8 de enero de 2001

EL SECRETARIO,



Generalitat de Catalunya
Institut Català del Sòl

Servei de Patrimoni de Sòl

AJUNTAMENT D'AMPOSTA
OBRES PÚBLIQUES
ENTRADA
Nº <u>E-1058</u> DATA <u>5-10-01</u>
DESTINATARI <u>Arxiv</u>
SIGNAT: <u>Eva</u>

Títol del projecte
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.G. D'AMPOSTA A L'ÀMBIT DE LA U.A CEMENTIRI: EIXAMPLE DE L'AVINGUDA ARAGONESA. -TEXT REFÓS-
(incorpora les prescripcions introduïdes per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en l'acord de data 4 d'octubre de 2000)

Actuació
EIXAMPLE DE L'AVINGUDA ARAGONESA

Municipi i comarca
AMPOSTA (Montsià)

Autor	Projecte tipus
SERVEI DE PATRIMONI	PLANEJAMENT
<i>APROVAT DEFINITIVAMENT PER LA COMISSIÓ D'URBANISME DE TARRAGONA EN SESSIÓ 07-02-2001</i>	

Clau	EL SECRETARI	Data
0993.1	<i>[Signature]</i>	NOVEMBRE 2000

 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Comissió d'Urbanisme de Tarragona

TEXT REFÓS
 10 GEN. 2001

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'AMPOSTA A L'ÀMBIT DE LA
UNITAT D'ACTUACIÓ CEMENTIRI: EIXAMPLE DE L'AVINGUDA ARAGONESA
TEXT REFÓS

(incorpora les prescripcions introduïdes per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en
l'acord de data 4 d'octubre de 2000)

AMPOSTA

NOVEMBRE 2000

CONTINGUT

CONTINGUT

Els documents que integren la present Modificació puntual del Pla General d'Amposta a l'àmbit de la Unitat d'actuació Cementiri: Eixample de l'Avinguda Aragonesa, al terme municipal d'Amposta, tenen el següent contingut:

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1 Situació i àmbit
- 1.2 Topografia, estat actual i usos del sòl
- 1.3 Antecedents urbanístics. Planejament vigent
- 1.4 Situació respecte de les infraestructures i serveis
- 1.5 Estructura de la propietat

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

- 2.1 Objectius de la Modificació
- 2.2 Justificació de la Modificació
- 2.3 Proposta de modificació:
 - 2.3.1 Variació de l'àmbit
 - 2.3.2 Adaptació de les condicions d'ús i edificació
 - 2.3.3 Adaptació de la vialitat bàsica
 - 2.3.4 Xarxes de serveis
- 2.4 Divisió poligonal
- 2.5 Sistema d'actuació

3. QUADRES DE DADES

- 3.1 Quadre de característiques vigent
- 3.2 Quadre de característiques proposat
- 3.3 Quadre de característiques en sòl privat

4. ORDENANCES REGULADORES

- 4.1 Disposicions generals
- 4.2 Règim urbanístic del sòl
- 4.3 Normes particulars per a les zones i sistemes

5. PLA D'ETAPES

6. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

7. PLÀNOLS

1. Emplaçament
2. Pla General vigent
3. Transcripció del PG vigent sobre topografia actualitzada.
4. Topogràfic, estat actual, cadastral. Àmbit vigent i modificat
5. Proposta de vialitat

6. Proposta de zonificació
7. Proposta de parcel·lació i ordenació de l'edificació
8. Xarxes de serveis
9. Proposta d'ordenació volumètrica (no normatiu)

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1 Situació i àmbit

Els terrenys objecte de la present Modificació puntual estan situats a l'oest del casc urbà d'Amposta i limiten al nord amb l'antic Camí de la Mina, a l'est amb l'avinguda Aragonesa, al sud amb la carretera de Santa Bàrbara i a l'oest amb sòl no urbanitzable.

El perímetre dels terrenys objecte de Modificació queda precisat a tots els plànols que s'acompanyen amb una línia discontinua que a la llegenda es defineix com a límit de l'àmbit de la Modificació i abasta una superfície total de 136.834 m².

1.2 Topografia, estat actual i usos del sòl

Els terrenys presenten un pendent suau en sentit nord-sud.

La cota més alta, al voltant dels 105 m, se situa a l'extrem nord-oest de l'actuació, seguida d'un fort desnivell per baixar fins als 100 m, que és la rasant aproximada de la carretera d'Amposta a la Vall d'Aran en aquell extrem, i des d'on s'haurà de procedir a la futura connexió amb el sector.

La cota més baixa, al voltant dels 97 metres, se situa a l'extrem sud, coincidint amb la rasant de la carretera de Santa Bàrbara.

Així doncs, el pendent mitjà dels terrenys és aproximadament de l'1,3%.

A l'extrem nord-est la topografia és sensiblement plana i se situa a la cota 102.

Els usos del sòl són bastant diversos. Pel que fa als usos agrícoles podem trobar camps d'oliveres i garrofers, camps de tarongers, conreus d'hort i alguns hivernacles.

També hi trobem algunes naus industrials, possiblement en desús, algunes naus destinades a la cria d'aviram i, fins i tot, un parell d'habitatges.

Al centre de l'actuació, però exclòs del seu àmbit, s'hi troba el cementiri municipal.

La vegetació més interessant i que cal conservar, està formada per les alineacions de xiprers que envolten el cementiri i el seu accés principal, destacant per les seves dimensions.

1.3 Antecedents urbanístics. Planejament vigent:

L'ordenament urbanístic vigent actualment a Amposta és el Pla General d'Ordenació Urbana, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en sessió de data 12 de març de 1985 i publicat al DOGC el 31 de desembre de 1986.

L'àrea objecte de Modificació està classificada, a l'esmentat Pla General, com a sòl urbà, clau 4, d'implantació industrial.

Així mateix, aquest Pla General delimita, en algunes àrees de sòl urbà, unitats d'actuació per a l'execució conjunta de les determinacions urbanístiques.

És el cas de l'àrea objecte de Modificació, que coincideix sensiblement amb la Unitat d'Actuació Cementiri, descrita a l'article 152 de la manera següent:

Unitat d'Actuació Cementiri

Comprèn els terrenys de sòl urbà situats a l'entorn del cementiri, amb una superfície de 12,75 hectàrees, sense incloure el Cementiri i la seva ampliació.

S'aplica la regulació de la zona clau 4 (implantació industrial).

El sistema d'actuació aplicable és el de cooperació. En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauran de cedir gratuïtament terrenys per als usos d'espai lliure local 5.000 m² (clau P). El preceptiu Estudi de detall haurà d'ordenar també el cementiri inclosa la seva ampliació i els terrenys de protecció per servituds (clau 31) d'acord amb la legislació específica. El sòl destinat a l'ampliació s'obté per expropiació i no computa als efectes de la reparcel·lació.

El mateix estudi de detall ordenarà, si s'escau, l'espai lliure general (clau N) amb els mateixos criteris.

Són aplicables les determinacions del decret 250/1987 de 7 de juliol, sobre normes de policia sanitari-mortuori, relatives a la zona de protecció de 25 metres.

A l'article 157 es determinen el sistema d'ordenació i les condicions d'edificació i ús de la zona d'implantació industrial clau 4:

Art. 157. Zona d'implantació industrial (clau 4)

1. Definició:

Comprèn el sòl urbà ocupat prioritàriament per usos industrials o activitats molt lligades al procés industrial.

2. Sistema d'ordenació:

El sistema d'ordenació de l'edificació és el d'alineació de vial.

3. Condicions d'edificació:

- a) Parcel·la mínima: 200 m²
- b) Façana mínima: 9 m
- c) Índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la: 1 m²st/m²
- d) Volum màxim edificable per parcel·la: 4 m³/m²
- e) Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: 10 m, equivalent a PB+2 PP

Aquesta alçada es pot superar en el 10% del solar, fins un límit màxim d'1,5 m, de forma que no sobrepassi la línia definida per un pla inclinat a 45°, respecte de l'horitzontal traçada per la línia del pla de façana situat a l'alçada de 10 m.

L'alçada lliure mínima de planta baixa serà de 4 m.

- f) Profunditat edificable: queda limitada pel criteri que l'edificació no pot ocupar més del noranta per cent de la parcel·la.
- g) Alineacions de l'edificació: segons alineació de vial fixades per plànol a escala 1/2000.
- h) Reculades: S'admeten tots els tipus de reculades.

4. Condicions d'ús:

S'admeten els següents usos:

- Industrial tipus 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 i 7.6 en les categories 1^a i 2^a
- També els usos núm 3, 4, 5, 10, 11, 14, 15
- L'ús d'habitatge s'admetrà en un nombre màxim de dos per instal·lació i sempre que la superfície del solar sigui superior a 500 m² i l'ús de l'allotjament sigui per a vigilants i porters.

En data 27 de març de 2000 l'Institut Català del Sòl va trametre a l'Ajuntament d'Amposta la Modificació puntual del Pla General a l'àmbit de la unitat d'actuació Cementiri: Eixample de l'Avinguda Aragonesa, per tal de modificar l'ús del sòl i adequar els paràmetres de l'actuació.

L'Ajuntament d'Amposta va aprovar provisionalment l'expedient en data 26 de juny de 2000.

En sessió de data 4 d'octubre de 2000, la Comissió d'Urbanisme de Tarragona va acordar emetre informe favorable de l'expedient, tot assenyalant, però, que s'hauria de presentar un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional, que incorporés les prescripcions següents:

1. S'haurà d'ampliar la zona verda prevista a l'illa sud de la unitat d'actuació, de manera que substitueixi íntegrament l'equipament públic proposat al costat.
2. S'hauran de suprimir de la memòria de l'actuació (pàgines 12 i 14) les referències a l'exclusió del cementiri de l'àmbit de la unitat d'actuació com a objectiu de la modificació.
3. S'haurà d'esmenar la superfície de la unitat d'actuació del Pla General vigent indicada a la memòria de l'actuació (pàgina 14) essent la superfície correcta 127.500 m².
4. S'hauran de resoldre les contradiccions que presenten els plànols d'ordenació núm 6 i 7 quant als dos blocs de planta baixa i 4 plantes pis amb façana a les dues rotondes de l'Avinguda Aragonesa.

Aquestes prescripcions estan recollides en el present Text refós.

1.4 Situació respecte de les infraestructures i serveis

Donada la proximitat del casc urbà, amb diversos carrers dotats d'infraestructura de serveis, la connexió amb les xarxes d'abastament d'aigua, telèfon, gas i electricitat no presenta cap més problema que el del dimensionat adequat.

Tampoc no hi ha problema per a la xarxa de desguàs d'aigües residuals, que s'haurà de connectar amb el col·lector de l'avinguda Aragonesa.

1.5 Estructura de la propietat

Els terrenys compresos dins l'àmbit de la unitat d'actuació tenen els propietaris següents:

PROPIETARIS		SUPERFÍCIE	
		M ²	%
1	Institut Català del Sòl	15.434,00	11,28
2	Ajuntament d'Amposta	21.126,00	15,44
3	Desconegut	7.790,00	5,69
4	Francesc Accensi Accensi	2.843,00	2,08
5	M. Cinta i Germana Forcadell Salvadó	21.231,00	15,52
6	Josep Valmaña Montañés	5.341,00	3,90
7	Carmen Ruperez Figueres	353,00	0,26
8	M. Cinta Porres Forcadell	164,00	0,12
9	Júlia Caballé Also	4.429,00	3,24
10	Agustí Porres Forcadell	6,00	0,01
11	José Blas Moya Margallef	8.776,00	6,41
12	Desconegut	5.146,00	3,76
13	Desconegut	1.149,00	0,84
14	Desconegut	1.383,00	1,01
15	Maria Belvís Forcadell	134,00	0,10
16	Joan Sabaté Bats	3.699,00	2,70
17	Ferran Vidal Reverté	3.057,00	2,23
18	Consuelo Montañés Zaragoza	2.685,00	1,96
19	M. Cinta Vidal Regolf	3.785,00	2,77
20	Lluís Cid Porres	9.055,00	6,62
21	Pere Lluís Salvan Pedro	239,00	0,17
	Sòl públic	19.009,00	13,89
	TOTAL UNITAT D'ACTUACIÓ	136.834,00	100,00

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2.1 Objectius de la Modificació

Els objectius fonamentals d'aquesta Modificació puntual són els següents:

- Ajustar el límit de la unitat d'actuació, bàsicament pel seu cantó oest, per tal d'assegurar l'accés des de la carretera nacional d'Amposta a la Vall d'Aran i per tal d'adequar-se a la xarxa viària i l'ordenació prevista al territori. Aquest ajust de límit implica la requalificació d'una petita part de terreny que el Pla General preveu com a sòl no urbanitzable i que ara quedarà incorporat al sòl urbà.
- 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 a l'altra banda de l'Avinguda Aragonesa i donar una resposta amb més coherència urbanística a les noves realitats de creixement que s'estan produïnt als sòls que envolten la unitat.
- Redactar una normativa urbanística específica per a les tipologies edificatòries previstes per a aquesta unitat d'actuació.

2.2 Justificació de la Modificació

En primer lloc, cal dir que aquesta Modificació puntual del Pla General es justifica per l'interès de l'Ajuntament d'Amposta i d'aquest Institut en desenvolupar un sector residencial al paratge de les Tosses, que pugui satisfer la demanda de sòl existent a la vegada que ordeni de manera coherent el creixement de la ciutat per la seva banda oest.

Com ha quedat exposat anteriorment, els objectius bàsics d'aquesta Modificació són els següents:

- Ajust de límits
- Canvi d'ús del sòl
- Adaptació de la vialitat
- Regular les condicions de l'edificació mitjançant la introducció d'una normativa urbanística específica

Justificarem, per tant, cadascun d'aquests objectius fonamentals de què es compon la modificació.

Pel que fa a l'ajust de límits de la Unitat d'Actuació, cal dir que des que es va aprovar el Pla General vigent a l'any 1985, s'han produït diferents iniciatives públiques i privades que evidencien la necessitat de l'adaptació de l'àmbit de la unitat d'actuació a les noves preexistències.

Aquestes iniciatives són:

Construcció de la carretera nacional d'Amposta a la Vall d'Aran
Eixamplament de l'Avinguda Aragonesa
Urbanització de la rotonda sobre la carretera de Santa Bàrbara i vials d'accés al col·legi Sagrat Cor.

La construcció de la carretera nacional d'Amposta a la Vall d'Aran porta implícita la previsió d'un nus de connexió amb l'antic Camí de la Mina. La proximitat del perllongament del vial que el Pla General vigent preveu al límit oest de la Unitat d'Actuació respecte al centre de la rotonda, fa pensar en què la solució idònia passa per ajustar aquest vial i, per tant, el límit de l'actuació, per tal d'interconnectar ambdós nusos, creant un eix important que uneixi l'Eix de l'Ebre, el Camí de la Mina, la carretera de Santa Bàrbara i l'Avinguda Aragonesa, convertint-se en eix vertebrador del nou eixample residencial. Això comporta també la incorporació a l'àmbit de la Unitat d'Actuació d'uns terrenys actualment qualificats de sòl no urbanitzable que són imprescindibles per poder efectuar l'esmentada connexió.

L'eixamplament de l'avinguda Aragonesa, a iniciativa de l'Ajuntament d'Amposta, envaeix part de l'àmbit assignat a la Unitat d'Actuació, el qual s'haurà de reduir per ajustar-se a la nova alineació de vial.

La urbanització de la rotonda sobre la carretera de Santa Bàrbara, lleugerament desplaçada cap a l'oest respecte de la previsió del Pla General, implica l'adaptació de l'àmbit de la Unitat d'Actuació. Així mateix, els vials d'accés al col·legi Sagrat Cor, de recent construcció, així com el traçat dels vials que hauran de connectar amb la rotonda, obliguen també a ajustar aquest límit oest de l'actuació.

Pel que fa al canvi d'ús del sòl cal remuntar-nos a l'any 1988 en què l'Institut Català del Sòl va redactar una Modificació puntual del Pla General, així com el Programa d'Actuació Urbanística i el Pla parcial corresponent, per al desenvolupament del sector industrial les Tosses. Els terrenys estaven classificats en part com a sòl urbanitzable no programat de desenvolupament residencial i en part com a sòl no urbanitzable, a la franja compresa entre el sòl urbanitzable no programat i la carretera nacional d'Amposta a la Vall d'Aran. El traçat de l'esmentada carretera suposava una barrera que dificultava la connexió de la trama urbana d'Amposta amb el nou sector residencial previst al Pla General, qüestionant la seva existència. D'altra banda, les noves expectatives de creixement industrial d'Amposta demanaven la preparació de sòl que, per coherència urbanística calia resituar a l'altre costat de l'esmentada carretera.

El Pla parcial va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en data 19 d'abril de 1989 i el corresponent Projecte d'Urbanització va ser aprovat definitivament per l'Ajuntament d'Amposta el mes de febrer de 1990.

Posteriorment, l'aprovació d'una delimitació poligonal va permetre el desenvolupament del polígon 1, mitjançant el sistema d'actuació per expropiació, del qual l'Institut Català del Sòl ha urbanitzat i venut parcialment dues de les tres fases en què es va dividir el seu pla d'etapes.

El segon polígon, de titularitat privada i desenvolupament mitjançant el sistema d'actuació per compensació, no s'ha dut a terme, degut a l'estancament de la demanda de sòl industrial.

Queda, per tant, molt sòl industrial qualificat per desenvolupar. D'altra banda, el creixement de la població fa augmentar la demanda de sòl residencial que, amb la recent urbanització del sector de Valletes, no queda del tot coberta. Els únics terrenys susceptibles d'acollir amb coherència urbanística l'expansió de la ciutat són precisament els que conformen la unitat d'actuació Cementiri, per ser els més propers al casc urbà de la població, però actualment estan qualificats de sòl urbà, clau 4, d'implantació industrial.

La justificació de les modificacions del traçat d'alguns vials que pertanyen a la vialitat bàsica prevista al Pla General es basa fonamentalment en el canvi d'ús. Els carrers del Pla General estan pensats per configurar unes illes amb una amplada adequada a l'ús industrial. Les illes de tipologia residencial requereixen unes fondàries diferents i, per tant, més quantitat de vials.

El Pla General estableix uns vials intercalats entre el cementiri i la franja de protecció per a servituds que l'envolta. Per rendibilitzar aquests vials caldria desplaçar-los, transformant-los en carrers residencials, amb habitatges a cada costat.

Tal com s'ha exposat anteriorment, en la justificació de l'ajust del límit oest de la unitat d'actuació, el traçat del vial que marca el límit entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable no s'ajusta a la posició del nus previst a la cruïlla de la carretera d'Amposta a la Vall d'Aran i el Camí de la Mina. Cal resituar-lo per tal que aquest vial serveixi de nexa d'unió entre l'esmentada cruïlla i la que s'està construint a la carretera de Santa Bàrbara. El seu traçat és també molt rígid i no permet la flexibilitat necessària per dimensionar illes de tipologia residencial entre el vial i el cementiri existent.

La importància que prendrà el Camí de la Mina en connectar amb la carretera d'Amposta a la Vall d'Aran i el vial abans esmentat reclama una certa intervenció que es podria concretar en el seu eixamplament i la dolcificació del seu traçat.

2.3 Proposta de Modificació

2.3.1 Variació de l'àmbit

La proposta de variació de l'àmbit de la Unitat d'actuació Cementiri, es concreta en els següents punts:

- Excloure de l'àmbit de la unitat d'actuació els terrenys qualificats de parcs i jardins urbans (clau P) i parcs naturals (clau N) que han estat utilitzats per a l'ampliació de l'avinguda Aragonesa. Aquesta exclusió suposa un decrement de 2.146 m² de la superfície de la unitat d'actuació.
- Incloure a l'àmbit de la unitat d'actuació els terrenys, classificats de sòl no urbanitzable, lliure permanent, clau 32, situats a l'extrem nord-oest, necessaris

per a dur a terme la connexió entre la carretera d'Amposta a la Vall d'Aran, el Camí de la Mina i el vial que connectarà amb la carretera de Santa Bàrbara. Aquests terrenys medeixen 9.720 m².

- Regularitzar el límit oest de la unitat d'actuació per tal que s'ajusti al traçat del vial que uneix la carretera d'Amposta a la Vall d'Aran amb la carretera de Santa Bàrbara. Aquest ajust significa incloure dins l'àmbit una superfície de 952 m² actualment classificats de sòl no urbanitzable, lliure permanent, clau 32, i excloure'n una superfície de 3.026 m². Això suposa una reducció de 2.074 m² de la superfície de la unitat d'actuació.
- Regularitzar el límit nord de la unitat d'actuació per suavitzar el traçat del camí de la Mina. Aquest ajust suposa incloure dins l'àmbit de l'actuació una superfície de 687 m² actualment classificats de sòl no urbanitzable, lliure permanent, clau 32, i excloure'n una superfície de 767 m². Això suposa un decrement de 80 m² de la superfície actual de la unitat d'actuació.
- Regularitzar el límit nord de la zona d'ampliació del cementiri per tal d'ajustar-lo a la nova vialitat. Això representa un increment de 247 m² de la superfície actual de la unitat d'actuació.

Tots aquests ajustos estan reflectits gràficament al plànol núm. 4 topogràfic cadastral, i estat actual àmbit vigent i àmbit modificat, i representen un increment total de 5.667 m² de la seva superfície original, que passa de 131.167 m² a 136.834 m².

2.3.2 Adaptació de les condicions d'ús i edificació

Quant a l'ús i les condicions de l'edificació, la proposta es concreta de la següent manera:

Qualificar de sòl privat de tipologia residencial plurifamiliar en bloc aïllat, de planta quadrada i de dimensions 22,00 x 22,00 metres, amb una alçada de PB+4PP, la façana corresponent al vial que connectarà la carretera d'Amposta a la Vall d'Aran amb la carretera de Santa Bàrbara, en el tram nord del seu recorregut. Qualificar amb aquesta mateixa tipologia els terrenys que envolten la rotonda proposada a l'Avinguda Aragonesa, com a remat de la plaça que es crea al davant de l'edifici del Consell Comarcal.

Qualificar de sòl privat, de tipologia residencial plurifamiliar en bloc lineal, amb una fondària màxima de 14,00 metres i una alçada de PB+3PP, els terrenys ubicats a ponent del vial situat a la banda est de l'actuació, que és el més proper al casc urbà de la població. Qualificar amb aquesta mateixa tipologia però amb una alçada de PB+4PP les illes de sòl privat que s'aboquen al vial que, passant per davant del cementiri, unirà l'avinguda Aragonesa amb el col·legi del Sagrat Cor. Es preveu que aquest eix tingui un cert caràcter comercial, admetent-se aquest ús a les plantes baixes dels edificis.

Qualificar amb la tipologia residencial plurifamiliar en illa tancada, amb una fondària màxima de 12,00 m i una alçada de PB+3+àtic, l'illa situada a l'extrem nord-est de l'actuació, com a remat de la tipologia predominant al casc urbà. També les seves plantes baixes tindran caràcter comercial, podent-se ampliar la fondària fins als 15 m.

Qualificar amb la tipologia residencial unifamiliar arreglerada, la resta del sòl privat previst a la unitat d'actuació, amb rengles d'habitatges amb una fondària màxima de 12,00 metres i una alçada de PB+1PP. Aquesta tipologia se situaria a cada costat dels vials que, en sentit nord-sud, se situen més propers al cementiri.

La resta de terrenys de la unitat d'actuació conformaran els espais de vialitat i zones verdes.

2.3.3 Adaptació de la vialitat bàsica

Com s'ha dit anteriorment, la superfície dels sòls destinats a vialitat ha d'augmentar com a conseqüència de la transformació de l'ús del sòl privat.

La proposta de modificació, pel que fa a la vialitat, es concreta de la següent manera:

Separar 47 metres el vial adjacent al cementiri per la seva banda oest, de manera que entre la tanca del cementiri i el vial previst s'hi pugui ubicar un rengle d'habitatges unifamiliars de 22 metres de fondària i una zona de verd de protecció de 25 metres de fondària, en compliment de la normativa de policia sanitari-mortuòria.

Separar i modificar el traçat del vial adjacent al cementiri per la seva banda est, de manera que connecti la rotonda prevista a l'Avinguda Aragonesa, com a remat de la plaça prevista al davant del Consell comarcal, amb la vialitat del Pla General, i que entre la tanca del cementiri i el vial s'hi pugui ubicar un rengle d'habitatges unifamiliars i la zona de protecció corresponent.

Adaptar, paral·lelament a aquesta traça, la prolongació del carrer Indústria, per tal que connecti, un cop travessat el carrer de la Mina, amb el perllongament del carrer Pontevedra.

Ajustar el traçat del carrer paral·lel al passeig del Xíprer, que marca el límit entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable, de manera que es pugui adaptar a la ubicació real de les rotondes de la carretera de Santa Bàrbara i de la carretera d'Amposta a la Vall d'Aran i, a la vegada, permeti disposar d'una amplada mínima de 55 metres entre aquest carrer i el paral·lel al cementiri, per ubicar-hi illes de sòl residencial de les tipologies unifamiliar arreglerada i plurifamiliar en bloc aïllat. Per poder donar resposta a totes aquestes premises, aquest vial ha de tenir una traça corba en tot el seu recorregut.

Dolcificar el traçat del camí de la Mina, amb corbes més àmplies, sense envair el barranc que, en tot moment, ha de representar el límit natural del carrer. Eixamplar la seva secció i dotar-la d'un passeig arbrat, a modus de mirador que anirà relligant les places i espais lliures de l'actuació.

Separar, de la façana del cementiri, el vial que preveu el Pla General, de manera que es pugui crear un espai verd entre el vial i l'accés al cementiri, travessat únicament pel carrer del Xiprer, de caràcter per a vianants. La separació del carrer permet, a la vegada, connectar la rotonda de l'avinguda Aragonesa amb l'accés principal del col·legi del Sagrat Cor. Aquest carrer, per donar accés a diferents equipaments, estarà dotat d'aparcament a cada banda, un passeig arbrat pel costat del cementiri, així com plantes baixes comercials als edificis que hi aboquen.

2.3.4 Xarxes de serveis

Les característiques quant a traçat i naturalesa de les xarxes de serveis es reflecteixen al plànol núm 8. Aquest és l'esquema base a partir del qual es desenvoluparà el corresponent projecte d'urbanització.

- Energia elèctrica

A partir de les línies elèctriques aèries d'alta tensió que creuen la unitat d'actuació, es conduiran línies cap a sis estacions transformadores previstes, indicades al plànol núm 8.

A partir d'aquestes estacions es realitzarà el subministrament en baixa tensió a totes les parcel·les. Tota la instal·lació transcorrerà per dessota de les voreres, tal com s'especifica al plànol núm 8.

- Aigua potable

La xarxa d'abastament d'aigua es realitzarà connectant amb les instal·lacions de la companyia de subministrament d'aigües existents als vials ja construïts del nucli urbà d'Amposta. La xarxa transcorrerà soterrada seguint el traçat dels vials i formant anells tancats, amb la possibilitat d'aïllar cada anell de la resta de la instal·lació mitjançant claus de pas, per tal de no destorbar l'alimentació general en cas d'avaria en un punt o de recuperació d'un tram.

La xarxa inclourà també les boques de reg i els hidrants contra incendis necessaris per a la seguretat i el manteniment del sector, d'acord amb el que determina la legislació vigent.

- Clavegueram

La xarxa de clavegueram serà del tipus separatiu, és a dir, amb recorreguts diferents per a les aigües pluvials i les aigües residuals o fecals.

Les aigües pluvials discorreran pel traçat dels carrers formant, fonamentalment, tres vessants.

El vessant que recull la major part de l'aigua de pluja és aquell situat a la banda oest i sud del cementiri, seguint el pendent natural del terreny, dirigint-se cap al punt més baix del sector, és a dir, la cota 97 situada en l'encreuament amb la carretera de Santa Bàrbara. A partir d'aquest punt caldrà anar a buscar el col·lector general situat a uns 60 metres cap al sud-oest.

La zona més planera de l'actuació, situada a l'extrem nord-est, desguassarà a la xarxa existent del carrer de la Mina.

Les aigües recollides a l'extrem nord-oest de l'actuació desguassaran directament al barranc.

Les aigües fecals aniran a buscar el col·lector de l'avinguda Aragonesa i d'altres existents als carrers Vazquez Mella, Indústria o de la Mina.

El projecte d'urbanització estudiarà els punts de connexió o altres solucions en funció dels diàmetres i les necessitats existents. Es preveu la construcció de pous de registre a tots els extrems dels ramals, a les cruïlles i als canvis de direcció, així com a cada 25 metres dels trams rectes.

- Enllumenat públic

Els quadres de comandament se situaran conjuntament amb les estacions transformadores. A partir d'aquests quadres es realitzaran circuits dobles d'enllumenat públic amb columnes de 7 metres d'alçada i lluminària tancada per als vials principals, i columnes de 4,50 m i globus difusor, per als vials secundaris i de trànsit restringit.

Les lluminàries seran totes de vapor de mercuri i d'una potència al voltant dels 250 W cadascuna.

Les columnes dels vials principals es col·locaran al portell cada 25 a 30 metres i les dels vials secundaris es col·locaran només en un costat del carrer cada 15 a 20 metres.

- Xarxa telefònica

La xarxa es connectarà a la línia existent més propera i transcorrerà soterrada, d'acord amb el Reglament de les companyies de serveis, seguint la mateixa distribució prevista per a la xarxa d'aigua.

- Xarxa de gas

La xarxa de gas anirà soterrada i es distribuirà d'acord amb les indicacions de la companyia, seguint la mateixa distribució que la xarxa d'aigua.

2.4 Divisió poligonal

Ateses les necessitats de sòl residencial existents actualment en aquesta zona, es preveu realitzar l'actuació en un sol polígon d'actuació, executant la vialitat en una sola fase.

De tota manera, i en cas que es donessin circumstàncies posteriors que aconsellessin el desenvolupament en etapes, quedarà garantida, a cada etapa, la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic que corresponguin a cada una, degudament urbanitzats.

2.5 Sistema d'actuació

L'article 31.1.d de la Llei 40/80, de 16 de desembre, de creació de l'Institut Català del Sòl, estableix com una de les seves funcions pròpies la gestió urbanística en execució dels plans propis o assumits com a tals, mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació previstos en la legislació sobre urbanisme vigent a Catalunya.

L'article 169.1 de la refosa de textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, estableix que l'execució del planejament es podrà dur a terme per qualsevol dels següents sistemes d'actuació: compensació, cooperació i expropiació, i determina que l'Administració actuant triarà el sistema d'actuació aplicable, segons les necessitats, mitjans econòmics, col.laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies, donant preferència als sistemes de cooperació i compensació.

El sistema pel qual es desenvoluparà aquesta unitat d'actuació és el de cooperació, tal com queda regulat en els articles 182 a 184 de la Refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i els articles 186 i 193 del Reglament de Gestió Urbanística. L'Administració actuant és, en aquest cas, l'Institut Català del Sòl.

En el sistema de cooperació els propietaris del polígon o unitat d'actuació aporten el sòl de cessió obligatòria i l'administració executa les obres d'urbanització. Els costos d'urbanització aniran a càrrec dels propietaris afectats.

L'aplicació del sistema de cooperació exigeix la reparcel.lació dels terrenys compresos en el polígon.

Les cessions gratuïtes de sòl es faran a favor de l'Ajuntament d'Amposta, lliures de càrregues, gravamens, llogaters i ocupants i degudament urbanitzades.

3. QUADRES DE DADES

3. QUADRES DE DADES

3.1 Quadre de característiques vigent

	Superfície (m ²)	%
Vialitat bàsica	30.174	23,00
Parcs i jardins urbans	6.358	4,85
Parcs naturals	18.469	14,08
Total zones verdes	24.827	18,93
Sòl de protecció per a servituds	9.205	7,02
TOTAL SÒL D'US PÚBLIC	64.206	48,95
SÒL D'US D'IMPLANTACIÓ INDUSTRIAL	66.961	51,05
SUPERFÍCIE TOTAL UNITAT ACTUACIÓ	131.167	100,00

3.2 Quadre de característiques proposat

	Superfície (m ²)	%
Vialitat	34.340	25,10
Zones verdes	37.492	27,40
Protecció per a servituds	9.205	6,73
TOTAL SÒL PÚBLIC	81.037	59,22
Residencial unifamiliar arrengherat PB+1	26.124	19,09
Residencial plurifamiliar bloc lineal PB+3	8.503	6,21
Residencial plurifamiliar bloc lineal PB+4	3.243	2,37
Residencial plurifamiliar bloc aïllat PB+4	13.159	9,62
Resid. plurif. Illa tancada PB+3+àtic	4.768	3,48
TOTAL SÒL PRIVAT	55.797	40,78
SUPERF. TOTAL UNITAT D'ACTUACIÓ	136.834	100,00

3.3 Quadre de característiques en sòl privat

UNITAT DE ZONA	BLOC O RENGLLE	QUALIFICACIO	SUPERFICIE SÒL (m ²)	SOSTRE EDIFICABLE MAXIM (m ²)			Núm Màxim habitatges
				residen.	Comercial	total	
0101	0101-1	Unif. Arreng PB+1	802	865	---	865	5
	0101-2		766	865	---	865	5
	0101-3		766	865	---	865	5
	0101-4		802	865	---	865	5
Total U.Z 0101			3.136	3.460	---	3.460	20
0102	0102-1	Unif. Arreng PB+1	766	865	---	865	5
	0102-2		766	865	---	865	5
	0102-3		766	865	---	865	5
	0102-4		808	865	---	865	5
Total U.Z 0102			3.106	3.460	---	3.460	20
0103	0103-1	Unif. Arreng PB+1	698	705	---	705	4
	0103-2		649	705	---	705	4
Total U.Z 0103			1.347	1.410	---	1.410	8
0104	0104-1	Unif. Arreng PB+1	693	705	---	705	4
	0104-2		649	705	---	705	4
	0104-3		649	705	---	705	4
	0104-4		649	705	---	705	4
Total U.Z 0104			2.640	2.820	---	2.820	16
0105	0105-1	Unif. Arreng PB+1	1.555	1.445	---	1.445	8
	0105-2		1.122	1.097,5	---	1.097	6
	0105-3		1.122	1.097,5	---	1.097	6
	0105-4		1.177	1.112,5	---	1.112	6
Total U.Z 0105			4.976	4.752,5	---	4.752,5	26
0106	0106-1	Unif. Arreng PB+1	864	660	---	660	4
	0106-2		926	985	---	985	6
	0106-3		926	985	---	985	6
	0106-4		926	985	---	985	6
	0106-5		961	985	---	985	6
Total U.Z 0106			4.603	4.600	---	4.600	28
0107	0107-1	Unif. Arreng PB+1	872	767,5	---	767,5	4
	0107-2		818	750	---	750	4
	0107-3		850	750	---	750	4
	0107-4		1.045	800	---	800	4
Total U.Z 0107			3.585	3.067,5	---	3.067,5	16
0108	0108-1	Unif. Arreng PB+1	710	670	---	670	4
	0108-2		674	667,5	---	667,5	4
	0108-3		674	667,5	---	667,5	4
	0108-4		673	670	---	670	4
Tota U.Z 0108			2.731	2.675	---	2.675	16
TOTAL ZONA 01		Unif. Arreng PB+1	26.124	26.245	---	26.245	150

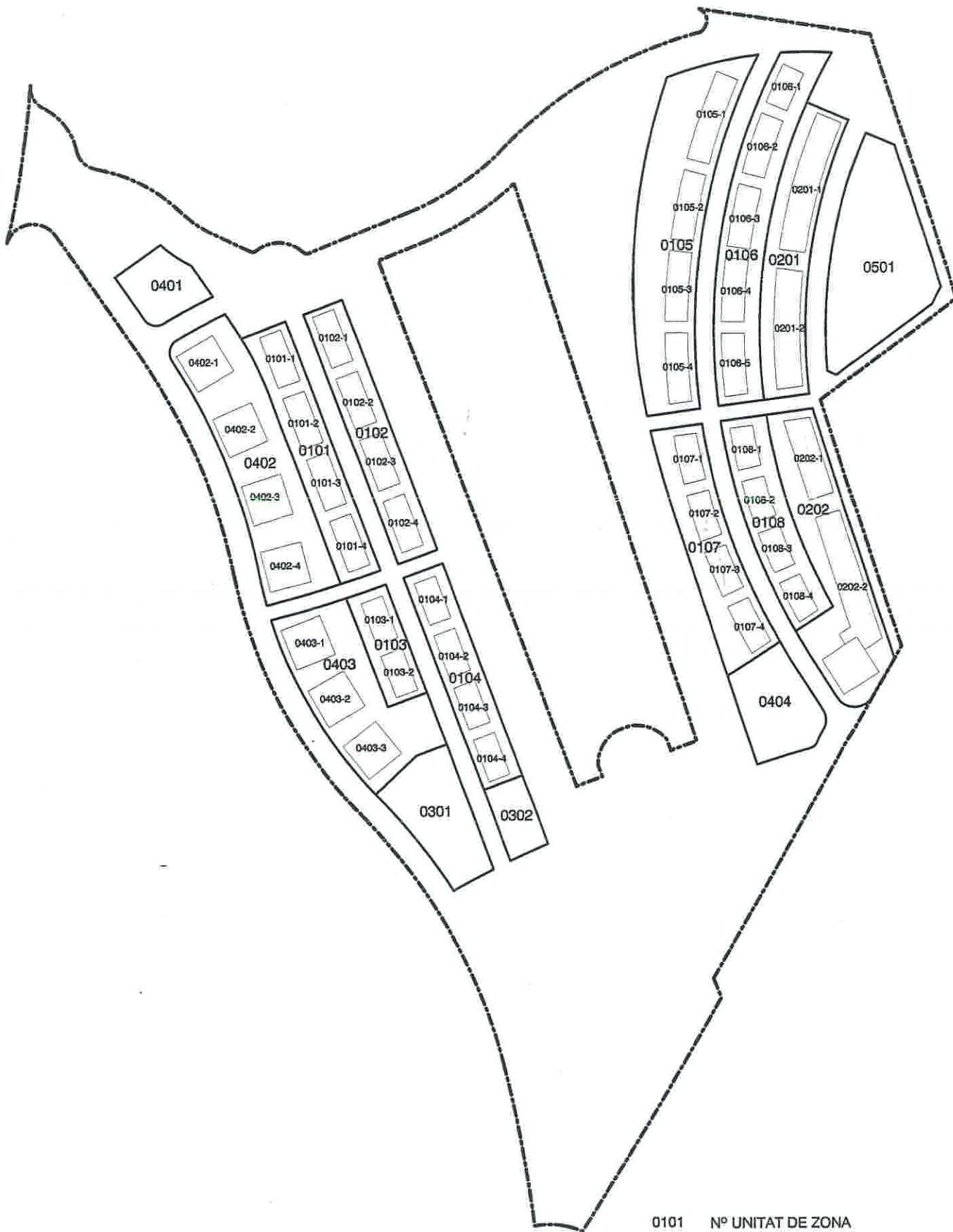
UNITAT DE ZONA	BLOC O RENGLLE	QUALIFICACIO	SUPERFICIE SÒL (m ²)	SOSTRE EDIFICABLE MAXIM (m ²)			Núm Màxim habitatges
				residen.	Comercial	total	
0201	0201-1	Plurif b lineal PB+3	1.992	4.116	---	4.116	40
	0201-2		1.756	3.476	---	3.476	32
Total U.Z 0201			3.748	7.592	---	7.592	72
0202	0202-1	Plurif b lineal PB+3	1.453	2.404	---	2.404	24
	0202-2		3.302	6.628	---	6.628	68
Total U.Z 0202			4.755	9.032	---	9.032	92
TOTAL ZONA 02			8.503	16.624	---	16.624	164
0301		Plurif b lineal PB+4	2.378	4.828	565	5.393	46
0302		Plurif b lineal PB+4	865	1.864	466	2.330	16
TOTAL ZONA 03			3.243	6.692	1.031	7.723	62
0401		Plurif b aïllat PB+4	1.228	2.420	---	2.420	20
0402	0402-1	Plurif b aïllat PB+4	1.391	2.420	---	2.420	20
	0402-2		1.406	2.420	---	2.420	20
	0402-3		1.345	2.420	---	2.420	20
	0402-4		1.370	2.420	---	2.420	20
Total U.Z 0402			5.512	9.680	---	9.680	80
0403	0403-1	Plurif b aïllat PB+4	1.327	2.420	---	2.420	20
	0403-2		1.257	2.420	---	2.420	20
	0403-3		1.695	2.420	---	2.420	20
Total U.Z 0403			4.279	7.260	---	7.260	60
0404		Plurif b aïllat PB+4	2.140	2.420	---	2.420	20
TOTAL ZONA 04			13.159	21.780	---	21.780	180
0501		Plurif illa tancada PB+3+àtic	4.768	11.400	3.068	14.468	112
TOTAL ZONA 05			4.768	11.400	3.068	14.468	112
TOTAL SÒL PRIVAT			55.797	82.741	4.099	86.840	668

$$\text{Edificabilitat bruta} = \frac{86.840 \text{ m}^2\text{st}}{136.834 \text{ m}^2} = 0,6346 \text{ m}^2\text{st/m}^2\text{sòl}$$

$$\text{Edificabilitat neta} = \frac{86.840 \text{ m}^2\text{st}}{55.797 \text{ m}^2} = 1,5563 \text{ m}^2\text{st/m}^2\text{sòl}$$

$$\text{Densitat màxima} = \frac{668 \text{ hab}}{13,6834 \text{ Ha}} = 48,82 \text{ hab/Ha}$$

4. ORDENANCES REGULADORES



- 0101 N° UNITAT DE ZONA
- 0101-1 N° BLOC
- 01 UNIFAMILIAR ARRENGLERADA PB+1
- 02 PLURIFAMILIAR BLOC LINEAL PB+3
- 03 PLURIFAMILIAR BLOC LINIAL PB+4
- 04 PLURIFAMILIAR BLOC AÏLLAT PB+4
- 05 PLURIFAMILIAR ILLA TANCADA PB+3+ÀTIC

4. ORDENANCES REGULADORES

4.1 DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 Àmbit d'aplicació

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit de la Unitat d'Actuació Eixample de l'Avinguda Aragonesa a Amposta, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

Art. 2 Marc legal de referència

Aquestes ordenances desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, el Pla General d'Ordenació d'Amposta.

En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini l'esmentat Pla General.

Art. 3 Definició de conceptes

Sempre que no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empren són els definits a la normativa del Pla General d'Ordenació i, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Art. 4 Desenvolupament del pla

Per al desenvolupament del present pla podran redactar-se Estudis de detall, projectes de parcel·lació i projectes d'urbanització, els quals respectaran, en tot cas, les determinacions d'aquest expedient i del Pla general d'Amposta.

Art. 5 Estudis de detall

Els Estudis de detall es podran redactar amb l'exclusiva finalitat de:

- Adaptar o reajustar les alineacions i rasants, d'acord amb l'article 65.3 del Reglament de planejament.
- Ordenar volums, d'acord amb l'article 65.4 del Reglament de planejament.

La tramitació i les determinacions dels Estudis de detall seran les especificades al Text refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística 1/1990, de 12 de juliol.

Art. 6 Projecte d'urbanització

1. El projecte d'urbanització es referirà a la totalitat de l'àmbit de l'actuació. També s'hi podrà incloure el disseny d'elements urbans amb prou significació i importància. Ateses les característiques del sector, podrà segregarse la part de la urbanització corresponent als acabats finals i a la jardineria per una fase posterior, coincidint amb una major consolidació de les edificacions.
2. El Projecte d'urbanització no podrà modificar les previsions d'aquest pla, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes.
3. Els Projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquest pla s'hauran d'ajustar al que disposen els articles 67, 68, 69 i 70 del Reglament de planejament i a d'altres condicions que li siguin d'aplicació.

Art. 7 Projectes de parcel·lació

D'acord amb els articles 139 a 144 de la Refosa dels Textos Legals Vigent a Catalunya en Matèria Urbanística, no caldrà la redacció del Projecte de parcel·lació per a obtenir la corresponent llicència atès que la parcel·lació establerta al plànol núm. 7 del present pla reuneix tots els requisits necessaris per a considerar-se com a definitiva. No obstant, cas que es vulgui variar, podran redactar-se projectes de parcel·lació adaptats a les noves necessitats.

Qualsevol modificació de la parcel·lació establerta al plànol núm. 7 que suposi una variació superior al 5% de la superfície de la parcel·la, comportarà l'obligatorietat de redactar un projecte de parcel·lació de la part modificada per a obtenir la corresponent llicència.

En qualsevol cas, l'Institut Català del Sòl facilitarà a l'Ajuntament un cop finalitzades les obres d'urbanització, el plànol parcel·lari resultant, amb la superfície i cotes de totes les parcel·les de l'actuació.

Art. 8 Densitat

La densitat màxima establerta pel Pla no podrà, en cap cas, augmentar-se.

Es podrà, justificadament, acumular o transvassar el nombre d'habitatges assignats a una parcel·la cap a una altra, sense augmentar, però, la suma total del nombre d'habitatges inicials de les parcel·les afectades.

Art. 9 Modificacions

Les modificacions del present Planejament hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla General d'Ordenació d'Amposta i en el mateix pla que aquí es desenvolupa, i s'ajustaran al que prescriu el Títol V del Reglament de planejament de la Llei del Sòl.

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

4.2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 10 Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest pla es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i ateses les previsions del present Pla, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistema els terrenys que en virtut de l'aplicació dels articles 25 i 121 de la Refosa dels Textos Legals Vigents a Catalunya en Matèria Urbanística, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament d'Amposta.

Art. 11 Zones

Es defineixen les zones següents:

- a) Residencial unifamiliar arrencada
- b) Residencial plurifamiliar en bloc lineal
- c) Residencial plurifamiliar en bloc aïllat
- d) Residencial plurifamiliar en illa tancada

Art. 12 Sistemes

Es defineixen els següents sistemes locals:

- a) sistema de vialitat
- b) sistema de parcs i jardins

4.3 NORMES PARTICULARS PER A LES ZONES I SISTEMES

Art. 13 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

Línia 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 arrengrats 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 se 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 obligatoriament 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 primera 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. 14 Determinacions comuns per a les zones i sistemes

Per a tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura al Pla General d'Ordenació d'Amposta.

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 aquest 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 10% 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, segons model de l'Institut Català del Sòl, de peces prefabricades. 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 i l'informe favorable del Servei de Patrimoni de l'Institut Català del Sòl.

Art. 15 Determinacions per a la zona Unifamiliar arreglerada de PB+1 (zona 01)

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, tal com es defineix en el plànol núm 7 "Parcel·lació i ordenació de l'edificació".

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 de les edificacions de cada rengle de parcel·les serà unitari. 

En el cas que un rengle de parcel·les tingui dos o més propietaris, serà obligatòria la presentació conjuntament amb el projecte d'edificació d'un esquema ordenador de la façana de la totalitat del rengle amb la finalitat de regular la unitat compositiva de totes les façanes, l'adaptació al terreny de les edificacions, la proporció i ritme de forats, cossos sortints, els ràfecs, el disseny de tanques i baranes i d'assolir una uniformitat amb els materials de façana.

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, tindrà ràfec 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 mitjançant la redacció d'un estudi de detall o en el mateix esquema ordenador de la façana.

8. Ràfec:

El ràfec de cada tram serà unitari.

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, 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, transcorreran 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 fàbrica 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 residencial a les plantes baixes, pis i sota coberta i l'ús de garatge a la planta soterrani.

Art. 16 Determinacions per a la zona residencial plurifamiliar en bloc lineal (PB+3) (zona 02)

Les determinacions específiques contingudes en aquest article afecten la zona plurifamiliar en bloc lineal PB+3 segons consta al plànol número 6 de zonificació.

1. Parcel·lació:

La parcel·lació que estableix el plànol número 7 de parcel·lació i ordenació de l'edificació defineix el nombre de parcel·les. En el cas que es vulgui subdividir s'haurà de tramitar el corresponent projecte de parcel·lació. COMPRA DE RESERVA DE DRET

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 núm 7, - Parcel·lació. Ordenació de l'edificació-

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. Gàl·lips edificatoris:

L'alineació del bloc lineal coincidirà amb les alineacions i gàl·lips especificats al plànol núm 7 -Parcel·lació i ordenació de l'edificació-, d'aquest planejament on la línia contínua defineix una alineació obligatòria i la línia discontinua, una alineació màxima 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 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.

Per a la unitat de zona 0202 i en concret el bloc 0202-2, l'extrem del bloc que fa front a la plaça acabarà en una torre formant macla amb l'edifici principal, que tindrà una planta més, és a dir, PB+4 plantes pis, seguint les alineacions que s'especifiquen al plànol núm 7 de parcel·lació i ordenació de l'edificació.

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 les torres maclades de planta baixa més quatre plantes pis. S'amidarà des del pla de referència.

11 Alçàries útils mínimes.

- per a habitatge : 2,55 m
- soterrani : 2,50 m

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 2 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:

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.

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 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:

. habitatges

- En planta baixa:

. habitatges

. oficines

. sociocultural

. públic-administratiu

. esportiu

. restauració

. garatge

- En planta soterrani:

. garatge

Art. 17 Determinacions per a la zona residencial plurifamiliar en bloc lineal PB+4 (zona 03)

Les determinacions específiques contingudes en aquest article afecten la zona plurifamiliar en bloc lineal PB+4 segons consta al plànol número 6 de zonificació.

1. Parcel·lació:

La parcel·lació que estableix el plànol número 7 de parcel·lació i ordenació de l'edificació 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 núm 7, - Parcel·lació. Ordenació de l'edificació-.

3. *Tipus edificatori:*

Habitatges plurifamiliars de planta baixa més quatre plantes pis. 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 bloc d'habitatges sigui únic.

5. *Gàlibs edificatoris:*

L'alineació del bloc lineal coincidirà amb les alineacions i gàlibs especificats al plànol núm 7 -Parcel·lació i ordenació de l'edificació-, d'aquest planejament on la línia contínua defineix una alineació obligatòria i la línia discontinua, una alineació màxima 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 catorze metres (14,00 m) des de la línia de l'edificació per al cos d'edificació que fa front al vial tipus B i serà variable seguint les especificacions del plànol núm 7, per als cossos d'edificació que fan front al vial tipus A.

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+4 plantes pis.

10 *Alçària reguladora màxima:*

Es fixa un màxim de 16,30 m corresponents a planta baixa més quatre plantes pis. S'amidarà des del pla de referència.

11 *Alçàries útils mínimes.*

- per a habitatge	:	2,55 m
- PB (usos comercials)	:	2,80 m
- soterrani	:	2,50 m

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 2 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:*

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.

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 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, 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:

. habitatges

- En planta baixa:

. habitatges

. oficines

. comercial (en els cossos d'edificació que fan front al carrer tipus A).

. sociocultural

. públic-administratiu

. esportiu

. restauració

. garatge

- En planta soterrani:

. garatge

Art. 18 Determinacions per a la zona anomenada residencial plurifamiliar en bloc aïllat (zona 04)

Les determinacions específiques contingudes en aquests articles afecten la zona plurifamiliar en bloc aïllat segons consta al plànol núm 6 de zonificació.

1. Parcel·lació:

La parcel·lació que estableix el plànol núm 7 de parcel·lació i ordenació de l'edificació defineix el nombre de parcel·les. Cada unitat de parcel·la està constituïda per una única parcel·la.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

Edificació plurifamiliar aïllada ordenada segons un gàlib obligatori de planta quadrada.

3. Tipus edificatori:

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

4. Gàlib edificatori:

El gàlib de les edificacions senyalat al plànol núm 7 "Parcel·lació i Ordenació de l'edificació" 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+4 plantes pis.

9. *Alçària reguladora màxima:*

L'alçada reguladora màxima es fixa en 16,30 m que correspon a planta baixa i quatre 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 següents usos:

- En planta pis:
 - . habitatges

- En planta baixa:
 - . habitatge
 - . oficines
 - . sociocultural
 - . públic-administratiu
 - . esportiu
 - . garatge
- En planta soterrani:
 - garatge

Art. 19 Determinacions per a la zona residencial plurifamiliar en illa tancada PB+3+àtic (zona 05)

Les determinacions específiques contingudes en aquest article afecten la zona plurifamiliar en illa tancada PB+3+àtic segons consta al plànol número 6 de zonificació.

1. *Parcel·lació:*

La parcel·lació que estableix el plànol número 7 de parcel·lació i ordenació de l'edificació 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 illa tancada tal com es defineix al plànol núm 7, - Parcel·lació. Ordenació de l'edificació-.

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 bloc d'habitatges sigui únic.

5. *Gàlils edificatoris:*

L'alineació del bloc coincidirà amb l'alineació de vial, tal com queda especificat al plànol núm 7 -Parcel·lació i ordenació de l'edificació-, d'aquest planejament on la línia contínua defineix una alineació obligatòria i la línia discontinua, una alineació màxima 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)	:	2,80 m
- soterrani	:	2,50 m

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 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.

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 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.

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:

. habitatges

- En planta baixa:

. habitatges

. oficines

. comercial

. sociocultural

. públic-administratiu

. esportiu

. restauració

. garatge

- En planta soterrani:

. garatge

Art. 20 Determinacions per al sistema d'espais verds:

1. Edificació:

No es permetrà cap mena d'edificació tancada, exceptuant edificacions relacionades amb les xarxes de serveis, com ara les estacions transformadores, i edificacions lligades intrínsecament a l'espai verd, en planta baixa, amb una ocupació màxima del 3% i una alçada màxima de 5,00 metres.

2. Usos:

Es permeten únicament els usos de lleure, manifestacions culturals, esportives i el d'instal·lació de serveis d'infraestructures.

3. *Desenvolupament:*

Els projectes d'enjardinament preveuran la situació i naturalesa de les espècies vegetals, així com del mobiliari urbà, camins i passeigs. Així mateix, preveuran les xarxes de servei necessàries per a la bona conservació i manteniment. Es preservarà l'arbrat existent, sempre que sigui possible i d'interès.

Art. 21 Disposicions addicionals:

En tots els projectes d'urbanització i d'edificació serà preceptiu el compliment de les determinacions dels capítols I i II del Títol Primer de la Llei 20/1991, d' 25 de novembre, del Departament de Benestar Social, de promoció de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques, excepte en aquells casos en què les circumstàncies del terreny ho facin impossible.

Pel que fa al nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges, són d'obligat compliment les determinacions contingudes en el Decret 346/1983 del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

És d'obligat compliment tot allò que es disposa als articles 6, 7 i 8 de la Llei d'Habitatges núm 34/1991, de 29 de novembre, pel que fa als emplaçaments dels habitatges en indrets exposats a accions devastadores, nocives i perilloses que puguin ser generades, tant per agents naturals com per instal·lacions existents.

5. PLA D'ETAPES

5. PLA D'ETAPES

El Projecte d'Urbanització estarà enllestit en un termini màxim de sis mesos a comptar des de la publicació de l'aprovació definitiva d'aquest planejament.

El Projecte d'urbanització definirà les etapes d'urbanització. Les obres corresponents a la primera etapa s'hauran d'iniciar als sis mesos de la publicació de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització i de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació. Quedarà garantida a cada etapa, un cop finalitzades les obres d'urbanització, la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic que corresponguin una vegada urbanitzats.

Per aquelles parcel·les adjudicades a l'Institut Català del Sòl els terminis per iniciar i cloure l'edificació seran els fixats en el moment de la seva venda, d'acord amb les disposicions que regula el Servei d'Alienacions de l'Institut Català del Sòl.

En compliment del Decret 303/1997 de 25 de novembre pel qual s'aprova el Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística, capítol 8, de l'entrega i recepció de les obres, l'Ajuntament d'Amposta es compromet a rebre la totalitat del sòl públic i l'obra d'urbanització, un cop acabades les obres, en un termini màxim de tres mesos a partir de la remissió per part de l'Institut Català del Sòl de l'acta de cessió corresponent, tal i com determina l'article 45 de l'esmentat Reglament. Amparant-se amb l'article 46 (efectes de la manca de resolució expressa), si transcorregut aquest termini l'Ajuntament no ha acceptat formalment la cessió, aquesta es considerarà com a realitzada, a no ser que s'al·leguin deficiències tècniques o de qualitat en l'execució, convenientment justificades, i que no representin requeriments diferents dels previstos en el projecte d'urbanització prèviament aprovat.

Cas que les obres s'executessin per fases, s'aplicarà la condició anterior a cadascuna de les mateixes, procedint únicament a la recepció dels sòls públics i de les obres corresponents a la fase finalitzada.

L'Institut Català del Sòl s'obliga a la cessió de la totalitat dels sòls qualificats de sistemes, així com les obres d'urbanització en el moment en què l'Ajuntament d'Amposta signi l'acta de cessió a la qual es fa referència en el punt anterior.

6. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

6. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

6.1 Cost de les obres d'urbanització

El cost aproximat de les obres d'urbanització es calcula aplicant un mòdul que inclou el moviment de terres, la pavimentació de vials, les xarxes de clavegueram, de baixa tensió, de gas, d'abastament d'aigua, de telefonia i d'enllumenat públic.

A aquest valor s'hi afegirà el cost de la urbanització de les zones verdes, també calculada en base a un mòdul de cost unitari i les obres de desviament de línies i connexions de les xarxes de serveis.

Els mòduls de cost aplicable són els següents:

Obra principal:

- Vialitat principal:	13.000,-PTA/m ²
- Vialitat passeigs:	4.000,-PTA/m ²

Obra secundària:

- Desviament de línies i connexió a xarxes de serveis	15% sobre cost obra principal
---	-------------------------------

Enjardinament zones verdes:	3.000,-PTA/m ²
-----------------------------	---------------------------

Aplicant aquests mòduls sobre la superfície de cessió urbanitzada del sector per a cada concepte, obtindrem els següents costos:

Obra principal:

- Vialitat principal*:	$28.524 \text{ m}^2 \times 13.000,-\text{PTA/m}^2 =$	370.812.000,-PTA
- Vialitat passeigs:	$4.557 \text{ m}^2 \times 5.000,-\text{PTA/m}^2 =$	22.785.000,-PTA

Total obra principal..... 393.597.000,-PTA

- Obra secundària (15% obra principal)..... 59.039.550,-PTA

Enjardinament zones verdes:

$37.492 \text{ m}^2 \times 3.000,-\text{PTA/m}^2 =$ 112.476.000,-PTA

TOTAL COSTOS D'URBANITZACIÓ..... 565.112.550,-PTA

Atesa la complexitat i dimensió de l'actuació, aquestes despeses s'han d'entendre com aproximades. El projecte d'urbanització ajustarà amb més precisió els costos concrets de les obres.

* S'exclouen de la superfície de vialitat de l'actuació els 1.259 m² que corresponen a l'eixamplament de l'Avinguda Aragonesa, el cost d'urbanització dels quals anirà a càrrec de l'Ajuntament d'Amposta.

6.2 Repercussió dels costos d'urbanització

La repercussió mitjana dels costos d'urbanització per metre quadrat de sòl privat és la següent:

$$\frac{565.112.550,-\text{PTA}}{55.797,00 \text{ m}^2} = 10.128 \text{ PTA/m}^2 \text{ sòl}$$

La repercussió mitjana dels costos d'urbanització per metre quadrat de sostre privat és la següent:

$$\frac{565.112.550,-\text{PTA}}{86.840 \text{ m}^2 \text{ st}} = 6.507,50 \text{ PTA/m}^2 \text{ st}$$

repercussions perfectament assumibles, atesos els preus de mercat actuals a la zona.

6.3 Indemnitzacions

Seràn objecte de valoració i indemnització els béns de cada propietat afectats pel planejament.

El Projecte de reparcel·lació inclourà la valoració de tots aquests béns afectats.

6.4 Fons disponibles

Els fons disponibles per a portar a terme les obres d'urbanització els aportaran els propietaris del sector en el percentatge que els pertorqui en funció de la superfície dels terrenys aportats.

Barcelona, novembre de 2000

EL CAP DE LA SECCIÓ
DE PLANEJAMENT

Vist i plau
EL CAP DEL SERVEI
DE PATRIMONI DE SÒL

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado y verificado en sesión de fecha 27-12-2000 Doy fe.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Institut Català del Sòl

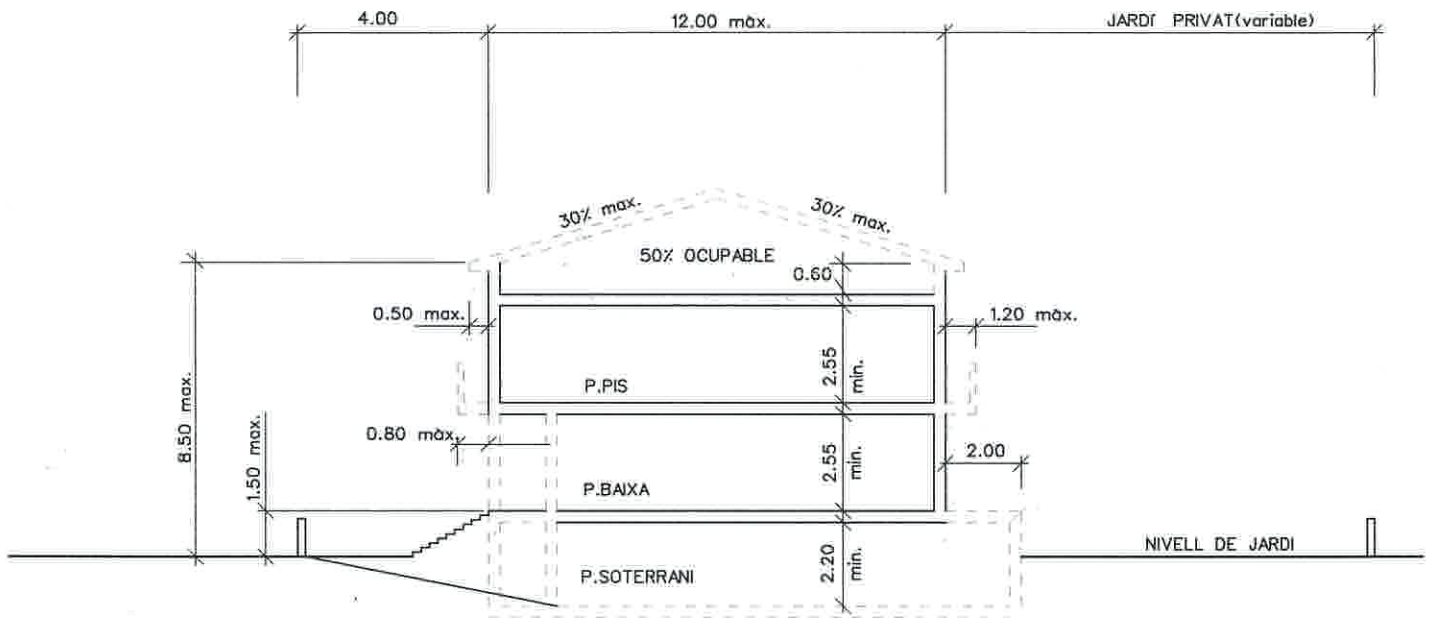


Amposta, a 8 de enero de 2001

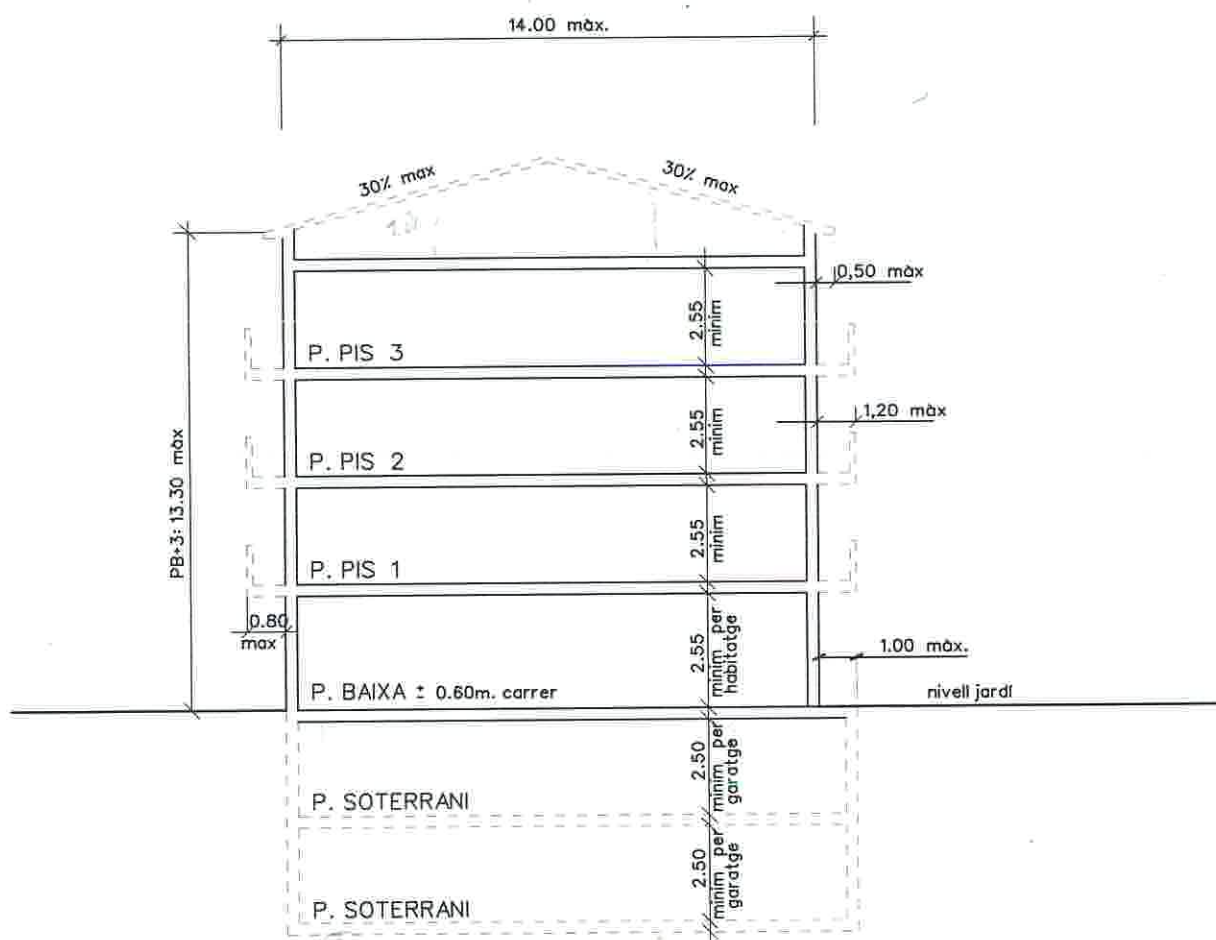
EL SECRETARIO,

7. PLÀNOLS

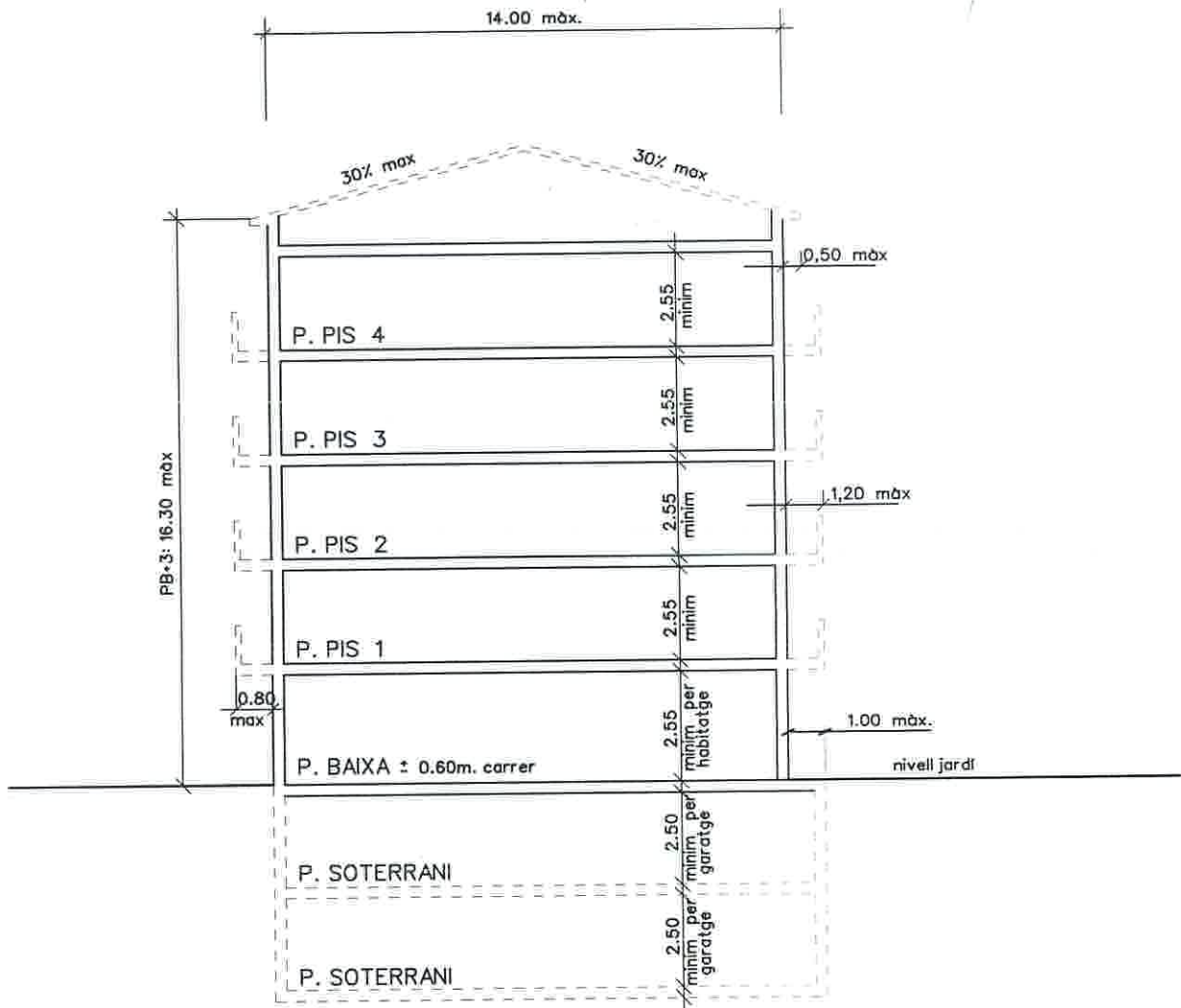
ESQUEMA REGULADOR RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ARRENGLERADA P.B.+1



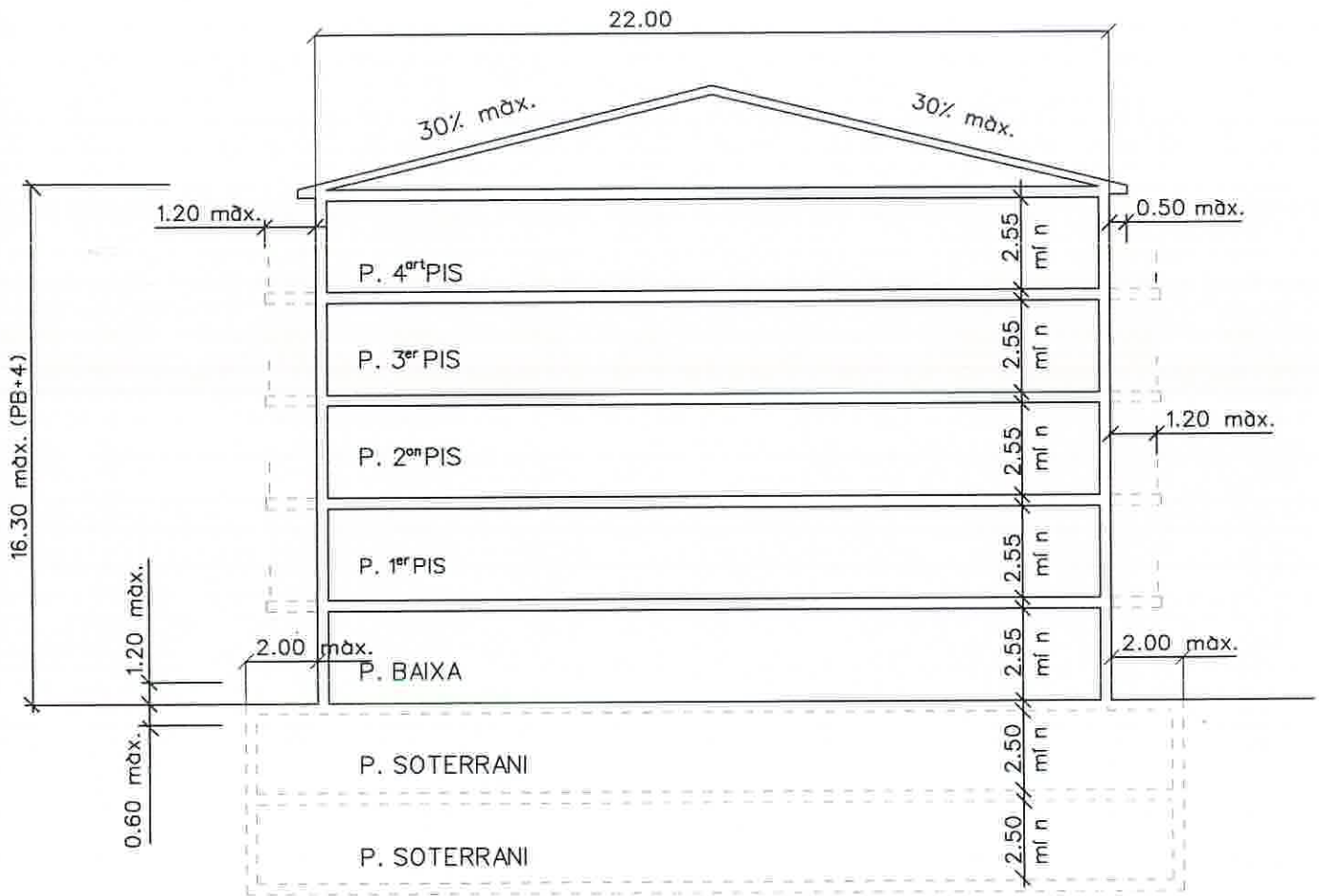
ESQUEMA REGULADOR RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOC LINEAL P.B.+3



ESQUEMA REGULADOR RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOC LINEAL P.B.+4



ESQUEMA REGULADOR RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOC AILLAT PB. +4



ESQUEMA REGULADOR RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOC LINEAL P.B.+3+ATIC

