

DOCUMENT RESUM en compliment de l'article 10 del Decret 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

**PM4 PLA DE MILLORA URBANA CARRETERA D'AMPOSTA.
TORTOSA.**

Ricard Casademont arquitecte.
Manciñeiras / Parés arquitectes associats S.L.

gener 2.009

ÍNDIX

A. MEMÒRIA

1. Iniciativa.
2. Delimitació de l'àmbit de planejament.
3. Descripció de la proposta.

B. PLÀNOL DE PROPOSTA

A. MEMÒRIA

1. Iniciativa

Aquest Pla de millora urbana és d'iniciativa privada corresponent al propietari únic CONSULTORA DE EDIFICACIONES URBANAS, SL, amb seu a la Avenida Academia General Militar 52, de Saragossa, i NIF B99141426.

2. Delimitació del sector de planejament.

L'àmbit d'aquest PMU es defineix gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació. El sector està clarament delimitat per elements de forta presència:

- Al nord amb la futura via verda corresponent al traçat ferroviari.
- Al sud amb el carrer d'Amposta.
- A l'est amb la resta d'illa de sòl urbà, clau 3, amb façana al carrer d'Amposta.
- A l'oest amb l'antiga carretera de València.

L'àmbit així definit, i com a transcripció del vigent recollit al POUM de Tortosa, té una superfície real, segons topogràfic que s'incorpora a la documentació del Pla de millora, de **4.827,00 m²**.

3. Descripció de la proposta

Els objectius principals de l'actuació són:

- Incorporar al teixit urbà, efectuant una operació de reforma interior, i de transformació d'usos, els terrenys afectats i que corresponen a les instal·lacions en desús de l'antiga fàbrica de producció de pinsos compostos per a l'alimentació porcina situada a la Carretera d'Amposta.
- Incrementar la qualitat de vida dels habitants actuals i futurs de l'entorn de les instal·lacions.
- Materialitzar els paràmetres de desenvolupament del sector fixats en el POUM de Tortosa per a la concreció dels paràmetres de desenvolupament del sector PM 4 Pla de Millora Carretera d'Amposta, proposant una ordenació de l'edificació coherent amb les condicions del sòl urbà que envolta als terrenys objecte del Pla de millora.

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	Viari:	23%
	Espais lliures:	36%
	Equipaments:	No s'estableix
	SÒL PÚBLIC mínim:	59%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT:	Residencial:	41%
	SÒL PRIVAT màxim:	41%

- Regular les condicions de compatibilitat dels diversos usos de sòl per a garantir la qualitat de vida adient als nous usos a establir en el sector.

- Efectuar les reserves de sòl per a zones verdes i espais lliures i equipaments legalment establertes.
- Permetre un aprofitament privat que faci viable l'operació urbanística que es proposa.

Respecte a l'ordenació, el sector PM 4 Pla de Millora Carretera d'Amposta planteja la disposició del volum principal seguint les directrius de la vialitat que defineix l'àmbit, és a dir la Carretera de València i la d'Amposta, concretant un edifici en L que mitjançant la disposició d'una planta baixa palafítica obligatòria cap al front amb la carretera de València, permet posar en valor tant la vialitat cívica, prevista pel POUM com ampliació de l'antiga carretera, com la zona verda pública que estructura l'interior de l'àmbit.

En aquest interior es situa un altre volum edificatori, de forma rectangular, que ajuda a definir la relació de la zona verda pública amb la via verda situada a una cota superior, i que correspon a l'antiga línia fèrria.

Per últim es planteja un volum en alineació a vial, en el front de la Carretera d'Amposta, d'alçada i profunditat edificable segons paràmetre vigents.

Pel que fa a l'espai públic, tal i com ja s'ha explicat, es planteja la zona verda bàsicament en la situació prevista pel POUM, tot i que s'han previst un reajustos encaminats a solucionar problemes de veïnatge amb les edificacions existents amb façana a la carretera d'Amposta i a l'àmbit del Pla de millora. Així on el POUM preveia de manera indicativa una zona edificable confrontant amb les edificacions de la carretera d'Amposta, el Pla de millora proposa la seva qualificació com a zona verda, per tal solucionar la problemàtica de les obertures existents en les edificacions. De igual manera, i per tal d'incrementar l'espai d'ús públic, el Pla de millora planteja l'obligatorietat de l'ús públic dels espais privats ocupats per aparcament fora de la projecció dels edificis així com dels espais de la planta baixa palafítica del volum principal.

Es planteja també l'ampliació de la via cívica cap a la carretera d'Amposta.

El PMU concreta l'ordenació detallada mitjançant:

- la divisió del sòl en sistemes i zones.
- la definició de les condicions de parcel·lació i pel desenvolupament de les edificacions en les diferents zones.
- l'establiment de les condicions de gestió i el pla d'etapes del sector.

El següent quadre il·lustra l'anteriorment exposat:

	P. VIGENT		PLA DE MILLORA URBANA			
Superfície del sector		4.827		4.827		
APROFITAMENTS						
edif. bruta: 1,20 m ² st/m ² s						
residencial	100%	5.792	100%	5.792		
habitatge lliure	65%	3.765	65%	3.765		
habitatge protegit	35%	2.027	35%	2.027		
terciari	0%	0	0%	0		
	100%	5.792	100%	5.792		
densitat: 1 hab/100m ² st						
habitatge lliure	65%	37	65%	37		
habitatge protegit	35%	21	35%	21		
	100%	58	100%	58		
CESSIONS						
zona verda	36%	1.738	38%	1.847		
equipament	0%	0	0%	0		
viari			5%	260		
complement viari	23%	1.110	21%	1.025		
	59%	2.848	65%	3.131		
ZONES						
3a			34%	1.621		
3b			2%	74		
	41%	1.979	35%	1.694		
RESERVA DE SOSTRE I D'HABITATGES DE PROTECCIÓ - PLA DE MILLORA URBANA						
		hab (u)	m ² sostre	hab (u)	m ² sostre	
habitatge lliure	65%	38	3.765,06	65%	37	3.765,06
habitatge de protecció oficial	25%	20	1.448,10	25%	15	1.448,10
habitatge concertat	10%		579,24	10%	6	579,24
	100%	58	5.792,40	100%	58	5.792,40

A Tortosa, gener 2009.

El Promotor

L'equip redactor

B. PLÀNOL DE PROPOSTA

SISTEMES

- Parcs i jardins **V**
- Vicari
- Complement de Valiriat **Cv**

ZONES

- Residencial HILUR / H PROBLECCO ORICAL / HARESEQUIBLE **3a**
- Residencial HARESEQUIBLE **3b**

VIEAT

RICARD CASADEMONT
JUAN A. MANCINERAS

MANEL PARES

MANCINERAS/PARES: arquitectes associats S.L.
PLA DE MILLORA URBANA DEL
SECTOR PM4 - C.TIRA. D'AMPOSTA
TOIROSSA

AP. INICIAL

CONSULTORA DE EDIFICACIONES URBANAS S.L.
ZONIFICACIO

OCT. 2006

0 2,5 7,5 12,5 17,5
N
1/500

