

## 2009/5795-U – AJUNTAMENT D'AMPOSTA

*Anunci*

El Ple de la corporació, en les sessions de 29 de setembre i 30 de juny de 2008 va adoptar els següents acords:

Acord de 29 de setembre de 2008:  
VERIFICACIÓ DEL TEXT REFÓS DEL PLA DE MILLORA URBANA  
"PMU-1 CEMENTIRI"

PRIMER. Verificar el text refós del Pla de millora urbana PMU-1: Cementiri, redactat per la societat d'arquitectes Grau - Rodríguez Cambres, S.L., a instància dels propietaris del sòl inclòs en el sector esmentat.

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

Acord de 30 de juny de 2008:  
APROVACIÓ DEFINITIVA DEL PMU "PMU-1 CEMENTIRI".

PRIMER. Aprovar definitivament el Pla de millora urbana "PMU-1-Cementiri" previst en el Pla d'ordenació urbanística municipal, redactat per la societat d'arquitectes Grau - Rodríguez Cambres, S.L., a instància dels propietaris del sòl inclòs en el sector esmentat.

SEGON. Supeditar la tramesa del Pla de millora definitivament aprovat a la Comissió d'urbanisme de les Terres de l'Ebre als efectes de la seva publicació en el DOGC per la seva executivitat a la presentació d'un text refós que deurà:

5. Incloure a l'article 14. Cessions obligatòries, de les Ordenances, l'obligatorietat de cessió del 10% d'aprofitament d'acord amb l'article 43 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme,
6. Incloure un nou capítol a les normes urbanístiques del Pla de millora dedicat a aspectes ambientals on s'inclouguin les condicions que esdevinguin de l'informe d'avaluació ambiental.
7. Incloure un inventari de vegetació per tal de comprovar la no existència de cap espècie protegida dins l'àmbit del PMU.
8. Incloure la resta de condicions fixades a l'informe emès per l'arquitecte municipal.

TERCER. El Text refós del Pla de millora urbana, un cop verificat pel Ple de la Corporació, deurà traslladar-se a la Comissió d'urbanisme de les Terres de l'Ebre als efectes previstos a l'article 86 de la Llei d'urbanisme.

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

Amposta, 23 d'abril de 2009. – L'ALCALDE, *Manel Ferré Montañés*.

ANNEX: Normes urbanístiques del Pla de millora urbana PMU-1:  
"Cementiri"

## CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS

### Art. 1 - DEFINICIÓ I ÀMBIT.

El present PEMU constitueix el instrument per a completar i ordenar el desenvolupament urbanístic del sector "Cementiri" d'acord amb les previsions del TRPOUM.

Per tant, fixa l'àmbit del sector i, atenent als usos principals qualifica el sòl; situa les dotacions per sistemes generals (espais lliures); ajusta les infraestructures a l'ordenació de l'àmbit en una unitat d'actuació susceptible de parcel·lació; distribueix l'edificabilitat total; assenyalava i situa l'emplaçament del habitatges lliures, de protecció o concertats; assenyalava les alineacions i rasants; regula els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums; estableix les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents per a la seva execució.

El sector "Cementiri" està delimitat i definit a les Normes urbanístiques i plànols del TRPOUM d'Amposta i delimitat pels carrers: ?antic camí de Tosa o carrer la Mina, Avinguda Aragonesa, ?rotonda situada a l'encreuament de la carretera de Santa Bàrbara i l'avinguda Aragonesa, i vial de nova creació.

Té una superfície total un cop regularitzats els seus límits de 61.551,50 m<sup>2</sup>.

### Art. 2 - OBJECTE.

Les normes del present PEMU tenen per objecte establir les condicions comunes a totes les zones i les normes particulars de cada zona.

### Art. 3 - CONTINGUT.

Tenen caràcter normatiu per al present PEMU a més de les presents Normes, el Pla d'etapes i els plànols normatius d'ordenació.

Les característiques venen especificades als plànols normatius i a les Normes, la resta de plànols tenen caràcter informatiu o indicatiu de l'objecte i finalitat del PEMU.

### Art. 4 - INTERPRETACIÓ.

Cas que hi hagin contradiccions gràfiques entre plànols a diferents escales, es considerarà com a vàlida la grafia establerta en els plànols del present PEMU a escala més detallada.

En tot allò que no estigui expressament regulat en la present normativa seran d'aplicació les Normes urbanístiques del TRPOUM.

### Art. 5 - OBLIGATORIETAT.

Les presents Normes són imperatives, tant per a l'administració com per als particulars.

Les diferents actuacions sobre l'àmbit hauran d'ajustar-se a les presents Normes.

### Art. 6 - VIGÈNCIA.

La vigència del present PEMU és indefinida, qualsevol modificació requerirà la seva aprovació definitiva prèvia, d'acord amb els procediments legalment establerts al TRLU 1/2005.

## CAPÍTOL II - DESENVOLUPAMENT.

### Art. 7 - EL PEMU, ELS PROJECTES COMPLEMENTARIS I EL SEU DESENVOLUPAMENT.

El present PEMU constitueix el mitjà de desenvolupament de les determinacions del TRPOUM junt amb els projectes d'urbanització i reparcel·lació.

Els esmentats projectes d'urbanització i de reparcel·lació hauran de complementar-se a efectes d'execució.

Serà condició imprescindible per exercir el dret a l'edificació, a més del compliment de les presents Normes i de la legislació urbanística vigent l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació i l'efectiva execució del projecte d'urbanització o opcionalment la simultaneïtat prevista a l'article 237 del RU 305/2006.

### 1. PROJECTE D'URBANITZACIÓ.

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.

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, en aquest supòsit les alçades relatives dels perfils reguladors es mantindran fixes i invariables.

El Projecte d'urbanització que es redacti, desenvolupant aquest pla s'hauran d'ajustar al que disposen els articles 96, 97 i 98 del RLU 305/2006 i a d'altres condicions que li siguin d'aplicació.

### 2. PROJECTES DE REPARCEL·LACIÓ.

Un cop aprovat definitivament aquest PEMU es redactarà el conseqüent Projecte de reparcel·lació, segons allò previst al Capítol II del TÍTOL CINQUÈ de la LU 1/2005.

Qualsevol modificació de la parcel·lació establerta al plànol núm. 06 que suposi una variació superior al 5% de la superfície de la parcel·la, comportarà l'obligatorietat de redactar un projecte de reparcel·lació de la part modificada per a obtenir la corresponent llicència.

En qualsevol cas, els promotors del sector facilitaran 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.

### 3. PLANS ESPECIALS DE MILLORA URBANA.

Es podran redactar plans de millora urbana posteriors amb la finalitat de adaptar o reajustar les alineacions i rasants i ordenar els volums o qualsevol altre finalitat admesa al TRLU 1/2005 o el RLU 305/2005.

## CAPÍTOL III - GESTIÓ I EXECUCIÓ

### Art. 8 - SISTEMA D'ACTUACIÓ

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica. Les previsions del present PEMU s'executaran en una única fase, dintre del termini de 4 anys a partir de l'aprovació definitiva del PEMU o si fos necessari del Text Refós del PEMU.

## CAPÍTOL IV - REGULACIÓ DE SISTEMES

### Art. 9 - ZONES VERDES.

Les zones verdes establertes pel sector són les que figuren al plànol d'ordenació núm 11.

Els espais lliures seran de titularitat pública, i no s'admeten edificacions sobre els mateixos, a excepció d'aquelles vinculades al manteniment de les mateixes o vinculades a les xarxes de subministrament.

Si es projecta estacionament en superfície sobre les zones de parc urbà (5a), no representarà més d'un deu per cent (5%) de la seva superfície. Sobre els verds urbans i els verds de protecció (5c i 5d) no es podran projectar estacionaments.

Sota les zones de parc urbà s'admetrà l'ús d'aparcament i d'equipament soterrani, però de propietat i de servei públic o en règim de concessió administrativa.

En tot cas, els espais lliures es regiran per l'especificat a les Normes urbanístiques del TRPOUM, art. 277 a 280.

## CAPÍTOL V - REGULACIÓ DE LES ZONES

## Art. 10 - SUB-CLAUS EN ZONA 17α.

Compren el sector de sòl urbà del PEMU-1, que per les seves condicions de centralitat i posició estratègica dintre de la ciutat ve destinat a ser un nou referent de la transformació i del creixement del eixample de laavinguda Aragonesa.

Aquesta millora s'estableix mitjançant el present PEMU. L'àmbit del Pla inclou el sòl privat objecte de la millora i la seva viabilitat confrontant, segons ho determina la normativa del TRPOUM i els plànols d'ordenació.

Als efectes de ordenar la edificació en aquest sector de sòl urbà no consolidat, es creen tres sub-claus per tal de definir exactament les condicions d'edificació i parcel·lació a cada una de les parcel·les edificables que s'han definit.

Així tenim:

Per a la parcel·la 8, Clau 17α-1, Residencial palafitic.

Per a la parcel·la 9, Clau 17α-2, Comercial

Per a la parcel·la 10, Clau 17α-3, Comercial + Residencial palafitic.

L'objecte és:

La assignació definitiva de la edificabilitat neta per a cada una de les parcel·les, amb especificació del seu destí.

La definició inequívoca del tipus d'ordenació -precisa o flexible-, de l'edificació, i la col·locació relativa de l'edificació amb un criteri clar de posició volumètrica.

## Art. 11 - REGULACIÓ DE LA SUB-CLAU 17α-1, RESIDENCIAL PALAFITIC, PER A LA PARCEL·LA 8 DEL PEMU-1 "CEMENTIRI".

1. CONDICIONS D'ÚS.

Nomes es permet l'ús d'habitatge en totes les seves modalitats.

Les edificacions que preveu el PEMU hauran de fer reserva de places d'aparcament en les condicions i número previst a la secció quarta, regulació particular de l'ús d'aparcament, art. 352.2 a 354 de la Normativa del TRPOUM. Aquesta reserva d'aparcament serà obligatòriament soterrada. Esta absolutament prohibida la utilització de la planta baixa per a l'estacionament de vehicles.

2. EDIFICABILITAT NETA.

La edificabilitat total de la parcel·la P8, es de 14.241,50 m<sup>2</sup> de sostre residencial, segons la següent distribució màxima obligatòria: 9.969,05 m<sup>2</sup> de sostre destinat a habitatge lliure de propietat pública (70%),

2.848,30 m<sup>2</sup> de sostre destinat a HPO de propietat pública (20%),

1.424,15 m<sup>2</sup> de sostre destinat a HC, de propietat pública (10%),

amb un total de 169 habitatges que es repartiran en funció de la superfície assignada per a cada un dels tipus d'habitatge que s'hi construeixin.

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

3. PARCEL·LA.

La forma i mides de la parcel·la P8 son les indicades al plànol d'ordenació n.º. 09 i 09a, segons medició digital aquesta parcel·la te una superfície de 5.119,56 m<sup>2</sup> de sòl.

Pel cas que interessés la reparcel·lació es defineix una parcel·la mínima de 1.500 m<sup>2</sup> amb una façana mínima de 40 m. Només seran edificables els solars en que l'angle format per la partió entre dos solars contigus i la normal de la façana al punt d'intersecció, sigui inferior a vint-i-cinc graus (25º).

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

4. CONFIGURACIÓ DE L'ORDENACIÓ.

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

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

5. PERÍMETRE REGULADOR.

La ocupació màxima sobre rasant de la parcel·la ve definida pel perímetre regulador de la ocupació en planta que s'indica al plànol d'ordenació n.º 09, on s'ha definit una figura de superfície total 3.338,99 m<sup>2</sup>.

L'ocupació de l'edificació en planta baixa no podrà ser superior al vuitanta per cent (80%) de la superfície continguda dins aquest perímetre regulador, es a dir 2.671,19 m<sup>2</sup>.

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

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

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

6. PERFIL REGULADOR.

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

Aquesta envoltant esta limitada superiorment per un pla horitzontal situat 24,00 m per damunt la cota de referència. Aquesta alçada màxima no podrà ser ultrapassada en cap punt per l'envoltant del volum principal de les edificacions.

L'alçada definida pel perfil regulador ha de permetre la construcció de una planta baixa palafitica (on nomes serà possible construir els vestibuls d'accés als edificis i els locals d'instal·lacions -computadors-), i sis plantes pis. L'alçada interior mínima a qualsevol punt dels habitatges serà de 2'50 m, i de 3,5 m a la planta baixa palafitica.

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

7. COTA DE REFERÈNCIA DE LA PLANTA BAIXA.

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

Les rasants de les vies son les que figuren als plànols corresponents d'aquest PEMU, encara que tindran una tolerància d'ajust de zero coma seixanta (0,60 m). Per una millor concepció tècnica o urbanística es permetrà la seva adaptació o el seu reajust al projecte d'urbanització.

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

Per a la parcel·la P8 la cota de referència es la marcada al plànol de alineacions i rasants com CR1.

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

8. SEPARACIÓ ENTRE EDIFICIS.

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

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

A efectes d'il·luminació i asolejament, els projectes constructius hauran de tindre en compte les regles en aquest sentit conte el Normativa del Text Refós del POUM.

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

#### 9. COSSOS SORTINTS I VOLADIUS.

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

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

#### 1. CONDICIONS D'ÚS.

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

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

#### 2. EDIFICABILITAT NETA.

La edificabilitat total de la parcel·la P9, es de 2.284,10 m<sup>2</sup> de sostre comercial.

#### 3. PARCEL·LA.

La forma i mides de la parcel·la P9 son les indicades al plànol d'ordenació n.º. 09 i 09b, segons medicació digital aquesta parcel·la te una superfície de 7.313,43 m<sup>2</sup> de sòl.

No es permesa la reparcel·lació.

#### 4. CONFIGURACIÓ DE L'ORDENACIÓ.

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

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

#### 5. PERÍMETRE REGULADOR.

La ocupació màxima sobre rasant de la parcel·la ve definida pel perímetre regulador de la ocupació en planta que s'indica al plànol d'ordenació n.º. 09b on s'ha definit una figura de superfície total 2.900,00 m<sup>2</sup>.

L'ocupació de l'edificació en planta baixa no podrà ser superior al vuitanta per cent (80%) de la superfície continguda dins aquest perímetre regulador, és a dir 2.320,00 m<sup>2</sup>.

Les plantes sobre rasant, inclosos els vols hauran de ser compresos dins el perímetre regulador. Les plantes soterrani poden ocupar el 100% de la parcel·la.

La zona no edificada de la parcel·la la constituïran els espais lliures privats al servei de les edificacions. En aquests espais es possible l'enjardinament amb la finalitat d'esbarjo i desfruint dels ciutadans, l'estacionament, els jocs per la mainada i l'ús esportiu.

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

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

#### 6. PERFIL REGULADOR.

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

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

L'alçada definida pel perfil regulador ha de permetre la construcció de una planta baixa i una planta pis. L'alçada interior mínima a qualsevol punt dels espais comercials serà de 3,00 m.

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

#### 7. COTA DE REFERÈNCIA DE LA PLANTA BAIXA.

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

Les rasants de les vies son les que figuren als plànols corresponents d'aquest PEMU, encara que tindran una tolerància d'ajust de zero coma seixanta (0,60 m). Per una millor concepció tècnica o urbanística es permetrà la seva adaptació o el seu reajust al projecte d'urbanització.

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

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

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

#### 8. COSSOS SORTINTS I VOLADIUS.

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

Art. 13 - REGULACIÓ DE LA SUB-CLAU 17a-3, COMERCIAL-RESIDENCIAL PALAFITIC, PER A LA PARCEL·LA 10 DEL PEMU-1 "CEMENTIRI".

#### 1. CONDICIONS D'ÚS.

Son permesos: l'ús comercial en totes les seves modalitats a planta baixa i primer pis, i l'ús d'habitatge en totes les seves modalitats.

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

#### 2. EDIFICABILITAT NETA.

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

1. 11.665,90 m<sup>2</sup> de sostre comercial.
2. 10.869,08 m<sup>2</sup> de sostre residencial, segons la següent distribució màxima obligatòria:
3. 7.608,35 m<sup>2</sup> de sostre destinat a habitatge lliure de propietat pública (70%),
4. 2.173,82 m<sup>2</sup> de sostre destinat a HPO de propietat pública (20%),
5. 1.086,91 m<sup>2</sup> de sostre destinat a HC, de propietat pública (10%), amb un total de 131 habitatges que es repartiran en funció de la superfície assignada per a cada un dels tipus d'habitatge que s'hi construeixin.

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

#### 3. PARCEL·LA.

La forma i mida de la parcel·la P10 son les indicades al plànol d'ordenació n.º. 09 i 09c, segons medicació digital aquesta parcel·la te una superfície de 9.504,18 m<sup>2</sup> de sòl.

#### 4. CONFIGURACIÓ DE L'ORDENACIÓ.

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

configuració són: Configuració flexible, perímetre regulador, perfil regulador, cota de referència de la planta baixa. Ara be, la definició de la ocupació de les plantes baixa i primera en l'ús comercial es fa mitjançant el paràmetre d'alineacions d'edificació, encara que aquest paràmetre es mes propi del sistema de configuració precisa o unívoca.

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

Són alineacions d'edificació les precisades al PEMU, que determinen els límits de l'ús comercial situat a la planta baixa i primera dels edificis. Donat el caràcter d'edifici singular que s'hi vol, les reculades seran lliures i no tenen límit dimensional. El projecte arquitectònic serà l'encarregat de fixar-les. Això comporta que la ocupació màxima permesa sigui del 100% de la superfície del solar.

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

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

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

La ocupació màxima de la parcel·la per a l'ús residencial, ve definida pel perímetre regulador de la ocupació en planta, que determina els límits de l'ús residencial situat a les plantes quarta, cinquena, sisena i setena dels edificis, s'indica al plànol d'ordenació n.º. 09c, on s'ha definit una figura de superfície total 3.030,55 m².

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

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

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

#### 7. PERFIL REGULADOR.

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

Aquestes envoltants estan limitades superiorment per dos plans horitzontals situats:

8,50 m per damunt la cota de referència CR3, CR4 i CR5, el del comercial, i 29,35 m per damunt la cota de referència CR5, el del residencial.

Aquestes alçades màximes no podran ser ultrapassades en cap punt per l'envoltant dels volums principals de les edificacions destinades a cadascun dels usos descrits.

L'alçada definida pel perfil regulador del comercial ha de permetre la construcció de una planta baixa i una planta pis. L'alçada interior mínima a qualsevol punt dels espais comercials serà de 3,00 m.

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

L'alçada definida pel perfil regulador del residencial ha de permetre la construcció de una planta segona palafítica (on només serà possible construir els vestíbuls d'accés als edificis i els locals

d'instal·lacions -computadors-), i cinc plantes pis. L'alçada interior mínima a qualsevol punt dels habitatges serà de 2'50 m, i de 3,5 m a la planta palafítica.

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

#### 8. COTA DE REFERÈNCIA DE LA PLANTA BAIXA.

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

Les rasants de les vies són les que figuren als plànols corresponents d'aquest PEMU, encara que tindran una tolerància d'ajust de zero coma seixanta (0,60 m). Per una millor concepció tècnica o urbanística es permetrà la seva adaptació o el seu reajust al projecte d'urbanització.

La cota de referència de la planta baixa correspon al nivell, a partir del qual es mesura el perfil regulador. Hi haurà tres cotes de referència per a aquest edifici, la CR3 per a una part de l'ús comercial, la CR4, per a una part de l'ús comercial i per a l'ús residencial i la CR5 per a una part de l'ús comercial i per a l'ús residencial. Les seves localitzacions en planta estan graficades al plànol d'ordenació 09 c. Aquestes cotes de referència no poden variar en, mes o menys, 0,60 metres respecte a la rasant del carrer en els punts indicats.

#### 9. SEPARACIÓ ENTRE EDIFICIS.

La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretén la preservació de la intimitat i l'assegurament de convenients nivells d'il·luminació i asolejament. A aquests efectes la distància mínima entre les façanes principals de dos edificis propers serà de 24 m i de 6 m o la semisuma de les alçades per a façanes no principals.

A efectes d'il·luminació i asolejament, els projectes constructius hauran de tindre en compte les regles en aquest sentit conte el Normativa del Text Refós del POUM.

#### 10. COSSOS SORTINTS I VOLADIUS.

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

#### Art. 14 - CESSIÓNS OBLIGATÒRIES.

A més de la cessió obligatòria i gratuïta del sòl destinat a sistemes, inclosos dins de l'àmbit d'actuació, s'haurà de cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector corresponent als nous usos que el POUM possibilita.

#### Art. 15 - SUPLETÒRIETAT

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