

Verònica Arasa Gallego - DNI 52609723Y
(TCAT)
Diligència per fer constar que el present
document ha estat aprovat inicialment pel Ple
en data 26/02/2024
2025.03.10 08:36:17 +01'00'

Verònica Arasa Gallego - DNI 52609723Y
(TCAT)
Diligència per fer constar que el present
document ha estat aprovat
provisionalment pel Ple en data 25/11/2024
2025.03.07 14:11:56 +01'00'



Ajuntament d'Amposta

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 61 DEL POUM

*CANVI DE QUALIFICACIÓ COM A SÒL
D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS EN SÒL
URBÀ NO CONSOLIDAT DE LES
INSTAL·LACIONS DE LA LLAR NATZARET*

APROVACIÓ PROVISIONAL

SETEMBRE DE 2024

Promotor
Ajuntament d'Amposta

Redactors
Aleix Cama Torrell, Arquitecte
Alba Azabal Martín. Arquitecta

ÍNDEX

I. MEMÒRIA	7
1 ANTECEDENTS	9
2 PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓ	11
3 REDACTOR DE LA MODIFICACIÓ	11
4 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	11
5 NORMATIVA I PLANEJAMENT VIGENT	12
5.1 Normativa d'aplicació	12
5.2 Planejament urbanístic municipal	13
5.3 Planejament territorial.....	25
5.4 Pla director de coordinació del Delta de l'Ebre	26
5.5 Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles	27
5.6 Planejament sectorial, servituds i afectacions	30
5.6.1 Servitud marítima-fluvial.....	30
5.6.2 Inundabilitat	30
5.6.3 Via d'interès paisatgístic.....	33
5.6.4 Patrimoni cultural.....	34
6 ESTAT ACTUAL.....	35
6.1 Descripció general.....	35
6.2 Grau d'urbanització	36
7 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	37
8 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ	38
8.1 Objectius de la modificació	38
8.2 Justificació de la necessitat, l'oportunitat i la conveniència de la modificació	39
8.2.1 Necessitat de la modificació:.....	39
8.2.2 Oportunitat i conveniència de la modificació	40
9 ORDENACIÓ URBANÍSTICA	40
9.1 Descripció de l'ordenació.....	40
9.2 Classificació del sòl	42
9.3 Qualificació del sòl.....	42
9.4 Condicions d'edificació	43

9.5	Condicions d'ús	44
9.6	Gestió urbanística.....	44
9.7	Planejament territorial.....	44
9.8	Pla director de coordinació del Delta de l'Ebre	45
9.9	Servitud marítima-fluvial i risc d'inundacions	45
9.10	Servituds i afectacions.....	46
9.11	Patrimoni cultural.....	46
10	DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE.....	46
11	REQUERIMENTS DE LA LLEI D'URBANISME.....	47
11.1	Espais lliures i equipaments esportius.....	47
11.2	Obligacions de les modificacions amb increment d'aprofitament.....	47
11.3	Increment de les reserves per a sistemes urbanístics	48
12	ESTUDIS SECTORIALS	50
12.1	AGENDA, AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT	50
12.2	INFORME MEDIAMBIENTAL	50
12.3	MEMÒRIA SOCIAL I DE GÈNERE	53
12.3.1	Necessitats d'habitatge social	53
12.3.2	Equipaments comunitaris	53
12.3.3	Impacte de gènere	53
12.3.4	Impacte sobre col·lectius més desfavorits	55
12.4	INFORME DE MOBILITAT	55
12.5	PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA	56
13	INFORMACIÓ PÚBLICA I INFORMES SECTORIALS	57
13.1	INFORMACIÓ PÚBLICA.....	57
13.2	INFORME DE L'ACA.....	57
13.3	INFORME DE MEDI AMBIENT	59
13.4	INFORME DE LA CHE.....	59
13.5	INFORME DE PROTECCIÓ CIVIL.....	59
II.	NORMATIVA URBANÍSTICA	61
1	NORMATIVA VIGENT	63
2	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ	67
III.	DOCUMENTACIÓ GRAFICA.....	75

1	FOTOGRAFIES	77
2	PLÀNOLS D'INFORMACIÓ	81
3	PLÀNOLS D'ORDENACIÓ	81
IV.	SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES.....	83
V.	RESUM COMPRENSIU.....	89
1	ANTECEDENTS	91
2	INICIATIVA, PROMOCIÓ I REDACCIÓ	91
3	ÀMBIT	91
4	OBJECTIUS	93
5	DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.....	93
6	DESENVOLUPAMENT DE LA MODIFICACIÓ	95
VI.	ANNEXOS	97
1	ANNEX: AGENDA, AVALUACIÓ ECONOMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT	99
2	FITXA CADASTRAL.....	101
3	ESCRITURES DE PROPIETAT	103
4	PDU SÒLS NO SOSTENIBLES MEMÒRIA SECTOR SUD-7	105
5	DECLARACIÓ RESPONSABLE.....	107

MEMÒRIA D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ

1 ANTECEDENTS

Amposta és un municipi situat a la riba dreta del riu Ebre, ocupa gran part de la meitat sud del Delta de l'Ebre. És la capital de la comarca del Montsià. Compta amb 21.807 habitants (any 2023) que es reparteixen en una superfície de 138,3 km², amb una densitat de població de 157,7 hab/km². Amposta té un nucli principal, els altres nuclis de població que formen part del terme municipal són el Poble Nou, Balada i els Eucaliptus, tots ells situats en terres del Delta de l'Ebre.

Es troba envoltat dels termes municipals de Masdenverge, Freginals, la Ràpita, Sant Jaume d'Enveja a la comarca del Montsià i Tortosa, l'Aldea i Deltebre al Baix Ebre.

Al voltant del riu Ebre, els carrers que envolten les restes del Castell d'Amposta, estrets i curts, són el testimoni del nucli antic de la població. El nucli històric està envoltat pel canal de la dreta de l'Ebre, que se separa en dos cap al sud-est. El riu Ebre i el pont penjat que dona accés al centre de la població des del nord antiga N-340) caracteritza el municipi.

El nucli urbà es va estendre al voltant d'aquest nucli històric de manera concèntrica. Està rodejat actualment de tres eixos principals de comunicació, la C-12 que recorre l'eix de l'Ebre i l'autopista AP-7 que segueix el litoral per l'oest, i la carretera nacional N-340 per l'est.

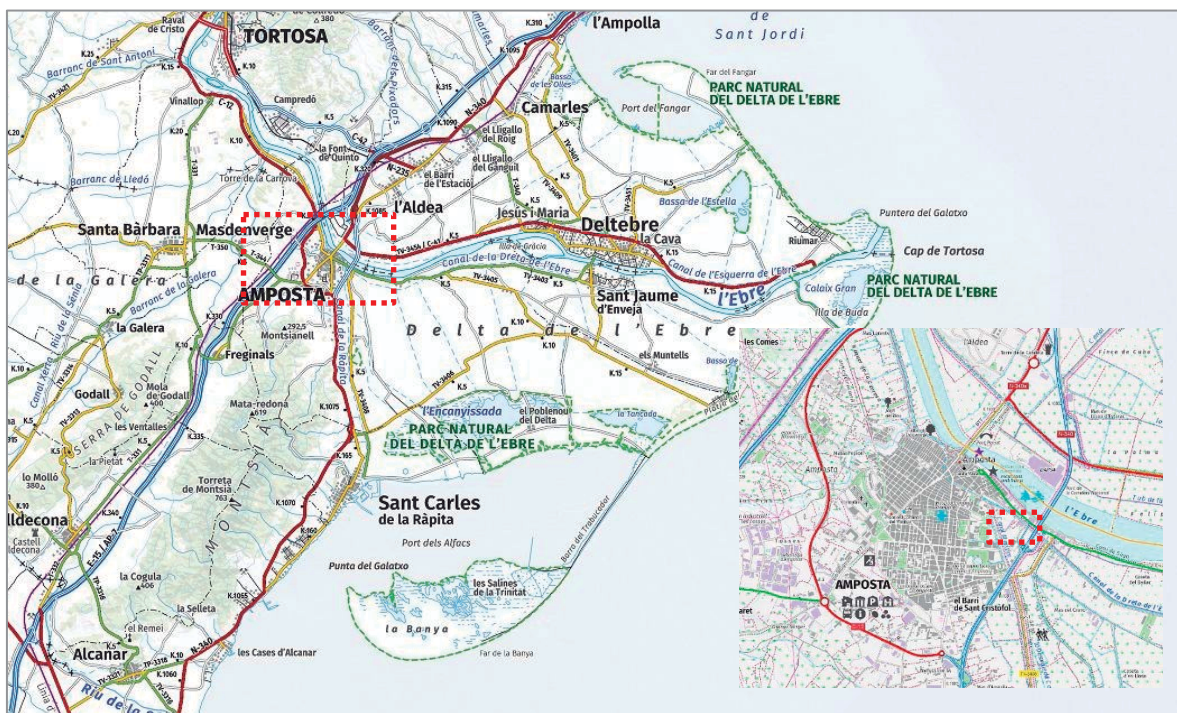


Figura 1 Situació de la finca objecte de la Modificació puntual del POUM. Elaboració pròpia a partir de cartografia de l'ICGC.

El Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) aprovat en data 14/05/2007 i publicat al DOGC en data 21/01/2008 estableix les pautes de creixement de la ciutat per als propers anys, adaptats a la situació econòmica del moment. Des de l'entrada en vigor del POUM l'any 2008 el document ha sofert més d'una cinquantena de modificacions puntuals.

A la banda est del nucli d'Amposta estan en funcionament unes instal·lacions de la fundació Llar Nazaret i gestionades per la cooperativa Suara Serveis SCCL que presten serveis socials com a centre de menors per a la Generalitat (des de 2013, i anteriorment com a residència infantil des de 1991), en dues edificacions antigament agrícoles que es van adequar per acollir menors d'edats en situació de vulnerabilitat.

L'any 2020, la cooperativa Suara Serveis SCCL va presentar a l'Ajuntament una memòria de consultes prèvies, redactada per Jaume Sagarra Sanz arquitecte, per tal de demanar l'ampliació de places del centre de menors, dins del segon edifici de la finca, antiga granja agrícola (construïda al 1982 segons cadastre). S'adequarien unes habitacions i cambres higièniques per 9 residents més, en planta baixa, d'una superfície de 125m2 útils, aproximadament.

Arrel d'aquesta consulta, i sent les instal·lacions actuals incloses en un sector de sòl urbanitzable (SUD-7 Accés nord CN-340), es constata amb l'Ajuntament i amb els Serveis territorials d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre la necessitat de redactar una Modificació puntual del POUM de manera que les instal·lacions passin a sòl urbà d'equipaments comunitaris i deixin de formar part del sector SUD-7. La resta del sector està ocupada per finques agrícoles en actiu i edificacions d'ús agrari.



Figura 2 Àmbit afectat per la modificació puntual. Elaboració pròpia a partir de cartografia de l'ICGC.

Paral·lelament a aquesta Modificació puntual del POUM s'està redactant el Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles de Malgrat de Mar a Alcanar, aprovat inicialment (2022) i pendent d'aprovar-se definitivament. El sector SUD-7 està inclòs en aquest Pla, amb l'objectiu formulat de desclassificar-lo, almenys en part, i que passi a formar part del sistema d'espais oberts.

2 PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓ

Aquesta modificació puntual es redacta a instància de la cooperativa SUARA Serveis SCCL i es presenta a l'Ajuntament d'Amposta que n'assumeix la promoció pública amb la seva aprovació, tal com s'estableix a l'article 101.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant la Llei d'urbanisme).

3 REDACTOR DE LA MODIFICACIÓ

El present document ha estat redactada per encàrrec de SUARA Serveis SCCL a:

- Aleix Cama Torrell, arquitecte, amb núm. de col·legiat 49.301-5.
- Alba Azabal Martín, arquitecta, amb núm. de col·legiat 81.646-9.

4 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

Els terrenys afectats per la present modificació es troben al TM d'Amposta, tenen una superfície total de 8.551 m².

L'àmbit delimitat per la Modificació puntual està situat a l'est del nucli d'Amposta, a la vora del Canal de la Dreta de l'Ebre. Es tracta d'un entorn amb edificacions situades prop del camí d'accés amb unes parcel·les agràries allargades, conreades amb arrossars en majoria.

L'àmbit està envoltat al nord-est pel canal de la Dreta de l'Ebre, i per un camí asfaltat, prolongació del Passeig del Canal i de la carretera vella de St Jaume d'Enveja, que connecta amb l'accés al pont de la CN-340 que travessa l'Ebre.

Al sud-est l'àmbit està rodejat per uns edificis agraris alineats amb l'accés asfaltat i uns arrossars en actiu en fons de parcel·les. Al sud-oest s'estén la resta dels terrenys de la Llar Natzaret, fins al canal marítim del qual està separat per un camí. Per acabar, al nord-oest, l'àmbit està vorejat per uns arrossars en actiu i una petita edificació alineada al vial de prolongació del Passeig del Canal.

Pel nord de l'àmbit passa el sender de gran recorregut GR-92.



Figura 3 Àmbit de la MP (vermell) i del SUD-7 (rosa).
Elaboració pròpia a partir de cartografia de l'ICGC.

5 NORMATIVA I PLANEJAMENT VIGENT

5.1 Normativa d'aplicació

La normativa d'aplicació per a la present modificació puntual és la següent:

- REIAL DECRET LEGISLATIU 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana. (En endavant la Llei de Sòl)
- REIAL DECRET 1492/2011, de 24 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.
- DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i les posteriors modificacions vigents, entre les que destaca la LLEI 3/2012, del 22 de febrer. (En endavant la Llei d'urbanisme).
- DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

La redacció i tramitació de Modificacions Puntuals de figures de planejament urbanístic s'han d'adequar al que s'estableixen els articles 96, 97, 98, 99 i 100 de la Llei d'urbanisme.

D'acord amb el redactat de l'art. 96, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

5.2 Planejament urbanístic municipal

El POUM d'Amposta és vigent des de la seva aprovació definitiva, per part de la Comissió d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre Tarragona, en sessió de data 14/05/2007 i la posterior publicació al DOGC núm.5052 en data 21/01/2008.

El POUM ha sofert des de la seva entrada en vigor l'any 2008 més d'una cinquantena de modificacions puntuals.

Els sòls afectats per aquesta modificació puntual tenen la classificació de sòls urbanitzables delimitats dins el SUD-7 "Accés Nord CN-340" residencial de densitat mitjana-baixa.

Els terrenys estan situats a l'est del nucli urbà, al límit entre el sòl urbà i el no urbanitzable. A l'oest es troba un polígon d'actuació urbanística, el PAU-7 DF "Dàrsena fluvial", no desenvolupat, on el sistema viari previst no està urbanitzat.

Al nord entre el riu Ebre i el canal es troba el Pla especial urbanístic PEU-3 "Camí de St Jaume" que definirà el final del front urbà d'Amposta.

El PPU-7 que ha de desenvolupar aquest sector té una superfície de 59.389 m², amb l'ús dominant d'habitatge, previst amb la clau 21g. Els paràmetres reguladors es troben recollits a la fitxa corresponent que es presenta a continuació:

SECTOR RESIDENCIAL SUD-7 DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT "ACCÉS NORD CN 340"

1. -Definició:

Comprèn terrenys destinats fonamentalment a la construcció d'habitatges en densitat mitjana-baixa en terrenys immediats al sòl urbà. Identificació als plànols: Clau 21g.

2.- Delimitació i àmbit:

- Superfície delimitada: 59.389 m2s.
- Es preveu la formulació del Pla parcial urbanístic PPU7

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

- Densitat: 60 hab/ha, nombre d'habitatges 238 hab. (30% HPP, 25% HA i 45% habitatge lliure). Obligatorietat de destinar el sòl corresponent al 50% del sostre residencial a HPO i HA.
- Index d'edificabilitat brut màxim leb: 0,70 m2st/m2s
- Index d'edificabilitat brut màxim adscrit a l'ús residencial leb: 0,60 m2st/m2s
- Index d'edificabilitat brut màxim adscrit a altres usos compatibles leb: 0,10 m2st/m2s
- Ús dominant: 1.- Habitatge
- Altres usos compatibles: 2.- Residencial
 - 3.- Hoteler
 - 4.- Comercial
 - 5.- Oficines
 - 7.- Sanitari-assistencial
 - 9.- Educatiu.
 - 10.- Cultural
 - 11.- Religios
 - 12.- Restauració
 - 15.- Esportiu
 - 16.- Aparcament
- Paràmetres de l'edificació: Ordenació segons volumetria específica.

4.-Estàndars del PPU7:

a) Sistemes (Sòl d'ús i domini públic de cessió gratuïta i obligatòria):

Espais lliures: 8.314 m2 (14%)

Equipaments: 8.314 m2 (14%)

Vialitat i estacionament: 8.174 m2 (14%)

b) Zones (Sòl d'aprofitament privat)

Aprofitament privat: 34.446 m2 (58%)

- A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública assenyalats anteriorment, aquests sectors hauran de cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyalava la Llei d'Urbanisme i que es correspon amb el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

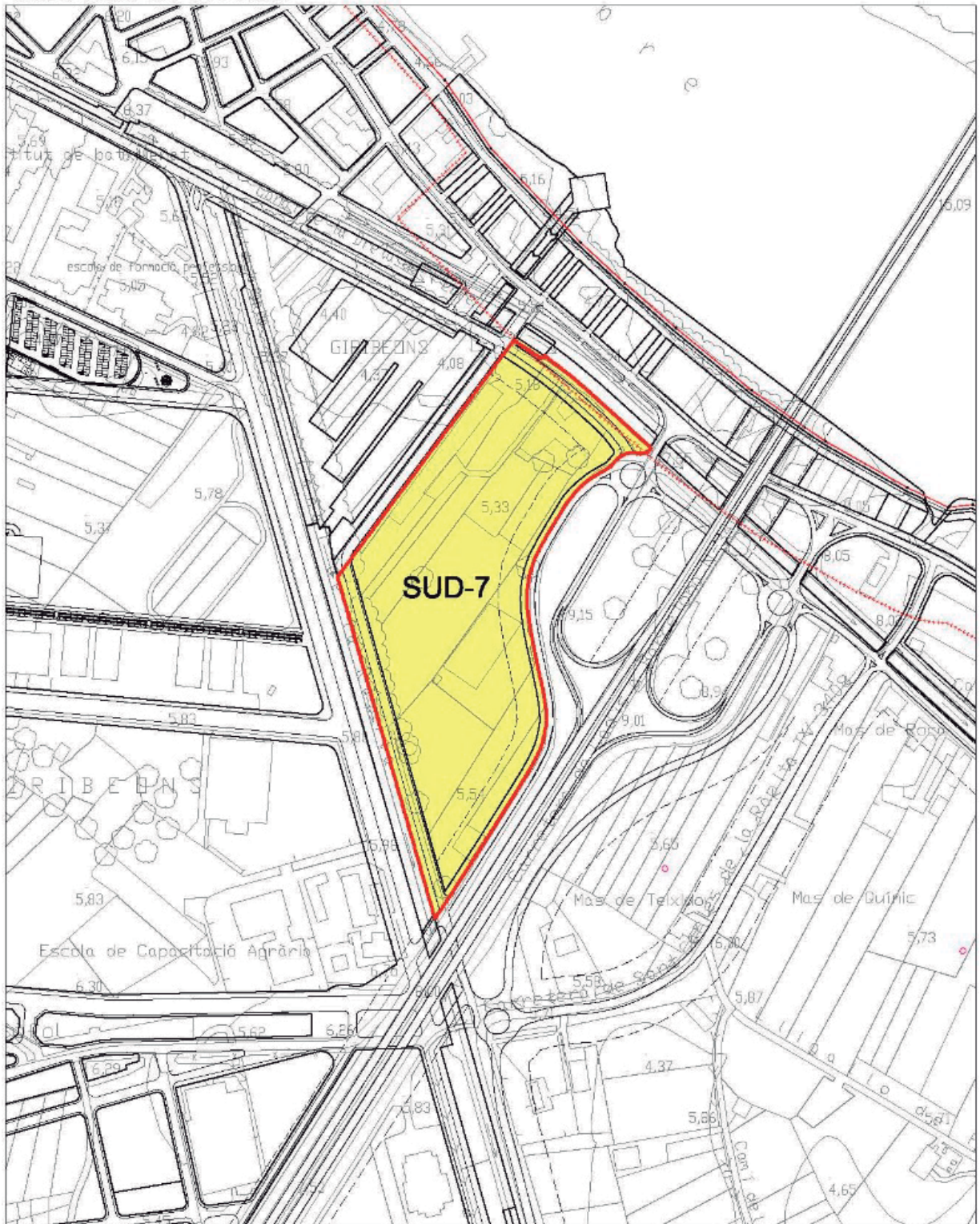
- El Pla Parcial haurà de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial per la construcció d'habitatges de protecció pública i un 10% addicional d'habitatges en alguna modalitat corresponent a habitatge assequible.

5.- Condicions de gestió i execució:

Sistema d'actuació per reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica.

Per al desenvolupament d'aquest sector s'hauran de realitzar els estudis necessaris en relació a la inundabilitat de l'àmbit amb l'objecte de concretar els condicionants de la urbanització i preveure les mesures correctores adequades.

**SECTOR RESIDENCIAL SUD-7 DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
"ACCES NORD CN-340 NORD"**



e: 1/5.000

Figura 4 Fitxa SUD-7 del TR del POUM (2007). Font: Ajuntament. Text refós de la normativa 2022.

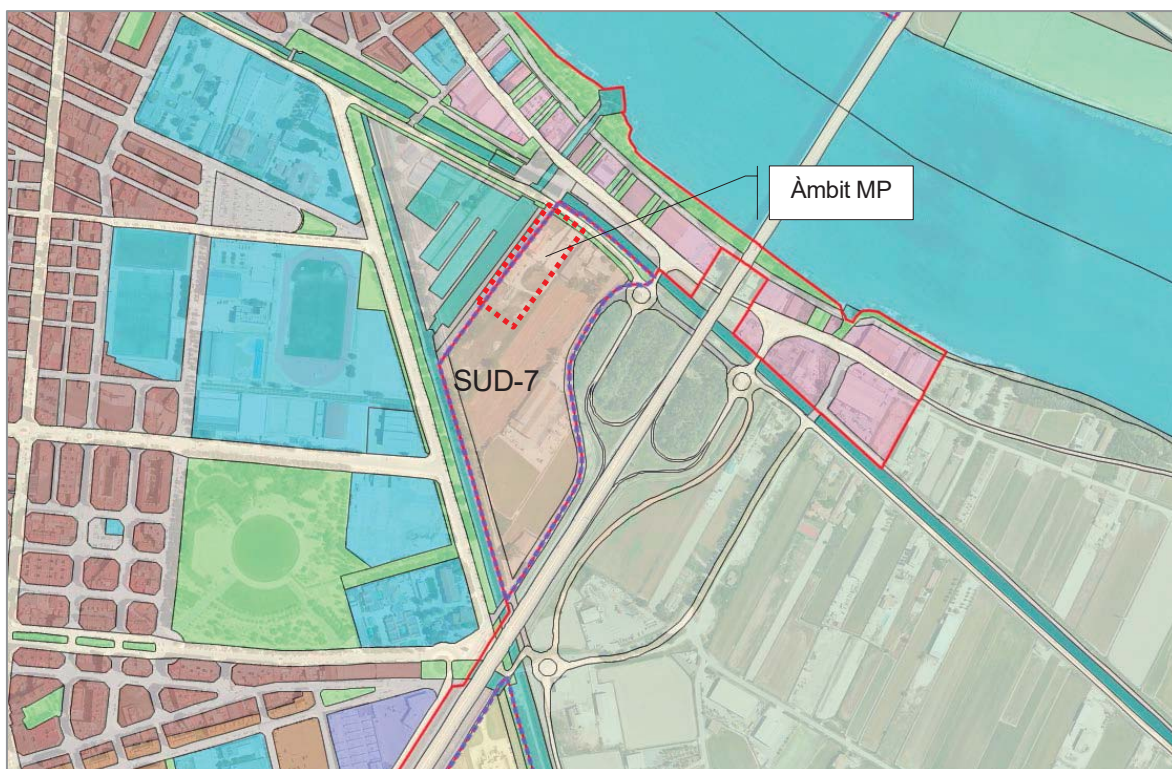


Figura 5 Àmbit afectat per la modificació puntual sobre el POUM vigent (Qualificació urbanística).
Elaboració pròpia a partir de cartografia del MUC.

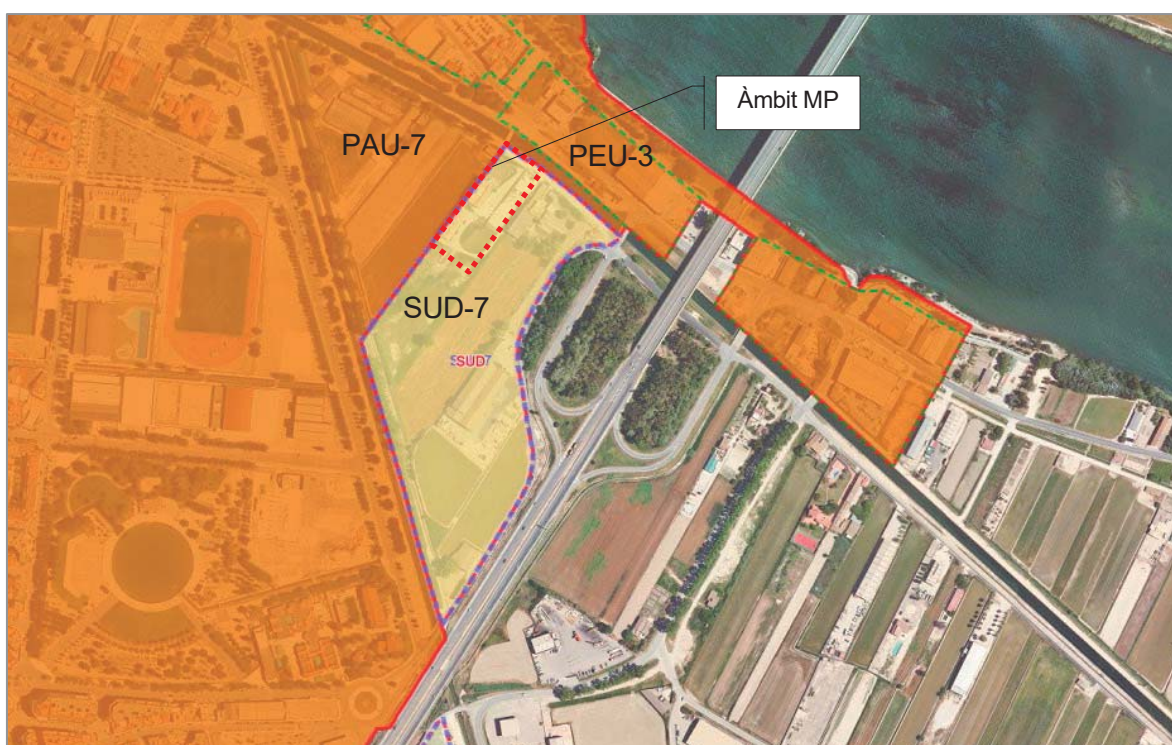


Figura 6 Àmbit afectat per la modificació puntual sobre les classificacions del sòl del POUM vigent.
Elaboració pròpia a partir de cartografia del MUC.

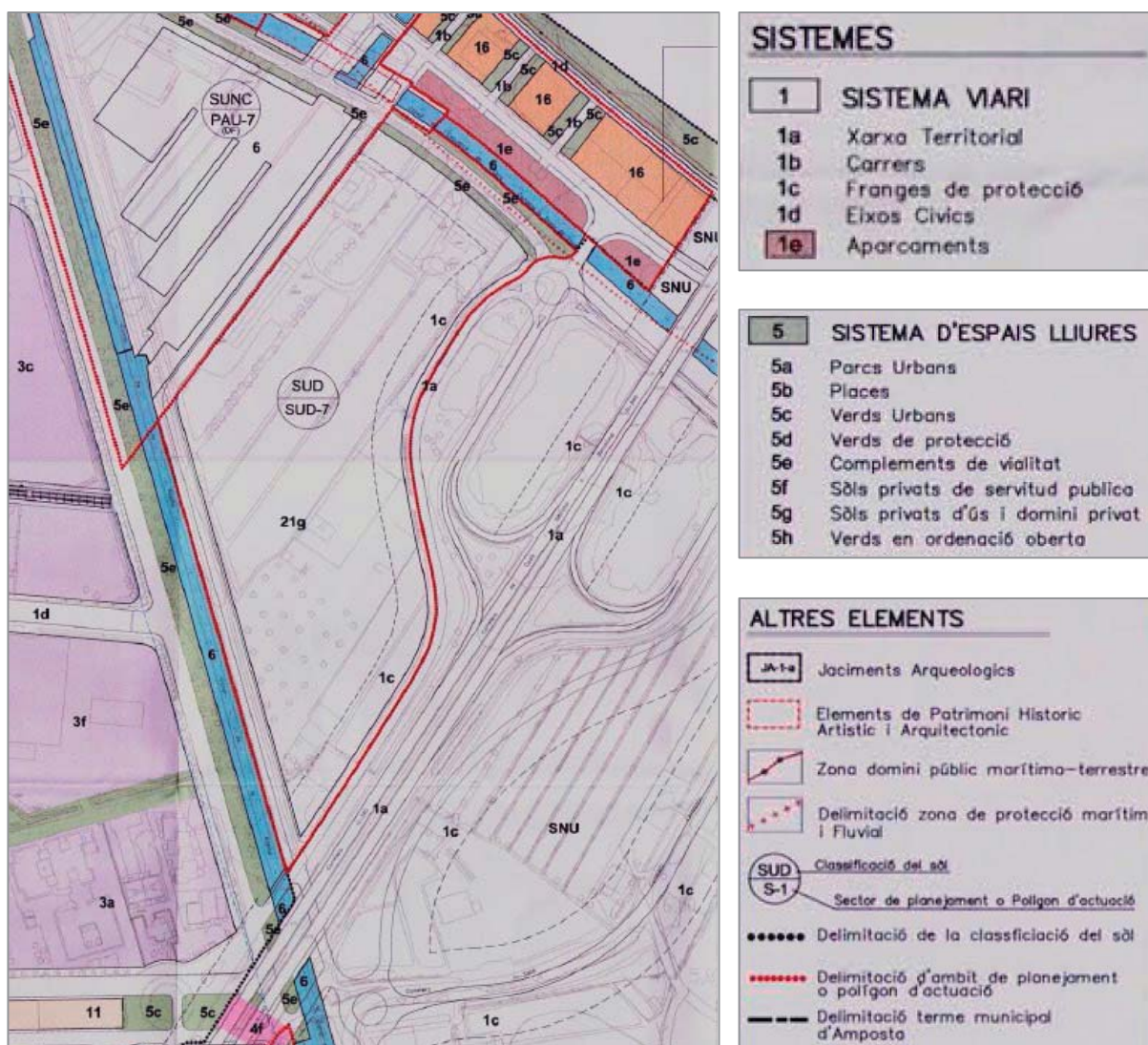


Figura 7 Plànol d'ordenació del POUM d'Ampostà OR.03.6 (2007). Font RPUC.

L'ordenació del PPU-7 indicada als plànols d'ordenació del POUM i recollida en el MUC preveu la següent qualificació urbanística en front del canal de la dreta de l'Ebre:

- Sistema d'espais lliures:
 - o Dues franges d'Espais lliures complementaris "Complementes de vialitat" Clau 5e.
- Sistema viari:
 - o Xarxa territorial Clau 1a
 - o Carrers Clau 1b
 - o Franges de protecció Clau 1c
 - o Eixos cívics Clau 1d
- Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable (Clau 21)
 - o Usos residencials: SUD – 7 Accés Nord CN-340 (PPU7) Clau 21g

La normativa del POUM defineix el sistema viari (clau 1), a l'article 283. Definició, identificació i tipus, tal com segueix:

SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA VIARI. CLAU 1

Art.283 Definició, identificació i tipus

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 1.
2. El sistema viari s'estructura en els plànols d'ordenació en les categories següents que s'identifiquen amb les claus corresponents:

Xarxa territorial. (Clau 1a)

La xarxa viària territorial comprèn el traçat de l'autopista AP-7, de titularitat supramunicipal. S'identifica amb la clau 1a1.

La xarxa viària territorial comprèn el conjunt de trams de carretera actuals o futurs, que estableixen de forma integrada la continuïtat i connexió dels diferents itineraris de les xarxes bàsica, comarcal i local, de titularitat supramunicipal. S'identifiquen amb la clau 1a2.

Es distingeix, dins del sistema viari territorial local, la via d'interès paisatgístic que forma part de l'anell viari proposat al Pla director del delta de l'Ebre. S'identifica amb la clau 1a3.

(...)

Carrers. (Clau 1b)

Correspon al conjunt de vies i carrers d'abast local de titularitat municipal.

Franges de protecció. (Clau 1c)

Correspon a les franges lliures adjacents als sistemes de comunicació dedicades a la protecció dels sistemes generals.

(...)

Eixos cívics. (Clau 1d)

Correspon als carrers que per la seva situació en el context de la ciutat o pel seu paper específic tenen assignada una especial vocació d'eixos de relació peatonal, i per tant, mantenen unes condicions de disseny i de tractament diferenciades de la resta de la trama viària.

La normativa actual defineix el sistema d'espais lliures (clau 5), com a espais lliures complementaris, els Complements de vialitat (clau 5e) a l'article 295, tal com segueix:

SECCIÓ QUARTA. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES. CLAU 5

Art.295 Definició, identificació i tipus

1. Comprèn els sòls de titularitat pública sistematitzats com a espais lliures amb arbrat i jardineria, o amb superfícies contínues que configuren espais de relació cívica, i aquells altres que degut a la seva naturalesa i la seva especialització es mantenen lliures d'edificació i altres usos. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5.
2. El sistema d'espais lliures s'estructura en els plànols d'ordenació en les categories següents que s'identifiquen amb les claus corresponents:

- Espais lliures urbans, que comprèn:

(...)

Complements de vialitat. (Clau 5e)

Correspon als espais lliures associats o relacionats directament amb la xarxa viària que tenen un grau d'especialització pròpia que permet el desenvolupament de funcions de passeig i oci dels vianants en compatibilitat amb la circulació rodada. La funció bàsica d'aquests espais és la

connectivitat entre la resta dels espais del sistema d'espais lliures. Es caracteritzen fonamentalment mitjançant bandes de passeig, ja sigui central (rambles) o lateral (bulevards), i es configuren bàsicament mitjançant les traces arbrades de nova plantació, o la potenciació i complementació de les actuals.

La normativa actual defineix les condicions de desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable (Clau 21) a l'article 182:

SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBANITZABLE

Art.182 Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable delimitat (clau 21)

1. En el sòl urbanitzable delimitat el Pla es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials, l'executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.
2. Els diferents sectors que aquest Pla d'ordenació defineix dins del sòl urbanitzable delimitat són:

a.- Usos residencials

(Clau 21a)	SUD-1.	Antiga CN 340	(PPU 1)
(Clau 21b)	SUD-2.	Valletes segona fase	(PPU 2)
(Clau 21c)	SUD-3.	Cementiri sud.	(PPU 3)
(Clau 21d)	SUD-4.	Valletes sud	(PPU 4)
(Clau 21e)	SUD-5.	Lligallo de Baix sud	(PPU 5)
(Clau 21f)	SUD-6.	Avgda. Santa Bàrbara nord	(PPU 6)
(Clau 21g)	SUD-7.	Accés nord CN-340	(PPU 7)
(Clau 21h)	SUD-8.	Favaret II	(PPU 8)
(Clau 21i)	SUD-9.	Valletes-Avgda.Sta.Bàrbara	(PPU 9)

b.- Usos industrials

(Clau 21j)	SUD-10.	Oriola nord	(PPU10)
(Clau 21k)	SUD-11.	Tapà est	(PPU11)

3. Els objectius, superfícies i condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió previstos en aquest POUM per aquests sectors, a desenvolupar mitjançant el planejament derivat corresponent, s'especifiquen en les fitxes normatives d'aquest POUM.
4. Els plans parcials podran completar les previsions establertes en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal però no modificar-les.
5. Els plans parcials tenen per objecte, en sòl classificat com a urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i hauran de:
 - contenir totes les determinacions adients per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.
 - qualificaran el sòl i regularan els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, d'acord amb les determinacions bàsiques establertes en aquest Pla per a cada sector.
 - assenyalaran les alineacions i les rasants de la vialitat.
 - definiran els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.
 - establiran les condicions de gestió i terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ser modificats pel programa d'actuació urbanística municipal, si es el cas.

- precisaran les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què es refereix l'article 58.3.b) del TRLUC, i n'avaluaran el cost.
- podran dividir, si s'escau, l'execució en etapes i polígons, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata.
- establiran uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció superior dels projectes d'urbanització complementaris.

L'ordenació de volums pot adoptar una forma alternativa. En aquest cas, l'opció escollida s'ha de concretar en la reparcel·lació o en el moment d'atorgar les llicències d'edificació.

6. Les reserves mínimes de sòl de cada sector i per cada sistema així com el destí preferencial dels equipaments, si s'escau, es realitza en les corresponents fitxes normatives de cada sector. Aquestes reserves de sòl compleixen amb les determinacions establertes en el TRLUC:

En els sectors residencials, tant si aquest és el principal, com si és mixt amb altres usos:

- per a zones verdes i espais lliures públics, un mínim de 5 m² de sòl per cada 25 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit.
- per equipaments de titularitat pública la reserva serà, també d'un mínim de 5m² de sòl per cada 25 m² de sostre, amb un mínim del 5% de la superfície total de l'àmbit, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

En els sectors íntegrament destinats a usos diferents dels residencials:

- un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit per a zona verda i
- un mínim del 5% de la superfície per equipaments i per a àrees de protecció de sistemes amb finalitats de separació d'usos, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

7. En les fitxes normatives annexes a la documentació del POUM, s'estableixen els percentatges mínims de cessió de cada sistema destinat a espais lliures i equipaments que hauran de ser respectats en qualsevol cas en el desenvolupament del Pla Parcial. Altrament en la fitxa es determina la reserva de sòl públic mínim que s'haurà de concretar en el desenvolupament del Pla.

8. D'acord amb el que estableix l'article 64 del TRLUC, la totalitat del sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics locals en cada sector de planejament parcial, podrà ser aplicada a una o més d'una de les destinacions possibles, mantenint però que:

- La superfície mínima de sòl destinada a cada sistema urbanístic d'equipaments i espais lliures respectarà els percentatges mínims assenyalats en la fitxa normativa.
- El sumatori de les superfícies de sòl destinades conjuntament a equipaments i espais lliures en el Pla Parcial, no serà inferior a la mateixa suma que resulta de l'aplicació dels estàndards assenyalats en l'apartat 6 d'aquest article.

9. Pels sectors de sòl urbanitzable industrial es defineixen els graus de zones industrials següents:

Grau 1: Comprèn la indústria gran i mitjana sobre parcel·la de més de dos mil metres quadrats (2.000 m²) de superfície per establiment.

Grau 2: Comprèn la indústria petita, els tallers artesanals i els dipòsits i magatzems que s'emplanten sobre parcel·la, en cap cas inferior a dos-cent metres quadrats (200 m²) de superfície per establiment.

Els Plans parcials urbanístics que desenvolupin sectors de sòl urbanitzable industrial hauran de preveure la ubicació d'indústries de grau 1 i grau 2, reservant si més no, un 20% de la superfície del sector a indústries de grau 1.

Inclouran franges de protecció, d'una amplada mínima de 15 metres, per a separar les zones industrials d'altres unitats urbanes de diferent zonificació amb tractament de jardineria i arbrat.

La present Modificació puntual del POUM preveu la qualificació de les instal·lacions de la Llar Natzaret com a Equipament comunitari de serveis socials. És per això que a continuació, es reproduïxen els articles 289, 290 i 291 que defineixen el sistema d'equipaments comunitaris, la titularitat i el règim urbanístic, i les condicions d'ordenació i ús del sistema d'equipaments:

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (CLAU 3) I SISTEMES TÈCNICS (Clau 4)

Art.289 Sistema d'equipaments (Clau 3).Definició, identificació i tipus ¹

1. El sistema d'equipaments comunitaris inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques socio-econòmiques de la població.
2. Els sòls per a equipaments i dotacions comunitàries, segons llur destinació, es classifiquen en:
(...)

Equipaments de serveis socials. (Clau 3e)

Centres assistencials i geriàtrics, residències de gent gran, gent jove i de col·lectius específics amb dificultats, públics o privats, i allotjaments tutelats de titularitat pública, d'interès públic o social.

(...)

Art. 290 Sistema d'equipaments .Titularitat i règim urbanístic

1. En sòls que el present Pla o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant generals com locals, seran de titularitat pública. El Sòl previst per a nous equipaments serà preferentment de titularitat pública, si bé la titularitat podrà ser privada quan ho sigui la destinació fixada per mitjà d'un Pla Especial i no es prevegi en els programes d'actuació municipal la seva execució dins dels cinc anys següents a l'aprovació del Pla Especial.
2. No obstant el que s'estableix al punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents abans de l'entrada en vigor d'aquest Pla d'Ordenació, siguin generals o locals, conservaran la seva titularitat privada sempre i quan puguin acreditar que venen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús dominant pel qual aquest Pla ha qualificat el sòl o l'edificació, abans de la data esmentada.
3. En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'Administració podrà adquirir el sòl o l'edificació, actuant aquesta qualificació com a títol suficient per la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació als efectes de la seva expropiació. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipaments que siguin de titularitat privada requerirà la prèvia assignació d'un ús concret i la justificació de la necessitat de la titularitat pública

¹ Dogc núm. 7597 – 12.4.2018

Exp.: 2018 / 065710 / E Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal 49 definició d'una nova destinació d'equipaments comunitaris (aparcament) i modificació clau 3N i clau 3I,, al terme municipal d'Amposta

mitjançant un pla especial.

4. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament, i dels objectius d'aquest Pla.

Art. 291 Condicions d'ordenació i ús i del sistema d'equipaments ²

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

² Dogc núm. 7597 – 12.4.2018

Exp.: 2018 / 065710 / E Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal 49, definició d'una nova destinació d'equipaments comunitaris (aparcament) i modificació clau 3N i clau 3I, al terme municipal d'Amposta.

necessàriament públics quan els assoleixi la cessió gratuïta i obligatòria.

9. Pel que fa referència a les condicions d'edificació els equipaments s'ajustaran al següent:
 - a. En sòl urbà, el tipus d'ordenació i les condicions d'edificació correspondran als de la zona de les que envoltin l'emplaçament de l'equipament, o bé en cas de trobar-se encastat dins una única zona urbana, regiran els corresponents a aquesta. L'ordenació de l'edificació per als equipaments de nova construcció i les ampliacions d'altres existents, d'acord amb aquests criteris, vindrà desenvolupada a través del corresponent projecte d'edificació.
 - b. Quan per raó de les especials característiques i necessitats funcionals de l'equipament, l'ordenació segons les condicions de la zona envoltant definida, no resulti adient a aquests, hom podrà admetre altres tipus d'ordenació referits a àmbits d'equipaments sencers sempre i quan vingui convenientment resolta l'edificació i els espais envoltants a les condicions d'integració i adequació a les característiques del seu entorn urbà, i no resultin ultrapassats els índex màxims d'edificabilitat corresponents a la zona col·lateral més intensa.
 - c. En absència d'altres condicions reguladores, o referències d'ordenacions existents a la zona del voltant, en sòl urbanitzable i en sòl urbà, i sense perjudici del que s'hagi pogut establir per mitjà de les corresponents figures de planejament, regiran les regles següents amb caràcter genèric:
 - Tipus d'ordenació: edificació aïllada, o alternativament, aquell que resulti més adient en relació a les característiques del seu entorn urbà.
 - Alçada màxima: setze metres, que podrà ser ultrapassada excepcionalment quan es justifiqui per les característiques i finalitats de l'equipament.
 - Ocupació màxima en planta baixa: seixanta per cent (60%).
 - Intensitat neta d'edificació: un metre quadrat de sostre per un metre quadrat de sòl ($1\text{m}^2/\text{m}^2$).
 - Forma i distribució de l'edificació: la forma i la distribució dels cossos de l'edificació haurà de permetre la sistematització d'espais a l'interior dels solars per a jardins i patis.
 - d) Quan dins d'un mateix àmbit de sòl vinguin desenvolupats diferents tipus d'equipaments, aquests s'hauran d'ajustar als mateixos paràmetres i condicions d'edificació comuns per tot l'àmbit. Quan per raó de les diferents necessitats funcionals i condicions tipològiques no resulti adient al manteniment dels mateixos criteris d'edificació per a tots ells, hom redactarà un Pla Especial d'Ordenació del conjunt de l'àmbit, amb criteris de coherència i adequació a les condicions de l'entorn.
10. Pel que fa a les condicions d'edificació referents als equipaments amb clau 3e.1 s'ajustaran a les exposades al punt 9 menys en les regles d'ocupació màxima i intensitat neta que són les següents:
 - Ocupació màxima en planta baixa: vuitanta per cent (80%)
 - Intensitat neta d'edificació: $1,6\text{ m}^2/\text{m}^2$ sòl
11. Pel que fa a les condicions d'edificació referent a l'equipament número 3 amb clau 3d situat entre els carrers Menéndez Pelayo, Escoles, Jacint Verdaguer i Gran Capità s'ajustaran a les exposades al punt 9 menys en les regles d'ocupació màxima i intensitat neta que són les següents:
 - Ocupació màxima en planta baixa: cent per cent (100%)
 - Intensitat neta d'edificació: $5,41\text{ m}^2/\text{m}^2$ sòl
12. Pel que fa a les condicions d'edificació referents al nou equipament sanitari número 4 amb clau 3d, el nou CAP, situat entre els carrers Sebastià Juan Arbó, avinguda Santa Bàrbara i passeig dels Xiprers, s'ajustaran a les exposades al punt 9 menys en la intensitat que és la següent:
 - Intensitat neta d'edificació: $1,20\text{ m}^2/\text{m}^2$ sòl
13. Pel que fa a les condicions d'edificació referents al nou equipament administratiu en planta baixa, de l'àmbit amb referència A, amb la clau 3g. Equipaments administratius, situat entre els carrers Sant Roc, Sant Isidre i travessia Sant Isidre, s'ajustaran a les exposades al punt 9

menys en el paràmetre d'ocupació màxima, que és el següent:

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

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

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

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

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

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

- Tipus d'ordenació: Alineació de vial.

- Alçada reguladora màxima: 15,05m equivalents a PB+3P

Cal remarcar en aquest sentit que el centre Natzaret, com a llar per a nens té els seus inicis al voltant del 1991 quan se li va atorgar per part de l'ajuntament d'Amposta la seva llicència d'activitat com a Residència Infantil ("Hogar para nens"). Així doncs la seva implantació és anterior a l'entrada en vigor del POUM i, per tant, d'acord amb l'article 290.2 del mateix document es pot admetre que l'equipament sigui de titularitat privada.

5.3 Planejament territorial

A Amposta regeix el Pla territorial parcial de les Terres de l'Ebre (PTPTE), aprovat definitivament en data 27 de juliol de 2010 i publicat en el 5696 de 19 d'agost de 2010, a l'efecte de la seva executivitat.

Els sòls afectats per la Modificació puntual són sòls pertanyent als nuclis urbans i les seves extensions de sòl urbanitzable. Els terrenys adjacents al SUD-7 en sòl no urbanitzable són sòls de protecció preventiva.

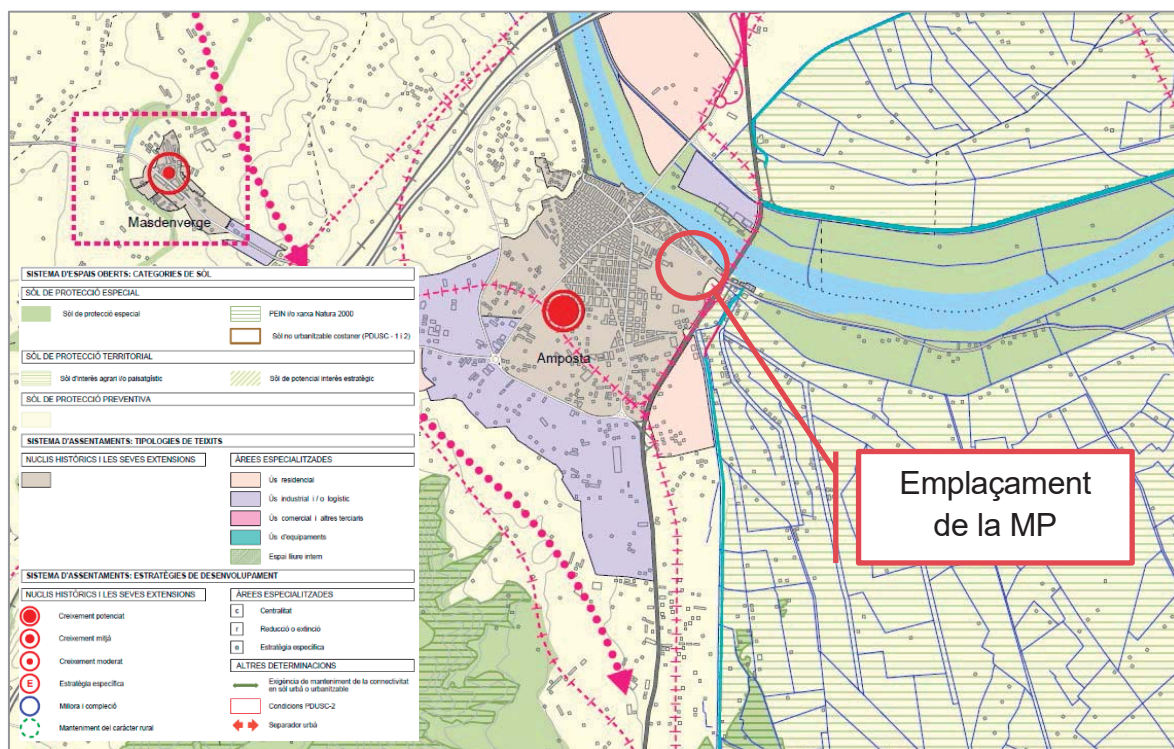


Figura 8 Plànol d'ordenació del PTPTE, 2010.

Amposta, municipi que forma part del sistema Tortosa/Amposta, té previst un creixement potenciat, amb sectors de sòl urbanitzable en tota la seva perifèria, d'acord amb el PTPTE.

Tanmateix, el planejament territorial no afecta substancialment a la present modificació puntual.

5.4 Pla director de coordinació del Delta de l'Ebre

El Pla director de coordinació del Delta de l'Ebre (1996) defineix un Anell viari del Delta de l'Ebre que queda recollit en el POUM com a clau 1b.

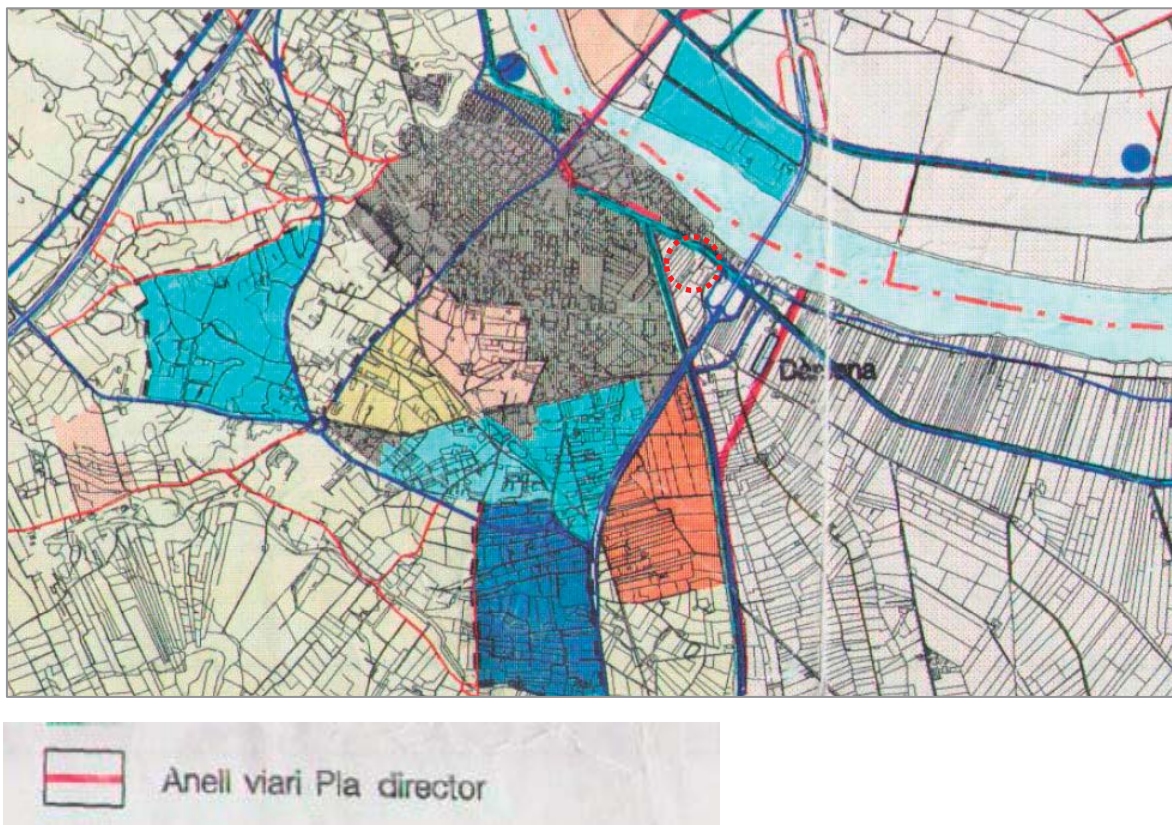


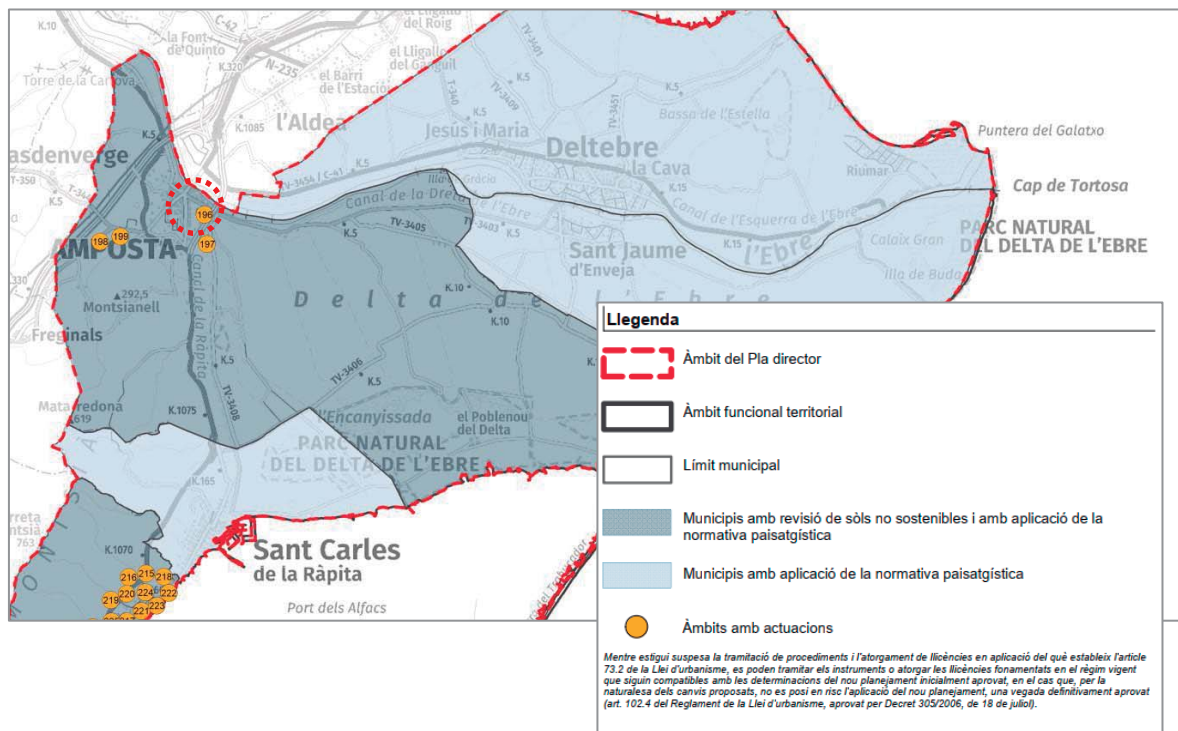
Figura 9 Plànol de Criteris, objectius i solucions generals de planejament.
Font: RPUC Pla director de coordinació del Delta de l'Ebre (1996)

5.5 Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles

El **Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles de Malgrat de Mar a Alcanar**, ha estat aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya, en la sessió de 20 de desembre de 2023, i publicat al DOGC el 19 de gener 2024. Actualment és vigent.

EL PDU en la seva versió aprovada inicialment, proposava la reducció o l'extinció de sectors de sòl urbanitzable de tot el litoral català. El sector SUD-7 on està situat l'àmbit de la present Modificació puntual del POUM està inclòs en aquest Pla, amb suspensió de llicències. L'objectiu formulat en el PDU aprovat inicialment era de desclassificar aquest sector i que passi a formar part del sistema d'espais oberts.

La proposta definitiva del PDU preveu finalment la modificació d'aquest sector i dels seus paràmetres, tal com recollim a continuació en la seva memòria i la normativa associada.



Montsià	Amposta				
		196	43014-1	SUD-7 Accés Nord N-340	Modificació
		197	43014-2	SUND-1 Canal navegació nord	Extinció
		198	43014-3	SUND-2 Favaret III	Extinció
		199	43014-4	SUND-3 Favaret IV	Extinció

Figura 10 Plànol Identificació dels àmbits d'actuació o.01.TE. Font: Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral de Malgrat de Mar a Alcanar **aprovat definitivament** el desembre de 2023.

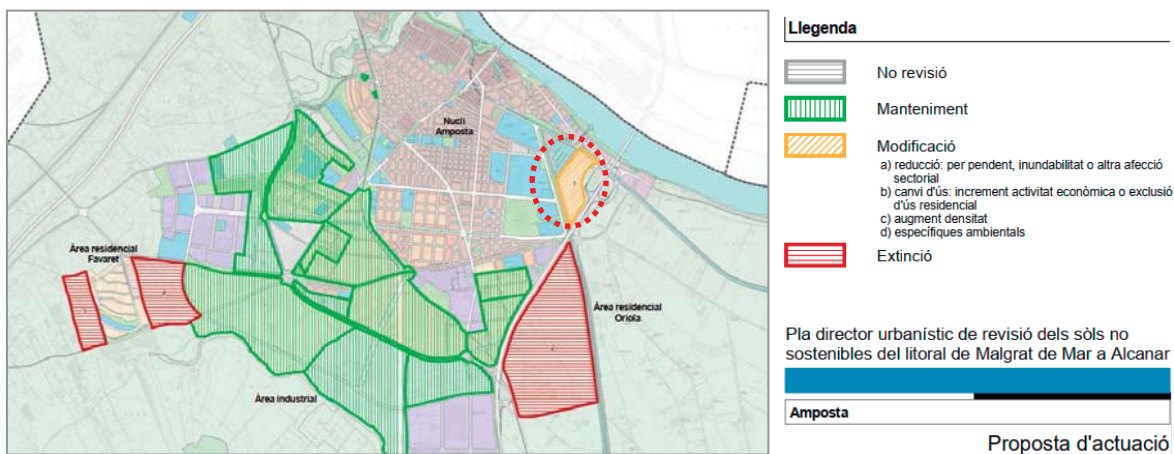
La memòria específica del PDU per les Terres de l'Ebre per aquest sector SUD-7 indica:

Afectacions sectorials

D'acord amb l'informe de la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre de 12 de març de 2023, els sectors SUND-1 Canal de Navegació Nord i SUD-7 Accés Nord N-340 tenen una part dins la ZFP i/o zona inundable.

Anàlisi dels assentaments

- Ateses les afectacions sectorials detectades, es considera necessari valorar la idoneïtat dels sòls respecte a la sostenibilitat i, per tant, el sector SUD-7 Accés Nord N-340 és objecte d'actuació d'aquest PDU.



Conclusions de la memòria específica del PDU – Terres de l'Ebre sobre el sector SUD-7 d'Amposta

En primer lloc, cal esmentar que l'àmbit territorial que abasta el sector SUD-7 Accés nord N-340 és l'espai intersticial entre el canal del marge dret del riu, el canal marítim i el nus viari de la carretera; per tant és un espai amb diverses servituds sectorials.

El PTPTE inclou el sector dins el nucli urbà i les seves extensions i per tant dins l'estratègia de centre urbà previst.

Urbanísticament són sòls d'extensió amb una funció de compleció de la trama urbana; els paràmetres previstos pel planejament urbanístic són bàsicament residencials amb un 14% per altres usos.

El sector es troba totalment afectat d'inundabilitat entre el període de retorn entre 100 i 500 any i puntualment per flux preferent.

D'acord amb el MTERD també es troba afectat pels atermenaments de la legislació de costes.

Com s'ha justificat en la Memòria del municipi, el nucli d'Amposta encara té un potencial molt elevat de creixement i, per tant, no es justifica la necessitat d'aquest àmbit des de la impossibilitat de creixement del nucli.

La legislació estableix que el desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

En resum, ateses les afectacions sectorials; atesos els objectius ambientals i paisatgístics; ateses les previsions de creixement; i atès els anys transcorreguts des de la classificació del sector sense que se

n'hagi tramitat cap document de planejament ni de gestió es considera que el sector no s'ajusta als criteris de sostenibilitat. Per tant, cal una actuació de modificació.

Pel que fa a la situació del sector es constata que se situa confrontant al sistema d'espais oberts amb la categoria de protecció territorial d'interès agrari i/o paisatgístic del planejament territorial, i per tant es considera adequat incloure els sòls del sector a les esmentades categories.

Proposta

Es fixa la directriu pel planejament municipal de modificar l'àmbit i els paràmetres del sector SUD-7 Accés nord N- 340 sota el principi de sostenibilitat d'utilització racional del sòl, per tal d'adaptar-se al risc per inundabilitat greu, d'acord amb la legislació sectorial.

*En el marc del planejament municipal **caldrà tenir en compte les determinacions de la normativa de costes i, si cal, estudiar la capacitat del sòl per acollir els aprofitaments previstos d'acord amb la legislació sectorial**, corregint l'àmbit i usos de l'actuació en conseqüència.*

Veure fitxa en annex.

La normativa del PDU indica:

TÍTOL VIII. DETERMINACIONS, DIRECTRIUS I RECOMANACIONS PER ALS MUNICIPIS DEL MONTSIÀ

CAPÍTOL 1. Àmbits del municipi d'Amposta

Article 92. Àmbits del Nucli d'Amposta

1. 43014-01 SUD 7 Accés Nord N-340

Es fixa la directriu pel planejament municipal de modificar l'àmbit i els paràmetres del sector SUD-7 Accés nord N-340 sota el principi de sostenibilitat d'utilització racional del sòl, per tal d'adaptar-se al risc per inundabilitat greu, d'acord amb la legislació sectorial.

En el marc del planejament municipal caldrà tenir en compte les determinacions de la normativa de costes i, si cal, estudiar la capacitat del sòl per acollir els aprofitaments previstos d'acord amb la legislació sectorial, corregint l'àmbit i usos de l'actuació en conseqüència.

5.6 Planejament sectorial, servituds i afectacions

5.6.1 Servitud marítima-fluvial

Segons el plànol d'ordenació del POUM d'Amposta, al nord de l'àmbit passa la delimitació de zona de protecció marítima-fluvial. Per tant, l'àmbit de la MP queda fora de la zona de protecció marítima-fluvial.

Alhora estem fora de la Zona de policia del riu Ebre, i fora de la Zona marítimo-terrestre.

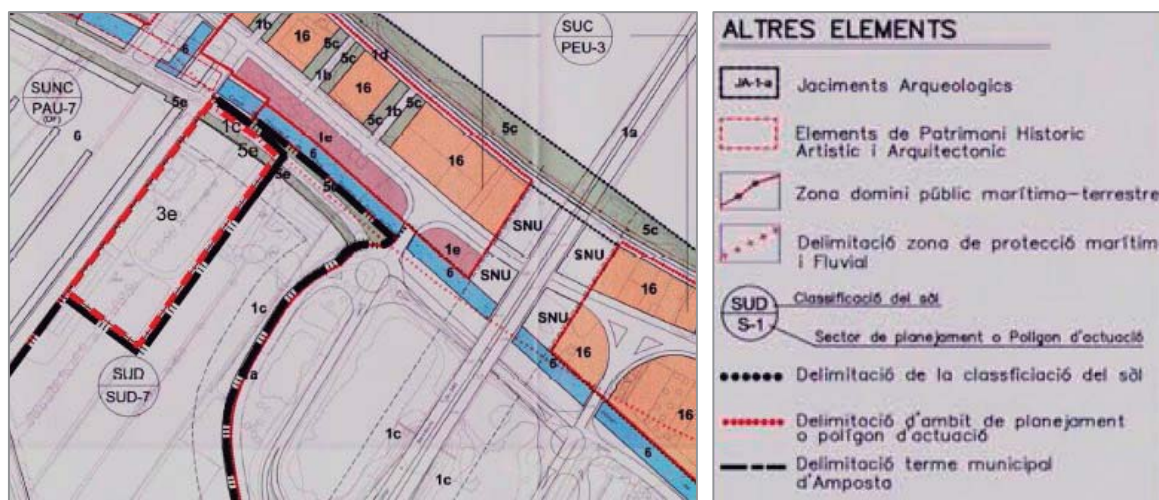


Figura 11 Plànol d'ordenació del POUM d'Amposta OR.03.6 (2007). Font RPUC.

5.6.2 Inundabilitat

L'àmbit de referència es troba en zona inundable, però fora de la Zona de flux preferent.

Als terrenys de referència, als efectes del nostre document, li són d'especial aplicació els punts 1.a) i 1.b) de l'article 14bis del *Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales*, que especifiquen el següent:

“Artículo 14 bis. Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable.

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.

En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.

3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.”

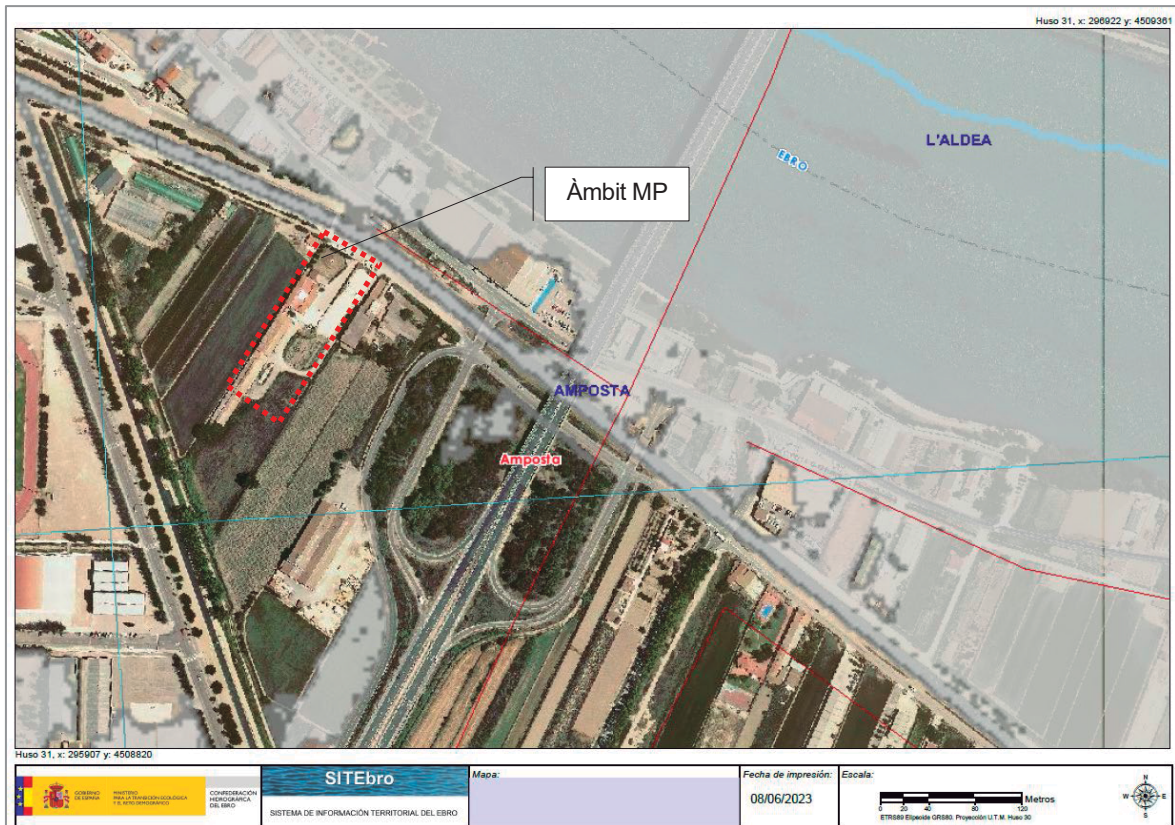


Figura 12 Zona de Flux Preferent

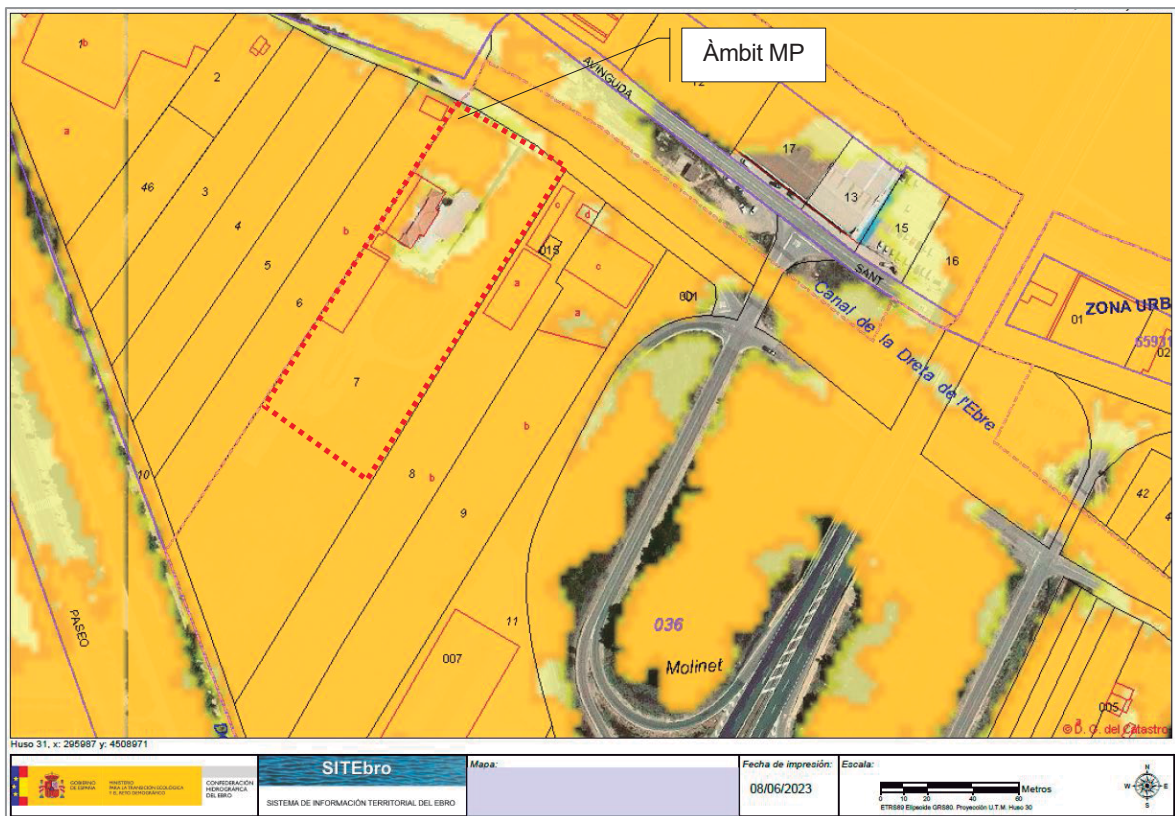


Figura 13 Zona inundable

5.6.3 Via d'interès paisatgístic

D'acord amb la fitxa del geoportal urbanístic de l'Ajuntament d'Ampostà, la parcel·la objecte de la Modificació puntual té afectació de la via d'interès paisatgístic (clau 1a3) que travessa el Polígon d'Actuació Urbanística PAU-7 Darsena fluvial que llinda amb l'àmbit de la present modificació, però que en queda fora.

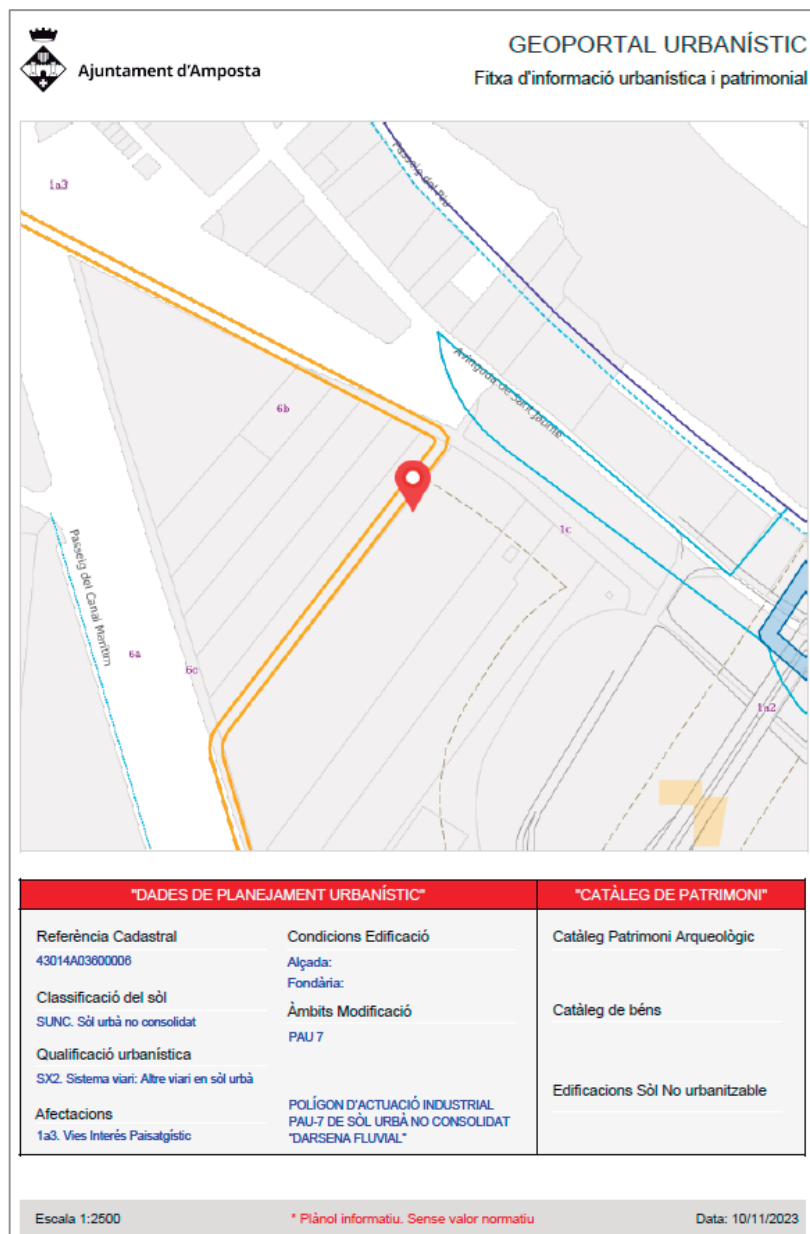


Figura 14 Fitxa geoportal urbanístic de l'Ajuntament d'Ampostà de la parcel·la 7 del polígon 36.

Segons el Geoportal del Patrimoni cultural, en l'àmbit d'actuació no hi ha cap element patrimonial arquitectònic ni arqueològic.

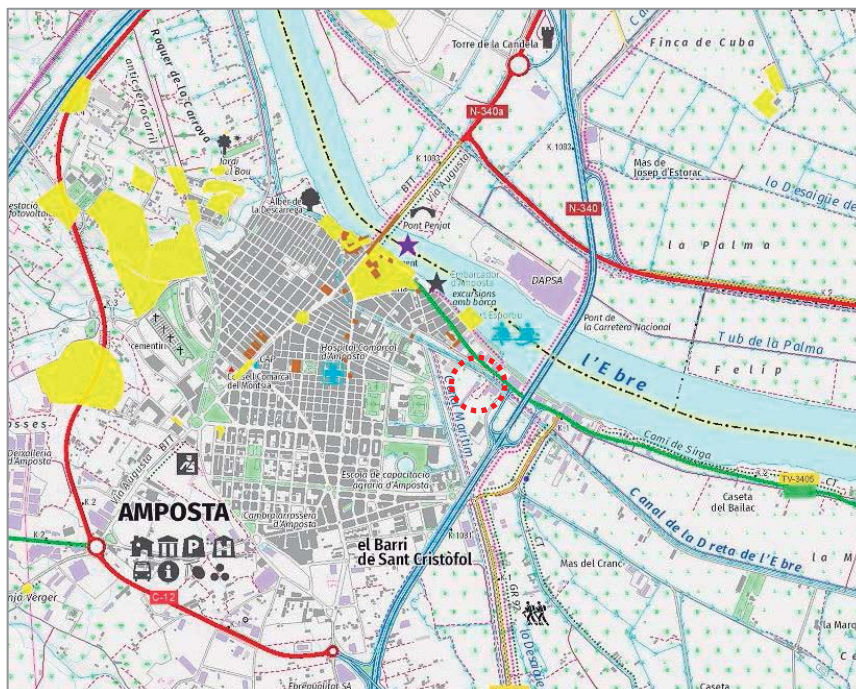


Figura 15 Geoportal del patrimoni cultural.



Figura 16 Plànol IN.07.2 Patrimoni històric artístic i arquitectònic: Canal de la dreta de l'Ebre al seu pas pel nucli urbà (HA.d.12). Font: Memòria POUM, RPUC.

Segons el plànol del Catàleg de Béns del POUM d'Amposta, el canal de la dreta de l'Ebre que passa al límit nord de l'àmbit, està catalogat al seu pas pel nucli urbà.

6 ESTAT ACTUAL

6.1 Descripció general



Figura 17 Vista aèria de l'àmbit i del nucli d'Amposta. Elaboració pròpia a partir del fons de Google.

L'àmbit delimitat per la Modificació puntual està situat a l'est del nucli d'Amposta, a la vora del Canal de la Dreta de l'Ebre. Es tracta d'un entorn amb edificacions situades prop del camí d'accés, dins d'unes parcel·les agràries allargades, conreades amb arrossars en majoria. Delimita un espai de planta aproximadament rectangular, d'una superfície de 8.551,60 m², orientat nord-est/sud-oest, d'una longitud d'uns 151 m aproximadament i d'una amplada d'uns 55 m aproximadament. La topografia de l'àmbit és plana. Es troba a una altitud entre 4,30 m i 4,95 m d'alçada sobre el nivell del mar.

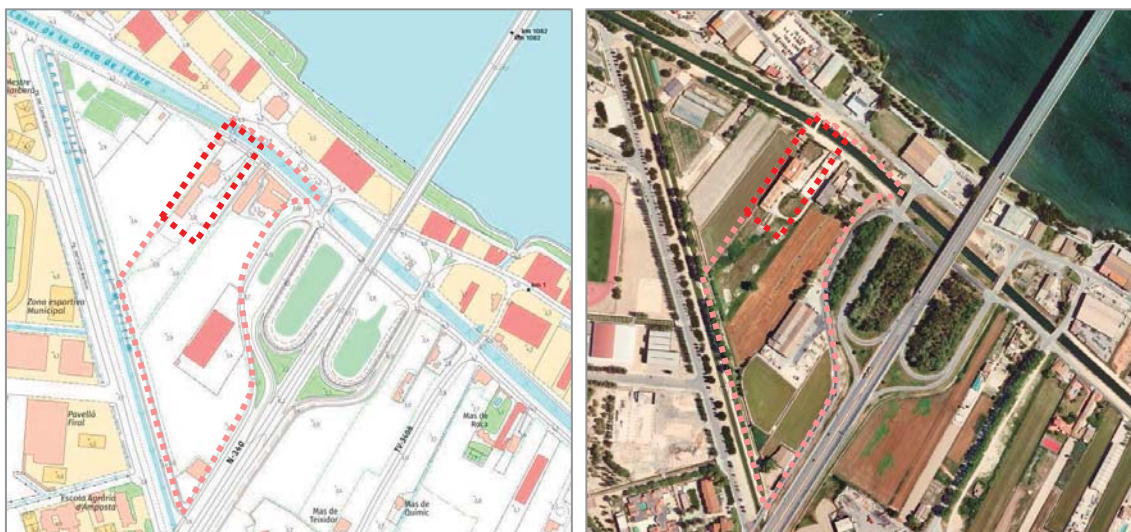


Figura 18 Topografia i ortofotomapa de l'àmbit i el seu entorn immediat. En vermell l'àmbit i en rosa el sector de sòl urbanitzable actual SUD-7. Elaboració pròpia a partir cartografia de l'ICGC.

L'àmbit està envoltat al nord-est pel canal de la Dreta de l'Ebre, i per un camí asfaltat prolongació del Passeig del Canal i de la carretera vella de St Jaume d'Enveja, que connecta amb l'accés al pont de la CN-340 que travessa l'Ebre. Pel nord de l'àmbit passa el sender de gran recorregut GR-92.

Al sud-est l'àmbit està rodejat per uns edificis agraris alineats amb l'accés asfaltat i uns arrossars en actiu en fons de parcel·les. Al sud-oest s'estén la resta dels terrenys de la Llar Natzaret, fins al canal marítim del qual està separat per un camí. Per acabar, al nord-oest, l'àmbit està vorejat per uns arrossars en actiu i un petit edifici alineat al vial que prolonga el Passeig del Canal.

Actualment, en l'àmbit es troben dues edificacions principals allargades, alineades al llinar nord-oest de la parcel·la i orientades a sud-est. L'edificació principal, anomenada Llar Natzaret, té dues plantes construïdes i habilitades com a centre de menors amb una capacitat actual de 26 places. Annexa a aquesta edificació principal s'alça una antiga granja (de l'any 1982 segons les dades cadastrals) que en l'actualitat s'utilitza com a magatzem. La resta de la parcel·la s'utilitza per a jardins, horts i zones d'esbarjo del centre.

6.2 Grau d'urbanització

El camí d'accés a la finca de la Llar Natzaret actualment no està completament urbanitzat. Està asfaltat i dona accés a la Llar Natzaret. La longitud del camí travessant l'àmbit és de 55m.

La parcel·la de la Llar Natzaret disposa de les següents instal·lacions: aigua i escomesa de llum. Pel que fa al sanejament, disposa de Fossa Sèptica per a l'evacuació d'aigües residuals, situada a un dels extrems de la parcel·la a la zona d'hortos.

El planejament preveu la urbanització de la continuació del Passeig del Canal amb el desenvolupament del sector SUD-7 i de la via d'interès paisatgístic (clau 1a3) com a tram de l'Anell viari del Delta de de l'Ebre per la banda oest de l'àmbit. Però aquesta vialitat està dins un PAU encara no desenvolupat (PAU-7 Darsena fluvial), així que en l'actualitat no permet l'accés a les instal·lacions de la Llar Natzaret.

7 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Els sòls afectats per la present Modificació puntual són els corresponents a les parcel·les amb referències cadastrals següents:

	Referència cadastral	Polígon / Adreça	Parcel·la	Superfície segons cadastre (m²)
1	43014A036000070000BI	36, Molinet	7	14.202
2	43014A036090020000BI	36 Vía de comunicació de dominio público	9002	2.210

Taula: Parcel·les cadastrals afectades per la Modificació puntual



Figura 19 Situació de l'àmbit sobre el cadastre. Elaboració pròpia a partir de cartografia del Cadastre.

8 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

L'objecte d'aquesta Modificació puntual de planejament és la qualificació de les instal·lacions de la Llar Natzaret com a Equipaments comunitaris com a sòl urbà no consolidat del nucli d'Amposta.

A resultes d'aquest canvi de classificació de sòl, la modificació puntual també preveu la reducció del sector SUD-7 Accés nord a CN-340.

L'objecte del present document de Modificació puntual no pretén adaptar el sector SUD-7 al nou Pla Director Urbanístic vigent, sinó qualificar les instal·lacions d'un equipament existent com a Equipaments comunitaris en a sòl urbà no consolidat del nucli d'Amposta i per aquest motiu treure-ho del sector SUD-7.

La modificació de l'àmbit i dels paràmetres del sector SUD-7 Accés nord N- 340 que haurà de preveure el planejament municipal per tal d'adaptar el sector SUD-7 a les determinacions de la normativa del Pla Director de Sòls no sostenibles s'haurà de redactar per part de l'Ajuntament. Per aquest motiu la present Modificació puntual del POUM no modifica els paràmetres del sector.

8.1 Objectius de la modificació

Els objectius concrets de la present Modificació puntual són els següents:

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. La prestació del servei social de centre de menors.2. Regularitzar la situació urbanística actual qualificant les instal·lacions existents com a Equipaments comunitaris en sòl urbà.3. Permetre l'adequació de les edificacions existents per l'ampliació de places per a menors acollits en aquestes instal·lacions.4. Cedir i urbanitzar els sistemes de vialitat i espais lliures previstos pel POUM |
|--|

OBJECTIU 1: L'objectiu principal de la Modificació puntual és permetre la prestació del servei social de centre de menors, ja que es tracta d'una activitat de serveis socials per a un col·lectiu vulnerable, d'interès públic, que es desenvolupa per la Generalitat de Catalunya.

OBJECTIU 2: El segon objectiu és de regularitzar la situació urbanística actual qualificant les instal·lacions existents com a Equipaments comunitaris en sòl urbà, i no seguir en sòl urbanitzable, fins i tot a terme mig, en sòl no urbanitzable si es desclassifica el terreny per efectes del PDU dels sòls no sostenibles del litoral de Malgrat de Mar a Alcanar.

OBJECTIU 3: La Modificació pretén establir les condicions urbanístiques per poder adequar les edificacions existents i així ampliar les places per a menors acollits en aquestes instal·lacions

OBJECTIU 4: El quart objectiu de la Modificació puntual és d'urbanitzar el tram de camí continuïtat del Passeig del Canal, dotar d'espais lliures qualificats de complements de vialitat els terrenys que acompanyen el passeig al llarg del canal de la dreta de l'Ebre, i cedir aquests terrenys urbanitzats.

8.2 Justificació de la necessitat, l'oportunitat i la conveniència de la modificació

L'article 97.1. de la Llei d'urbanisme estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

L'interès de la present modificació puntual del POUM es basa en la continuïtat de la prestació d'un servei social que és un centre de menors, i consolidar la seva situació urbanística, per a posteriorment poder ampliar les seves places.

8.2.1 Necessitat de la modificació:

- **CONSOLIDAR ELS EQUIPAMENTS SOCIALS EXISTENTS**

La Llar Natzaret, un centre de menors de més de 30 anys d'antiguitat a Amposta, necessita continuar la seva activitat d'interès públic. Actualment es troba en una situació urbanística que no li permet fer actuacions com l'ampliació de places que necessita realitzar en l'edificació existent.

Aquesta Modificació de l'actual planejament permet consolidar les instal·lacions de serveis socials actuals com a equipaments comunitaris en sòl urbà, i així formar part del sistema d'equipaments de la ciutat.

- **URBANITZAR UN TRAM DEL PASSEIG DEL CANAL ACTUALMENT EN SNU**

També es fa palesa la necessitat d'urbanitzar el tram del passeig arran del canal de la dreta de l'Ebre i dotar-lo dels corresponents espais lliures associats, com a continuïtat del passeig actual, eix estructurant a cada banda del canal, per tal de donar els serveis urbanístics necessaris als equipaments esmentats.

- **MILLORA DELS ESPAIS PERIFÈRICS I D'ACCÉS AL NUCLI**

És necessària la previsió de reordenació dels espais oberts de transició entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable, ja que l'àmbit és clau en la zona d'accés al nucli d'Amposta per la banda est, des de la Carretera nacional N-340.

8.2.2 Oportunitat i conveniència de la modificació

Es presenta la oportunitat de modificar l'ordenació urbana de l'est del nucli d'Amposta. S'ha detectat que l'actual ordenació del POUM preveu la consolidació dels espais al l'est del nucli amb un PAU (PAU-7) i un sector de sòl urbanitzable (SUD-7). Mentrestant, el Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles de Malgrat de Mar a Alcanar, actualment en tràmit, en la seva versió inicial, preveu l'extinció d'aquest sector SUD-7, de tal manera que les edificacions existents de les instal·lacions es classificarien de sòl no urbanitzable.

La cooperativa Suara serveis socials SL, que gestiona actualment la Llar Natzaret, un centre de menors de més de 30 anys d'antiguitat, pretén consolidar les instal·lacions existents situades en el SUD-7, en límit amb el PAU-7 i a la vora del canal.

A més, l'àmbit forma part de la perifèria del nucli, que té un ús majoritari agrícola, però es troba en la zona d'accés al nucli des de la N-340, aspecte que li dona un paper d'entrada a la ciutat. La urbanització de part del Passeig del Canal permetrà dignificar aquesta entrada.

9 ORDENACIÓ URBANÍSTICA

9.1 Descripció de l'ordenació

Es crea una nova delimitació de Sòl urbà no consolidat (SUNC) a l'est del Polígon d'Actuació urbanística PAU-7. Aquests sòls es treuen del sector de sòl urbanitzable previst amb el SUD-7, al qual pertanyen d'acord amb el planejament fins ara vigent.

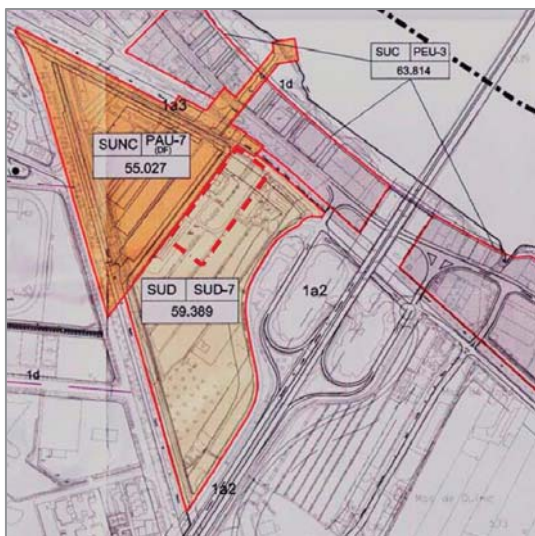


Figura 20 Classificació de l'àmbit. POUM 2008.



Figura 21 Classificació de l'àmbit. Proposta de modificació puntual del POUM, 2023.

La nova ordenació proposada amplia els sòls qualificats com a equipaments comunitaris, en una superfície de 7.946 m². També es preveu la cessió dels espais de vialitat i complements de vialitat (espais lliures) previstos en l'ordenació del POUM per l'actual SUD-7, de 275 m² i 330 m² respectivament.

En l'àmbit de referència, es preveu la creació d'un vial paral·lel al canal acompanyat d'una franja d'espais lliures, amb la creació d'un conjunt que dona continuïtat al Passeig del Canal de la Dreta de l'Ebre, prevista a l'ordenació general del POUM. Es tracta d'una porció del total de la vialitat del Passeig, corresponent a les cessions mínimes previstes al SUD-7 dins l'àmbit de la MP.

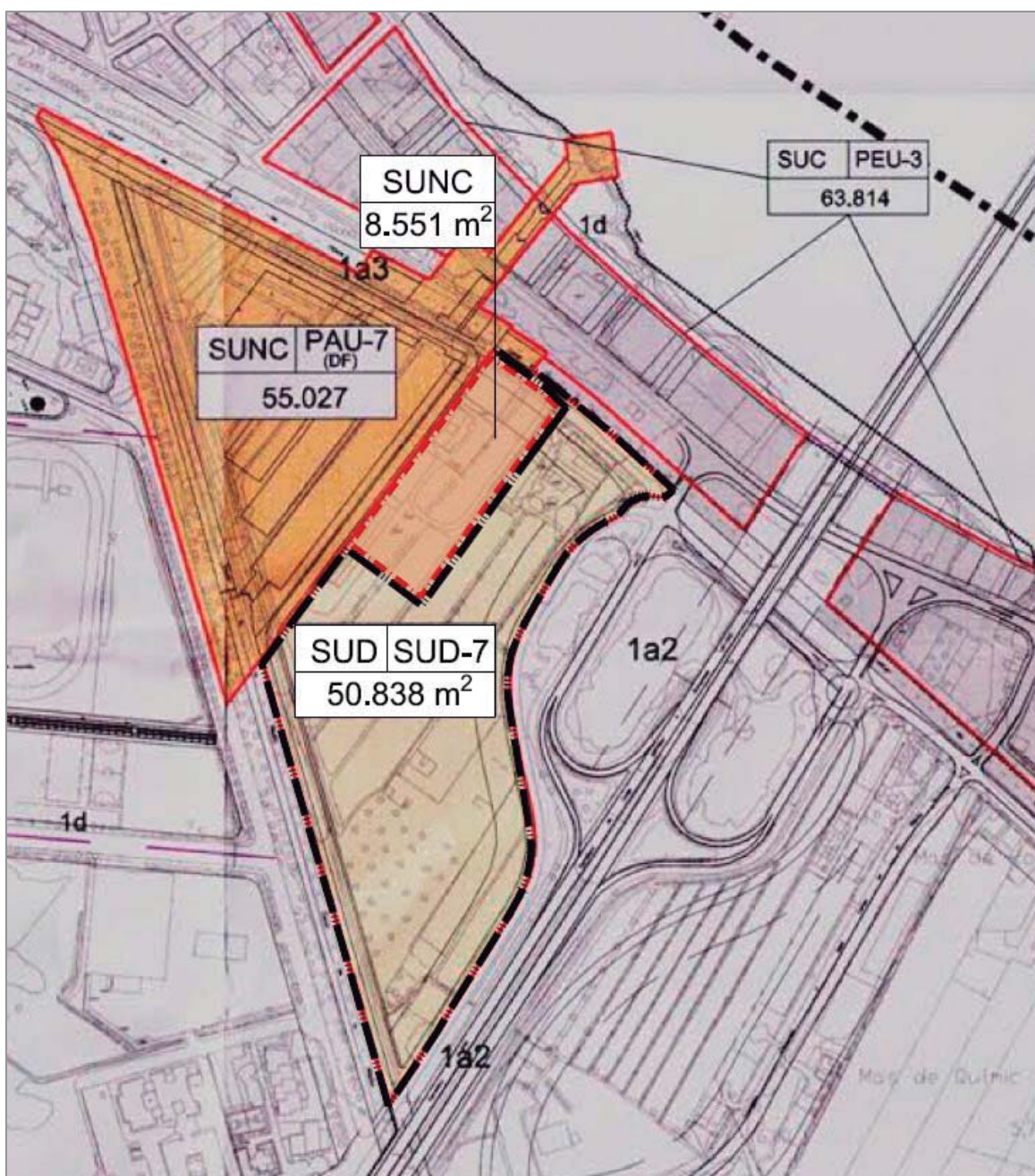


Figura 22 Proposta d'encaix. Elaboració pròpia a partir del POUM d'Amposta.

9.2 Classificació del sòl

El sòl inclòs dins l'àmbit de la modificació està actualment classificat de:

- Sòl urbanitzable delimitat, sector SUD-7 Accés Nord CN-340

Es proposa el canvi de classificació de sòl per als sòls afectats per la present modificació (terrenys de la finca de la Llar Natzaret, centre de menors), que esdevindrien sòl urbà no consolidat.

La resta de sòls del sector SUD-7 es mantindrà com a sòl urbanitzable d'acord amb la seva fitxa que es modificarà, únicament, per a que incorpori la reducció de l'àmbit.

Àmbit	POUM 2008	MP 61	Diferència
SUD-7 Accés Nord CN-340	59.389 m ²	50.838 m ²	- 8.551 m ²
SUNC Sòl urbà no consolidat	0 m ²	8.551 m ²	+ 8.551 m ²
TOTAL	59.389,00 m²	59.389,00 m²	0,00 m²

Figura 23 Taula: Quadre de superfícies. Classificació del sòl.

9.3 Qualificació del sòl

Actualment, el sòl inclòs dins l'àmbit de la modificació tenen la següent qualificació:

- Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable (Clau 21)
 - o Usos residencials: SUD-7 Accés Nord CN-340 (PPU7) Clau 21g

El Pla parcial que ha de desenvolupar aquest sector actualment té una superfície de 59.389 m², amb l'ús dominant d'habitatge, previst amb la clau 21g. Segons la fitxa del SUD-7, es tracta d'un Pla parcial destinat a la construcció d'habitatges en densitat mitjana-baixa en terrenys immediats al sòl urbà. La fitxa determina els paràmetres de zones i sistemes, les cessions d'aprofitament urbanístic i les proporcions d'habitatges de protecció.

La proposta de la Modificació puntual preveu, per l'àmbit afectat, les qualificacions següents:

- Sistema d'Equipaments comunitaris: serveis socials (Clau 3e). S'inclouen les residències de gent jove i de col·lectius específics amb dificultats, tant públics com privats.
- Sistema viari: Carrers (Clau 1b)
- Sistema d'espais lliures complementaris: Complementes de vialitat (Clau 5e)

La resta de sòls del sector SUD-7 segueix amb la clau de Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable: Usos residencials: SUD-7 Accés Nord CN-340 (PPU7) Clau 21g.

En resum, presentem el següent quadre de superfícies comparatiu del planejament vigent i del proposat:

Qualificació del sòl	POUM 2008	MP 61	%	Diferència
SUNC	0	8.551 m²		+ 8.551 m²
Equipament comunitaris: serveis socials (3e).	0	7.946 m ²		+ 7.946 m ²
Sistema viari: carrer (1b)	0	275 m ²		+ 275 m ²
Espais lliures complementaris: Complements de vialitat (5e)	0	330 m ²		+ 330 m ²
SUD-7	59.389 m²	50.838 m²		-8.551 m²
Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable: Usos residencials (21g)	59.389 m ²	50.838 m ²		-8.551 m ²
Sistema d'equipaments comunitaris (3) 14%	8.314,00 m ²	7.117 m ²	14%	-1.197 m ²
Sistema viari (1) 14%	8.174,00 m ²	7.117 m ²	14%	-1.057 m ²
Sistema d'espais lliures (5) 14%	8.314,00 m ²	7.117 m ²	14%	-1.197 m ²
Zones Ús dominant habitatge	34.446,00 m ²	29.487 m ²	58%	-4.959 m ²
TOTAL SUNC I SUD	59.389 m²	59.389 m²		0 m²

Figura 24 Taula: Quadre de superfícies. Qualificació del sòl.

9.4 Condicions d'edificació

Les condicions d'edificació de la finca del centre de menors que es qualificarà com a Sistema d'Equipaments comunitaris: serveis socials (Clau 3e) seran les fixades a l'article 291 del POUM que regula les *Condicions d'ordenació i ús i del sistema d'equipaments*.

Pel que fa als sòls destinats a sistemes viari i d'espais lliures se'ls aplicarà el que el POUM ja preveu per les claus corresponents (1b i 5e).

9.5 Condicions d'ús

Les condicions d'ús aplicables a la finca d'equipaments comunitaris resultant de la present modificació seran les resultants de l'aplicació dels articles 289 a 291 del POUM que regulen el sistema d'equipaments, la seva titularitat i les seves condicions d'ordenació i ús.

Com ja s'ha dit, el centre Natzaret, com a llar per a nens té els seus inicis al voltant del 1991 quan se li va atorgar per part de l'ajuntament d'Amposta la seva llicència d'activitat com a Residència Infantil ("Hogar para nens"). Així doncs, com que la seva implantació és anterior a l'entrada en vigor del POUM, d'acord amb l'article 290.2 del mateix document, es pot admetre que l'equipament sigui de titularitat privada.

Degut a les servituds i afectacions del riu Ebre (Servitud marítima-fluvial i risc d'inundacions), tal com es detalla més endavant, no s'admetran els usos amb pernoctació a les plantes inferiors de les edificacions.

Pel que fa als sòls destinats a sistemes viari i d'espais lliures se'ls aplicarà el que el POUM ja preveu per les claus corresponents (1b i 5e).

9.6 Gestió urbanística

Atès que es tracta d'un propietari únic el desenvolupament dels terrenys de referència es realitzarà amb una gestió urbanística aïllada.

Així abans de la concessió de la llicència s'haurà d'haver realitzat de manera voluntària i gratuïta la cessió tant dels sòls de sistema d'espais lliures com dels de vialitat que es troben dins l'àmbit de la present modificació. De la mateixa manera, els promotors hauran de procedir a la urbanització de les franges d'espais lliure i vialitat que confronten amb la seva parcel·la.

Es podrà admetre que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització d'acord amb les condicions establertes per l'article 41 i següents de la Llei d'urbanisme

Les determinacions de la present Modificació puntual seran d'implementació immediata un cop aquesta sigui executiva.

9.7 Planejament territorial

Els sòls afectats per la Modificació puntual són sòls pertanyent als nuclis urbans i les seves extensions de sòl urbanitzable. Així que la present modificació és compatible amb el PTPTE.

9.8 Pla director de coordinació del Delta de l'Ebre

Amb l'ordenació proposada es manté la qualificació de sistema viari paral·lel al canal amb la clau 1b "carrers" del POUM vigent i que incorpora l'Anell viari del Delta de l'Ebre definit pel Pla director de coordinació del Delta de l'Ebre (1996). Així es dona compliment al Pla director.

9.9 Servitud marítima-fluvial i risc d'inundacions

Segons el plànol d'ordenació del POUM d'Amposta, dins el límit de l'àmbit, al nord, passa la delimitació de zona de protecció marítima o fluvial.

L'àmbit de referència es troba en zona inundable, però fora de la Zona de flux preferent.

Alhora estem fora de la Zona de policia del riu Ebre, però dins la Zona marítimo-terrestre.

D'acord amb el que estableixen l'article 14 bis del *Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre*, atès que es tracta de adequar les edificacions existents que no es pot traslladar per a millorar el servei d'una activitat existent, aquestes són admissibles sempre que es doni compliment als punts 3 i 4 del mencionat article.

3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

Per tot això s'admetran els usos amb pernòctació, únicament, a les plantes superiors per quedar per sobre de la cota d'inundació en un període de retorn de Q500.

9.10 Servituds i afectacions

La via d'interès paisatgístic (clau 1a3) que travessa el Polígon d'Actuació Urbanística PAU-7 Darsena fluvial que llinda amb l'àmbit de la present modificació, però que en queda fora i, per tant, no afecta al present document.

9.11 Patrimoni cultural

La proposta de modificació no afecta cap element patrimonial arquitectònic ni arqueològic referenciat al Geoportal del Patrimoni cultural.

Segons el plànol del Catàleg de Béns del POUM d'Amposta, el canal de la dreta de l'Ebre que passa al límit nord de l'àmbit, està catalogat al seu pas pel nucli urbà. Tanmateix la modificació no afecta ni al canal ni als valors que en motiven la protecció.

10 DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

L'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible de la present modificació es basa en la utilització racional del territori i el medi ambient, que conjumini el planejament urbanístic i les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, d'aquesta zona del nucli, amb la fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

La proposta de modificació del planejament respon a necessitats d'adequació dels equipaments existents d'una manera anticipada al desenvolupament del Pla parcial en que es troben actualment. Es parteix de la configuració del territori i l'observança dels valors rellevants del lloc reconeixent les trames existents. La proposta de modificació només preveu la concreció dels sòls destinats a sistemes urbanístics d'equipaments, xarxa viària i espais lliures, i no preveu cap creixement de sòl construït ni dispersió de les edificacions. La reordenació pretén millorar els equipaments existents.

Així doncs, la present modificació de planejament compleix amb l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible que ens demana l'article 3.3 de la Llei d'urbanisme.

11 REQUERIMENTS DE LA LLEI D'URBANISME

La redacció i tràmit d'una Modificació puntual de les Normes Subsidiàries s'ha d'adequar al que s'estableix a l'art. 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme). D'acord amb el redactat d'aquest article, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. La modificació que ens ocupa no està inclosa en cap de les excepcions plantejades per la Llei d'urbanisme.

11.1 Espais lliures i equipaments esportius

L'article 98 de la mateixa llei regula la "modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius" i ens diu que "la modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda".

Amb la present modificació s'afecten sòls classificats de sòl urbanitzable i que per tant encara no tenen qualificació de sistema.

En qualsevol cas es fa una reserva per a sòls del sistema d'espais lliures amb la qualificació de Complements de vialitat (Clau 5e) que acompanyen el vial lateral al Canal de la dreta de l'Ebre, respectant les previsions de POUM vigent actualment.

D'altra banda, el present document tampoc modifica les previsions de sòl destinat a equipaments esportius.

11.2 Obligacions de les modificacions amb increment d'aprofitament

L'article 99 de la llei estableix que "les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

- a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents*

expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

2. Les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència l'apartat 1 resten també subjectes a les particularitats i tenen els efectes següents:

a) Si les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys, requereixen l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, abans de la tramitació. L'informe ha d'ésser demanat per l'administració competent per a tramitar-lo i s'entén emès en sentit favorable si transcorren tres mesos des que es va sol·licitar sense que s'hagi notificat. Els motius que justifiquen la modificació han d'estar explicitats convenientment en la sol·licitud d'informe i s'han de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades.

b) L'incompliment dels terminis establerts per la modificació per a iniciar o acabar les obres d'urbanització o per a edificar els solars resultants comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació.

3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic."

La present modificació puntual no comporta cap increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment i per tant **no cal donar compliment a l'article 99** de la Llei d'urbanisme.

11.3 Increment de les reserves per a sistemes urbanístics

D'altra banda, l'article 100 de la Llei d'urbanisme regula les modificacions "de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics, el següent:

1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4,... Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense

increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a:

- a) Habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació.
- b) Allotjaments amb espais comuns complementaris, regulats en legislació aplicable en matèria d'habitatge, i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre, inclosos els espais comuns complementaris, amb aquesta destinació.

En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

2 bis. En sòl urbà consolidat, la modificació del planejament que, sense incrementar l'edificabilitat, comporta la destinació parcial de l'edificació de sòls residencials plurifamiliars a habitatges de protecció pública de conformitat amb l'article 57.7 se subjecta als requisits següents:

- a) No pot afectar els solars adjudicats en un procediment de repartiment equitatiu de beneficis i càrregues entre els propietaris afectats mentre no hagi transcorregut el termini per edificar-los establert pel planejament prèviament executat o, si aquest no el va establir, tres anys des que van adquirir la condició legal esmentada.
- b) El paràmetre urbanístic de la zona que regula la densitat de l'ús residencial només s'aplica a la part del sostre que no es destina a habitatge de protecció pública. El nombre màxim d'habitatges de protecció pública és el resultat d'aplicar al sostre construït amb aquesta destinació la ràtio de 70 m² per habitatge.

3. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.

4. Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:

- a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.
- b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.
- c) Les majors reserves exigides d'acord amb les lletres a i b s'han de situar a la parcel·la o parcel·les a les quals la modificació de planejament assigni el major aprofitament urbanístic. Si això no és possible, les noves reserves es poden:

1r. Situar en un àmbit d'actuació discontinu o, fora de l'àmbit d'actuació, adscriure-les per a obtenir els terrenys afectats en una classe distinta de sòl, sempre que siguin accessibles a una distància no superior a cinc-cents metres des de les parcel·les on se situï el major aprofitament urbanístic.

2n. Substituir per l'equivalent en sostre edificat o edificable en les parcel·les a les quals s'assigni el major aprofitament amb destinació al sistema urbanístic d'equipament comunitari de titularitat pública, o pel seu valor en metàl·lic amb destinació a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

No són d'aplicació les determinacions de l'article 100 de la Llei d'urbanisme atès que la present modificació no implica cap augment de sostre edificable o densitat, no comporta la destinació parcial de l'edificació de sòls residencials plurifamiliars a habitatges de protecció pública, no té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ni té per objecte una actuació de dotació.

En qualsevol cas tots els sòls de l'àmbit afectat tenen destinació a sistemes.

12 ESTUDIS SECTORIALS

12.1 AGENDA, AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT

L'article 59 de la Llei d'urbanisme, estableix al seu apartat 1.e) que la documentació dels POUM es formalitzarà amb el document anomenat "... avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar...".

En el mateix article 59, a l'apartat 3.d) es diu que la memòria l'ha d'integrar "l'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."

No és d'aplicació l'article 99.1.c) atès que la Modificació puntual no preveu cap increment de sostre edificable, ni de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, ni la transformació dels usos.

Tanmateix, s'inclou aquest document com a separata per establir les previsions per la propietat i l'Ajuntament de les despeses d'urbanització de les cessions previstes per la Modificació puntual i de l'impacte actuacions previstes en les finances públiques.

12.2 INFORME MEDIAMBIENTAL

L'article 59.1.f del TRLU diu que entre la documentació que ha d'acompanyar la modificació del les normes Subsidiàries, hi ha de figurar un informe ambiental.

D'altra banda, l'article 6, de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, diu que els instruments de planejament urbanístic estan entre els Plans i programes sotmesos a avaluació ambiental amb determinats requisits.

També la Directiva comunitària 2000/24/CE del Parlament europeu i del Consell, relativa a l'avaluació del efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, s'estableix el contingut d'aquests informes. Efectivament, una de les previsions que ha de contenir és la descripció dels impactes més significatius, com ara efectes secundaris pel medi ambient, una descripció de les mesures de prevenció, minimització i compensació dels efectes negatius.

D'acord amb la DA 8a de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, les regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013 són les següents:

“...

5. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica simplificada, en el cas que el promotor d'un pla o programa, o de la modificació d'un pla o programa, subjecte a avaluació ambiental estratègica simplificada consideri, sense necessitat de cap estudi o treball addicional, que no té efectes significatius sobre el medi ambient, la informació del document ambiental estratègic ha de consistir en la justificació d'aquesta circumstància. Si l'òrgan ambiental constata que el pla o programa, o la modificació del pla o programa, no té efectes significatius sobre el medi ambient ni hi ha cap administració pública afectada, pot determinar directament en l'informe ambiental estratègic que el pla o programa, o la modificació del pla o programa, no té efectes significatius sobre el medi ambient, sense necessitat de fer cap consulta prèvia.

6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:

a) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària:

Primer. Els plans d'ordenació urbanística municipal.

Segon. Els plans parcials urbanístics de delimitació.

Tercer. El planejament urbanístic que estableixi el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que pugui tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007, del 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

Cinquè. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

Sisè. Els instruments de planejament urbanístic inclosos en l'apartat b, si així ho determina l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic o a sol·licitud del promotor.

b) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

Primer. Els plans directors urbanístics i les normes de planejament urbanístic.

Segon. Els plans parcials urbanístics i els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable no inclosos en l'apartat tercer de la lletra a en el cas que desenvolupin planejament urbanístic general no avaluat ambientalment o planejament urbanístic general avaluat ambientalment si aquest ho determina.

Tercer. Les modificacions dels plans urbanístics dels apartats primer i segon que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que no constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.

d) En el cas de plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable que no qualifiquin sòl, si llur contingut es restringeix a l'establiment d'actuacions executables directament sense requerir el desenvolupament de projectes d'obres posteriors, no s'aplica cap procediment d'avaluació ambiental estratègica. Aquests plans han de seguir el procediment d'avaluació d'impacte ambiental ordinària o simplificada, si escau.

*e) **L'òrgan ambiental pot determinar que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient les modificacions dels plans urbanístics que no constitueixen variacions fonamentals de llurs estratègies, directrius i propostes o llur cronologia i que no produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.** Per a obtenir aquesta declaració, el promotor, en la fase preliminar de l'elaboració de la modificació, ha de presentar una sol·licitud en què justifiqui les circumstàncies descrites. El termini per a adoptar i notificar la declaració és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. La manca de resolució expressa té efectes desestimatoris.*

7. Les prescripcions contingudes en l'apartat 6 comporten la no-aplicació dels preceptes següents de la Llei 6/2009: les lletres c i d de l'apartat 1 i l'apartat 2 de l'article 7; les lletres c i d, i la lletra e pel que fa a la referència a les lletres c i d, de l'apartat 1 i l'apartat 2 de l'article 8; i l'apartat 2 de l'annex 1.

..."

La modificació que es proposa no té efectes significatius sobre el medi ambient perquè no implica variacions fonamentals de les estratègies, directrius i propostes del POUM o llur cronologia i que no produeix diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

El POUM d'Amputa es va tramitar amb la corresponent avaluació ambiental.

Així doncs, s'ha tramitat el document aprovat inicialment a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental corresponent que ha resolt que no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica atès que la modificació del POUM no té efectes significatius sobre el medi ambient, d'acord amb l'establert a l'apartat 6.e) de la DA 8a de la Llei 16/2015.

12.3 MEMÒRIA SOCIAL I DE GÈNERE

D'acord amb l'article 59.1.h) de la Llei d'urbanisme els POUM són formats, entre d'altres, per una memòria social, *que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents que aquesta Llei determina. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social.*

Es considera que el present apartat dona compliment al requeriment documental que estableix la Llei d'urbanisme en matèria de social i de gènere a l'article 59.1.h) i a la DA 18a.

La Memòria social té per objecte avaluar les demandes de la població a la qual afecta, establint les necessitats de benestar i estratègiques d'homes i dones i altres col·lectius, i la valoració de l'impacte social i de gènere del planejament, i definir els objectius de producció d'habitatge protegit.

12.3.1 Necessitats d'habitatge social

La proposta de Modificació del POUM **no afecta als objectius generals de producció d'habitatge protegit** que té programats l'Ajuntament, ja que els habitatges que es restin del sector SUD-7 ho seran proporcionalment a la reducció del sector, i que l'equipament social de la Llar Natzaret crearà places noves destinades a col·lectius de menors vulnerables.

12.3.2 Equipaments comunitaris

Pel que fa a les necessitats d'equipaments comunitaris, un dels objectius de la present modificació puntual del POUM és, justament, la qualificació d'un equipament existent com a tal, i que fins ara no tenia la qualificació corresponent.

D'acord amb l'article 100.1 de la Llei d'urbanisme no és preceptiva cap reserva d'equipaments comunitaris, però cal reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

Així, es considera que la previsió d'equipaments que fa la modificació puntual és l'adequada i que no se'n deriven altres necessitats especials d'equipaments públics.

12.3.3 Impacte de gènere

D'acord amb la DA 18a de la Llei d'urbanisme s'incorpora la perspectiva de gènere en l'avaluació de l'impacte de l'acció urbanística en funció del gènere.

Els informes (o estudis) d'impacte de gènere són un dels mecanismes per l'avaluació de l'impacte de l'acció urbanística en funció del gènere, per garantir, entre d'altres, el dret a la igualtat efectiva de gènere en l'àmbit col·lectiu. La seva finalitat és integrar la perspectiva de gènere a actuacions concretes, analitzant les possibles diferències de gènere en cada cas. Estan regulats per la Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes i la seva incorporació a la Llei d'urbanisme es produeix a través de la disposició addicional divuitena.

Pel que fa a l'impacte social i de gènere de la proposta de modificació, **no es modifiquen les condicions pel que fa als grans vectors a analitzar: accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà**, tenint en compte particularment les necessitats de les persones.

El principal factor d'impacte de gènere d'una actuació urbanística és la seva incidència en la seguretat de l'espai públic, llegit com la facilitat de generar situacions de risc per delinqüència o per accident, i entès com un risc que es pot percebre amb diferent mesura en funció de l'edat, del grup social i del gènere.

La generació de cantonades amb menor visibilitat, carrerons sense sortida o trams llargs i tancats de carrer amb poca activitat, o simplement un enllumenat insuficient, són figures urbanes poc adequades des del punt de vista de la seguretat. També ho són els carrers amples i sense obstacles, que fomenten l'excés de velocitat i faciliten l'impacte entre vehicles o d'aquests amb vianants i bicicletes, o la presència de vegetació frondosa.

Es preveuen els següents criteris de gènere:

- Confort lumínic, la il·luminació serà homogènia i suficient, per tal de garantir la seguretat de les persones, evitant canvis d'intensitat molestos o que es generin espais foscos.
- Confort acústic, mitjançant la vegetació de la franja de complement de vialitat, s'evitaran sorolls molestos provinents pel pas de vehicles.
- Es preveuran, en aquestes zones verdes, umbracles, espais de joc i pícnic, així com espais de descans i de relació entre les persones.
- Es disposaran de fonts d'aigua potable de fàcil accés en els nous espais verds creats.
- Per tal d'afavorir una mobilitat més respectuosa i eficient en el municipi, es dotarà de punts segurs d'aparcament de bicicletes en els espais verds i en les proximitats dels equipaments, existents i de nova creació.
- La vegetació es tractarà amb els tres estrats (arbori, arbustiu i herbaci), disposant d'espècies autòctones i de baix consum hídric, per incrementar el potencial dels beneficis tant pel que fa a la biodiversitat com al confort ambiental i sensorial.

En qualsevol cas, aquests criteris de gènere no tenen especial afectació als aspectes tractats a la present modificació.

Es considera que les condicions d'accés al a finca de la Llar Natzaret només poden millorar quan la finca sigui en sòl urbà no consolidat, ja que tindrà el tram d'accés urbanitzat (pavimentació, enllumenat, etc..) amb una franja d'espais lliures.

12.3.4 Impacte sobre col·lectius més desafavorits

Entenem per col·lectius més desafavorits aquells grups de persones que per raó de la seva condició física, cultural, social o qualsevol altre tret diferencial puguin tenir un gaudi desigual de l'espai col·lectiu, bé per una situació de risc, o per una dificultat afegida.

De forma semblant a l'impacte de gènere, els col·lectius amb major risc per la seva seguretat per abús, menyspreu o tracte desigual han de trobar en l'espai col·lectiu el marc per una vida digna i amable. Les mateixes mesures que són bones per minimitzar la diferència de gènere ho són per als col·lectius més desafavorits.

12.4 INFORME DE MOBILITAT

L'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada estableix els casos en que cal incloure un EAMG en els instruments de planejament:

"Article 3 Àmbit d'aplicació

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.

b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

3.2 No és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants, excepte que formin part d'un sistema urbà plurimunicipal, en el següents supòsits:

1. Actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.

2. Actuacions que suposin la implantació d'usos comercials o terciaris en sectors d'una superfície de fins a 1 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.

3. Actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de fins a 5 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.

3.3 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar en els projectes següents:

a) Projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular.

b) Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració d'implantació singular.

c) Projectes d'ampliació de les implantacions singulars existents.

3.4 Als efectes de l'apartat anterior, es consideren implantacions singulars:

- a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m².
- b) Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m².
- c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.
- d) Clíniques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.
- e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.
- f) Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.
- g) Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000."

D'altra banda, l'article 59.3.c) de la Llei d'urbanisme estableix que la present memòria ha d'integrar les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, en compliment de l'obligació de prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers i viatgeres.

Així doncs, d'acord amb l'article 3.1.b) del D 344/2006, la present modificació puntual **no està subjecta a la redacció d'un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada**, atès que no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable ni afecta, en cap sentit, a implantacions singulars ni afecta a cap implantació singular.

En qualsevol cas, la present modificació no afecta substancialment la mobilitat del municipi i les afectacions a la mobilitat resultants de la classificació d'aquests sòls ja havien estat tingudes en compte en la redacció del POUM.

12.5 PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

La publicitat i participació en els processos de planejament i gestió urbanístics ve garantida pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), i que regula aquestes funcions al seu article 8.

Atès que la present modificació puntual no té efectes significatius sobre el medi ambient i que d'acord amb l'establert a l'apartat 6.e) de la DA 8a de la Llei 16/2015, no estarà sotmesa al tràmit d'avaluació ambiental estratègica, el tràmit que se li donarà és el següent:

- Aprovació inicial
- Declaració, per part de l'OTAAA, de no subjecció a AAPP.
- **Informació pública**
- **Al·legacions de la ciutadania**
- Emissió dels informes de les administracions
- Aprovació provisional
- Aprovació definitiva
- **Publicació al DOGC de l'acord i de la normativa modificada**

Així doncs, en el decurs de la present tramitació es duran a terme diverses informacions públiques obertes a tota la ciutadania i d'altres adreçades a actors socio-ambientals i governamentals seleccionats.

Entre d'altres qüestions relatives a la publicitat i participació ciutadana en els processos de planejament i de gestió urbanística, l'apartat 5 de l'esmentat article 8 determina que per facilitar i fer efectiva la informació, en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu que compti amb un plànol d'identificació dels àmbits en què l'ordenació proposada altera la vigent, i el resum de l'abast d'aquesta alteració.

Així, en els apartats "Àmbit de la modificació", "Suspensió de llicències" i "Resum comprensiu de la modificació" del present document es dona compliment al contingut d'aquest precepte.

13 INFORMACIÓ PÚBLICA I INFORMES SECTORIALS

En aquest apartat es recullen les modificacions introduïdes al document de modificació puntual entre la seva aprovació inicial i la provisional fruit de les al·legacions i informes sectorials recollits en referència al document aprovat inicialment.

13.1 INFORMACIÓ PÚBLICA

En el període d'informació pública no s'ha presentat cap al·legació.

13.2 INFORME DE L'ACA

En data 25/03/2024 l'ACA emet informe respecte el document aprovat inicialment en que, en resum, es conclou el següent:

- El riu Ebre a l'alçada de l'àmbit en qüestió té la consideració de Domini públic marítim i terrestre i no Domini públic hidràulic. Per tant no requereix el seu desenvolupament de l'autorització de la CHE, en tant que organisme de conca.
- L'àmbit no afecta cap estructura o instal·lació titularitat de l'ACA.

- Aquesta modificació del POUM no ha d'implicar cap increment significatiu de volum d'aigües residuals respecte les previsions del planejament general vigent.
- La xarxa de sanejament ha de ser de tipus separatiu.
- Es considera factible la connexió de les instal·lacions de la Llar Nazaret a la xarxa de residuals municipal sense que s'hagi d'abonar a l'ACA l'import corresponent a la taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en lata existents.
- En el moment de desenvolupar-se el SUD-7 caldrà avaluar la suficiència del sistema de sanejament en alta de l'EDAR d'Amposta.
- A l'objecte de determinar la solució més adient pel que fa al sanejament i drenatge d'aigües pluvials d'aquest sector, així com per imputar dins les despeses d'urbanització la part proporcional dels costos de possibles actuacions per a la millora i adequació de la xarxa municipal existent caldrà que el projecte d'urbanització inclogui un estudi previ específic al respecte que justifiqui i valori econòmicament la solució a adoptar, proposant els criteris de disseny de les estructures que siguin necessàries, d'acord amb les consideracions realitzades en aquest apartat. L'import d'aquestes estructures s'haurà d'incloure dins les despeses a assumir pels propietaris per al desenvolupament del projecte d'urbanització del sector.
[\[Les consideracions fetes en aquest apartat s'han incorporat a l'apartat 5 de la fitxa del SUD-7 que regula les Condicions de gestió i execució del sector\]](#)
- Les instal·lacions de la Llar Natzaret a classificar com a SUNC resta afectat en gran part de la seva superfície per la lamina d'aigua associada al desbordament del riu Ebre per a les avingudes amb un període de retorn de 100 anys i superior, situant-se aquest fora la ZFP, pel que hi serien d'aplicació les restriccions d'ús i determinacions que al respecte pugui establir l'article 14bis "Limitacions als usos del sòl en la zona inundable" de l'RDPH.
[\[S'ha incorporat a l'article 291 de les normes urbanístiques del POUM les condicions establertes per l'apartat 1 de l'article 14.bis del RDPH\]](#)
- Caldrà disposar de l'informe de l'organisme de conca.
- Cal que el promotor subscrigui una declaració responsable per a actuacions en zones amb risc d'inundació (model CHE) en la que expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, comproment-se a traslladar aquesta informació als possibles afectats, amb independència de les mesures complementàries que consideri oportunes per a la seva protecció, que caldrà presentar davant l'organisme de conca amb una antelació mínima d'un mes a l'inici de les obres.
[\[S'adjunta com annex al present document\]](#)
- Cal que el promotor disposi d'un certificat emès pel Registre de la Propietat que acrediti que existeix una anotació registral indicant que l'edificació se troba dins la ZI del riu Ebre.

[S'ha incorporat a l'article 291 de les normes urbanístiques del POUM l'obligació de disposar de l'anotació registral esmentada]

- Pel que respecta a les actuacions i mesures a adoptar per part dels particulars en l'autoprotecció, orientades a reduir la vulnerabilitat de persones i bens, així com augmentar la resiliència d'edificacions, en zones amb risc d'inundació, el Consorcio de Compensación de Seguros va editar el juliol de 2017 la "Guía para la reducción de la vulnerabilidad de los edificios frente a las inundaciones" i, de forma complementària a aquesta el MITECO va elaborar l'octubre de 2019, en col·laboració amb els diferents sectors implicats i partint de casos pilot representatius de cada tipologia d'instal·lació, servei o bé, les guies següents: 1.- "Recomendaciones para la construcción y rehabilitación de edificaciones en zonas inundables"; 2.- "Evaluación de la resiliencia de los núcleos urbanos frente al riesgo de inundación: redes, sistema urbanos y otras infraestructuras"; 3.- "Adaptación al riesgo de inundación de explotaciones agrícolas y ganaderas", i 4.- "Sistemas urbanos de drenaje sostenible.

[S'han incorporat a l'article 291 de la necessitat de tenir presents les recomanacions de les guies esmentades]

13.3 INFORME DE MEDI AMBIENT

La resolució del Departament d'Acció climàtica, alimentació i agenda rural de data 23/05/2024 conclou que la modificació puntual que ens ocupa no té efectes significatius sobre el medi ambient i, per tant, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica.

13.4 INFORME DE LA CHE

En data 04/06/2024 la CHE emet informe respecte el document aprovat inicialment en que es conclou que no hi ha inconvenient per part d'aquest organisme de conca a la seva aprovació al no afectar a les seves competències.

13.5 INFORME DE PROTECCIÓ CIVIL

Finalment, en data 14/06/2024 el Departament d'interior emet informe favorable respecte el document aprovat inicialment en matèria de protecció civil. Pel que fa a aquest informe cal destacar els aspectes següents:

- Pel que fa al risc d'inundacions, caldrà donar compliment als condicionants i usos admesos establerts al RDPH, tant en zona de flux preferent com en zona inundable de 500 anys de període de retorn.

D'altra banda, en les zones inundables amb un període de retorn de 100 anys no considerades ràpides (temps de trànsit igual o superior a dues hores) i les zones inundables amb un període de retorn de 500 anys les previsions d'implantació d'elements vulnerables (edificació residencial, edificis de pública concurrència o àmbits d'oci en general) resten supeditades a la previsió de mesures estructurals concretes que permetin garantir l'autoprotecció i que han de ser, com a mínim, les següents:

A. Sistemes de drenatge específicament dissenyats pels cabals previstos o altres sistemes de mitigació o prevenció dels efectes de les inundacions.

B. No construcció de baixos, garatges ni zones en general a cotes inferiors a la cota de carrer.

C. Existència de, com a mínim, dues vies d'evacuació independents en els elements nous urbans unitaris previstos.

[S'ha incorporat a l'article 291 de les normes urbanístiques del POUM les condicions establertes per l'apartat 1 de l'article 14.bis del RDPH]

La Selva del Camp

L'arquitecte i l'arquitecta redactors,

Aleix Cama i Torrell

**ALEIX CAMA
TORRELL -
DNI
77612022V**

Firmado digitalmente por ALEIX
CAMA TORRELL - DNI 77612022V
DN: C=ES, SN=CAMA TORRELL,
G=ALEIX, SERIALNUMBER=
IDCES-77612022V, CN=ALEIX
CAMA TORRELL - DNI 77612022V
Razón: Soy el autor de este
documento
Ubicación: La Selva del Camp
Fecha: 2024.10.25 10:48:36+02'00'
Foxit PDF Editor Versión: 2024.3.0

Alba Azabal Martín

**ALBA AZABAL
MARTIN - DNI
77790721Y**

Firmado digitalmente
por ALBA AZABAL
MARTIN - DNI
77790721Y
Fecha: 2024.10.25
10:29:58 +02'00'

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

1 NORMATIVA VIGENT

Amb la present Modificació puntual s'afectarà el redactat de la fitxa del **SECTOR SUD-7** de la normativa urbanística del POUM vigent, que es troba a l'Annex 2. FITXES URBANÍSTIQUES EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE en el seu apartat 2.3. SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT i que actualment té el següent redactat:

SECTOR RESIDENCIAL SUD-7 DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT "ACCÉS NORD CN 340"

1. -Definició:

Comprèn terrenys destinats fonamentalment a la construcció d'habitatges en densitat mitjana-baixa en terrenys immediats al sòl urbà. Identificació als plànols: Clau 21g.

2.- Delimitació i àmbit:

- Superfície delimitada: 59.389 m2s.
- Es preveu la formulació del Pla parcial urbanístic PPU7

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

- Densitat: 60 hab/ha, nombre d'habitatges 238 hab. (30% HPP, 25% HA i 45% habitatge lliure). Obligatorietat de destinar el sòl corresponent al 50% del sostre residencial a HPO i HA.

- Index d'edificabilitat brut màxim leb: 0,70 m2st/m2s

- Index d'edificabilitat brut màxim adscrit a l'ús residencial leb: 0,60 m2st/m2s

- Index d'edificabilitat brut màxim adscrit a altres usos compatibles leb: 0,10 m2st/m2s

- Ús dominant: 1.- Habitatge

- Altres usos compatibles: 2.- Residencial

3.- Hoteler

4.- Comercial

5.- Oficines

7.- Sanitari-assistencial

9.- Educatiu.

10.- Cultural

11.- Religios

12.- Restauració

15.- Esportiu

16.- Aparcament

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

4.-Estàndars del PPU7:

a) Sistemes (Sòl d'ús i domini públic de cessió gratuïta i obligatòria):

Espais lliures: 8.314 m2 (14%)

Equipaments: 8.314 m2 (14%)

Vialitat i estacionament: 8.174 m2 (14%)

b) Zones (Sòl d'aprofitament privat)

Aprofitament privat: 34.446 m2 (58%)

- A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública assenyalats anteriorment, aquests sectors hauran de cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyalava la Llei d'Urbanisme i que es correspon amb el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

- El Pla Parcial haurà de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial per la construcció d'habitatges de protecció pública i un 10% addicional d'habitatges en alguna modalitat

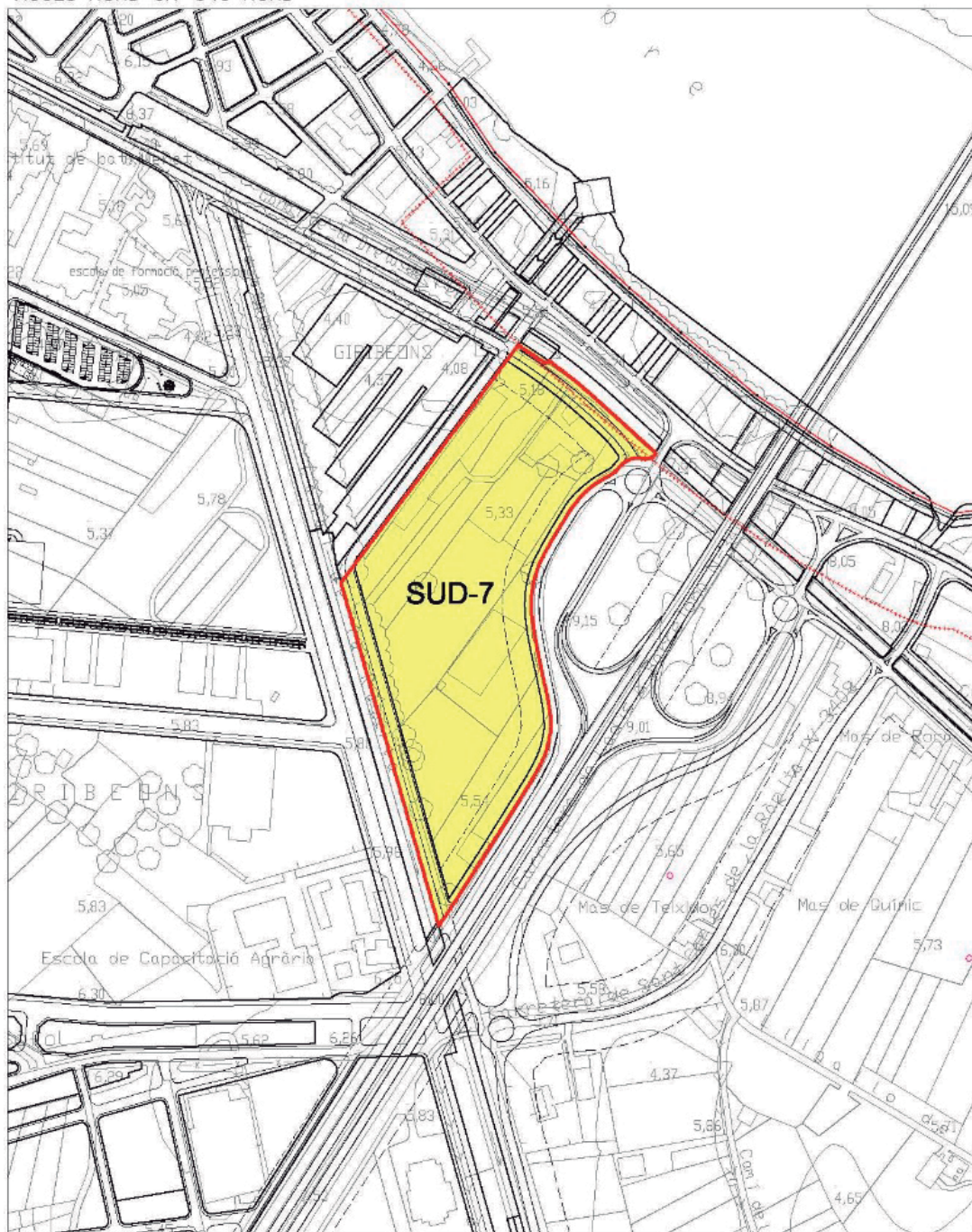
corresponent a habitatge assequible.

5.- Condicions de gestió i execució:

Sistema d'actuació per reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica.

Per al desenvolupament d'aquest sector s'hauran de realitzar els estudis necessaris en relació a la inundabilitat de l'àmbit amb l'objecte de concretar els condicionants de la urbanització i preveure les mesures correctores adequades.

SECTOR RESIDENCIAL SUD-7 DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
"ACCES NORD CN-340 NORD"



e: 1/5.000

Amb la present modificació es modifica únicament l'article 291 de la normativa urbanística del POUM que actualment té el redactat següent:

“Art. 291 Condicions d'ordenació i ús i del sistema d'equipaments

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

sencers sempre i quan vingui convenientment resolta l'edificació i els espais envoltants a les condicions d'integració i adequació a les característiques del seu entorn urbà, i no resultin ultrapassats els índex màxims d'edificabilitat corresponents a la zona col·lateral més intensa.

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

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

- Forma i distribució de l'edificació: la forma i la distribució dels cossos de l'edificació haurà de permetre la sistematització d'espais a l'interior dels solars per a jardins i patis.

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

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

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

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

- Ocupació màxima en planta baixa: cent per cent (100%)
- Intensitat neta d'edificació: $5,41\text{ m}^2\text{st/m}^2\text{ sòl}$

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

- Intensitat neta d'edificació: $1,20\text{ m}^2\text{st/m}^2\text{ sòl}$

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

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

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

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

- Ocupació màxima en planta baixa: cent per cent (100%)
S'exclourà d'aquesta qualificació l'accés, per la planta baixa, a les plantes superiors de l'edifici.
(Acord CUTE 17.10.2017)
- 15. Pel que fa a les condicions d'edificació referents al nou equipament, amb referències 2 i 18, per l'àmbit qualificat en planta baixa indistintament amb les claus 3i: Equipaments sense ús específic i amb clau 3n: Equipaments de transports i mobilitat. Aparcament, s'ajustaran a les exposades al punt 9 menys en els següents paràmetres:
 - Tipus d'ordenació: Alineació de vial.
 - Alçada reguladora màxima: 15,05m equivalents a PB+3P"

2 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Així doncs, es modifica la fitxa del **SECTOR SUD-7** de la normativa urbanística del POUM vigent, que es troba a l'Annex 2. FITXES URBANÍSTIQUES EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE en el seu apartat 2.3. SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT i que tindrà el següent redactat:

SECTOR RESIDENCIAL SUD-7 DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT "ACCÉS NORD CN 340"

1.- Definició:

Comprèn terrenys destinats fonamentalment a la construcció d'habitatges en densitat mitjana-baixa en terrenys immediats al sòl urbà. Identificació als plànols: Clau 21g.

2.- Delimitació i àmbit:

- Superfície delimitada: 50.838 m²
- Es preveu la formulació del Pla parcial urbanístic PPU7

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

- Densitat: 60 hab/ha, nombre d'habitatges **176 hab.** (30% HPP, 25% HA i 45% habitatge lliure). Obligatorietat de destinar el sòl corresponent al 50% del sostre residencial a HPO i HA.
- Index d'edificabilitat brut màxim leb: 0,70 m²st/m²s
- Index d'edificabilitat brut màxim adscrit a l'ús residencial leb: 0,60 m²st/m²s
- Index d'edificabilitat brut màxim adscrit a altres usos compatibles leb: 0,10 m²st/m²s
- Ús dominant: 1.- Habitatge
- Altres usos compatibles: 2.- Residencial
 - 3.- Hotel·ler
 - 4.- Comercial
 - 5.- Oficines
 - 7.- Sanitari-assistencial
 - 9.- Educatiu.
 - 10.- Cultural
 - 11.- Religios
 - 12.- Restauració
 - 15.- Esportiu

16.- Aparcament

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

4.-Estàndars del PPU7:

a) Sistemes (Sòl d'ús i domini públic de cessió gratuïta i obligatòria):

Espais lliures: 7.117 m² (14%)

Equipaments: 7.117 m² (14%)

Vialitat i estacionament: 7.117 m² (14%)

b) Zones (Sòl d'aprofitament privat)

Aprofitament privat: 29.487 m² (58%)

- A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública assenyalats anteriorment, aquests sectors hauran de cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyalava la Llei d'Urbanisme i que es correspon amb el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

- El Pla Parcial haurà de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial per la construcció d'habitatges de protecció pública i un 10% addicional d'habitatges en alguna modalitat corresponent a habitatge assequible.

5.- Condicions de gestió i execució:

Sistema d'actuació per reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica.

Per al desenvolupament d'aquest sector s'hauran de realitzar els estudis necessaris en relació a la inundabilitat de l'àmbit amb l'objecte de concretar els condicionants de la urbanització i preveure les mesures correctores adequades.

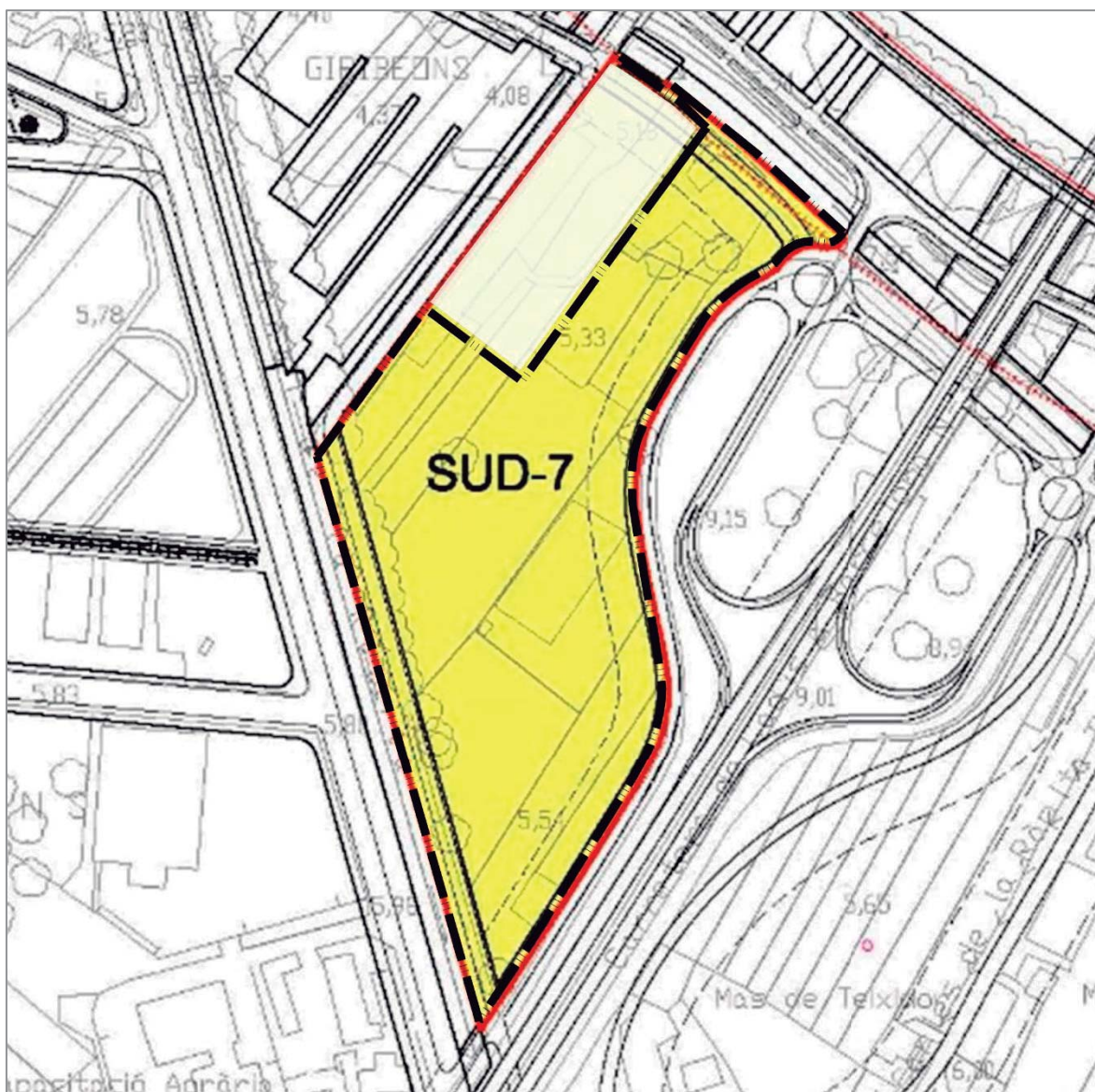
El projecte d'urbanització ha d'incloure un estudi previ específic que valori l'increment d'escorrentiu que es generarà amb la impermeabilització del terreny, preveient a tal efecte les mesures adients per evitar que amb aquest es produeixin problemes per concentració d'aigües en terrenys veïns o per la manca de capacitat de les lleres i/o drenatges existents.

Es recomana gestionar l'increment de l'escorrentiu generat pel procés urbanitzador dins el mateix sector, retenint les aigües interceptades per la xarxa d'aigües pluvials del sector i/o les procedents de les cobertes de les edificacions per retornar-les a la xarxa d'aigües pluvials o al terreny un cop ha finalitzada la precipitació, així com la possibilitat de reutilitzar-les per al reg de les zones enjardinades o espais lliures, i emprar paviments permeables o de formigó alveolar per a les zones d'estacionament de vehicles, vials per a vianants i espais no edificables, a l'objecte de facilitar la infiltració de l'aigua de pluja al subsol i reduir l'escorrentiu superficial.

La xarxa d'aigües pluvials prèviament als punts d'abocament a medi haurà de comptar amb les estructures i els elements adients per a la retenció de flotants, sòlids arrossegats i lixiviats urbans. Així com, el corresponent brocal de sortida amb les estructures necessàries de transició, dissipació d'energia i protecció dels talussos i peus d'aquests de l'erosió, de manera que el retorn de les aigües al medi no ocasioni afeccions sobre el domini públic ni a tercers. Havent de garantir en el cas que no existeixi una llera pública receptora que el retorn de les aigües es realitzi vessant sobre el terreny de manera difusa sense modificar les seves condicions naturals de drenatge, i comptar amb l'autorització del propietari d'aquests terrenys en què manifesti la seva conformitat respecte a la solució adoptada.

Caldrà que l'estudi previ redactat al respecte justifiqui i valori econòmicament la solució a adoptar, proposant els criteris de disseny de les estructures que siguin necessàries, d'acord amb les consideracions realitzades en aquest apartat. L'import d'aquestes estructures s'haurà d'incloure dins les despeses a assumir pels propietaris per al desenvolupament del projecte d'urbanització.

Fitxa SUD-7 modificada



Plànol de la fitxa SUD-7 modificat

El redactat modificat de l'article 291 de la normativa urbanística del POUM, al que se li afegeix els apartats 16 [modificat per la MP núm.60 del POUM, aprovada definitivament i pendent de publicació], i 17 serà el següent:

“Art. 291 Condicions d'ordenació i ús i del sistema d'equipaments

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

- e. Quan per raó de les especials característiques i necessitats funcionals de l'equipament, l'ordenació segons les condicions de la zona envoltant definida, no resulti adient a aquests, hom podrà admetre altres tipus d'ordenació referits a àmbits d'equipaments sencers sempre i quan vingui convenientment resolta l'edificació i els espais envoltants a les condicions d'integració i adequació a les característiques del seu entorn urbà, i no resultin ultrapassats els índex màxims d'edificabilitat corresponents a la zona col·lateral més intensa.
 - f. En absència d'altres condicions reguladores, o referències d'ordenacions existents a la zona del voltant, en sòl urbanitzable i en sòl urbà, i sense perjudici del que s'hagi pogut establir per mitjà de les corresponents figures de planejament, regiran les regles següents amb caràcter genèric:
 - Tipus d'ordenació: edificació aïllada, o alternativament, aquell que resulti més adient en relació a les característiques del seu entorn urbà.
 - Alçada màxima: setze metres, que podrà ser ultrapassada excepcionalment quan es justifiqui per les característiques i finalitats de l'equipament.
 - Ocupació màxima en planta baixa: seixanta per cent (60%).
 - Intensitat neta d'edificació: un metre quadrat de sostre per un metre quadrat de sòl ($1\text{m}^2/\text{m}^2$).
 - Forma i distribució de l'edificació: la forma i la distribució dels cossos de l'edificació haurà de permetre la sistematització d'espais a l'interior dels solars per a jardins i patis.
 - d) Quan dins d'un mateix àmbit de sòl vinguin desenvolupats diferents tipus d'equipaments, aquests s'hauran d'ajustar als mateixos paràmetres i condicions d'edificació comuns per tot l'àmbit. Quan per raó de les diferents necessitats funcionals i condicions tipològiques no resulti adient al manteniment dels mateixos criteris d'edificació per a tots ells, hom redactarà un Pla Especial d'Ordenació del conjunt de l'àmbit, amb criteris de coherència i adequació a les condicions de l'entorn.
10. Pel que fa a les condicions d'edificació referents als equipaments amb clau 3e.1 s'ajustaran a les exposades al punt 9 menys en les regles d'ocupació màxima i intensitat neta que són les següents:
 - Ocupació màxima en planta baixa: vuitanta per cent (80%)
 - Intensitat neta d'edificació: $1,6\text{ m}^2/\text{m}^2$ sòl
 11. Pel que fa a les condicions d'edificació referent a l'equipament número 3 amb clau 3d situat entre els carrers Menéndez Pelayo, Escoles, Jacint Verdaguer i Gran Capità s'ajustaran a les exposades al punt 9 menys en les regles d'ocupació màxima i intensitat neta que són les següents:
 - Ocupació màxima en planta baixa: cent per cent (100%)
 - Intensitat neta d'edificació: $5,41\text{ m}^2/\text{m}^2$ sòl
 12. Pel que fa a les condicions d'edificació referents al nou equipament sanitari número 4 amb clau 3d, el nou CAP, situat entre els carrers Sebastià Juan Arbó, avinguda Santa Bàrbara i passeig dels Xiprers, s'ajustaran a les exposades al punt 9 menys en la intensitat que és la següent:
 - Intensitat neta d'edificació: $1,20\text{ m}^2/\text{m}^2$ sòl
 13. Pel que fa a les condicions d'edificació referents al nou equipament administratiu en planta baixa, de l'àmbit amb referència A, amb la clau 3g. Equipaments administratius, situat entre els carrers Sant Roc, Sant Isidre i travessia Sant Isidre, s'ajustaran a les exposades al punt 9 menys en el paràmetre d'ocupació màxima, que és el següent:
 - Ocupació màxima en planta baixa: cent per cent (100%)
 S'exclourà d'aquesta qualificació l'accés, per la planta baixa, a les plantes superiors de l'edifici. (Acord CUTE 17.10.2017)
 14. Pel que fa a les condicions d'edificació referents al nou equipament cultural en planta baixa, de l'àmbit amb referència B, amb la clau 3f. Equipaments culturals, contigu a l'àmbit A d'equipaments administratius, situat entre els carrers Sant Roc, Sant Isidre i travessia Sant

Isidre, s'ajustaran a les exposades al punt 9 menys en el paràmetre d'ocupació màxima, que és el següent:

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

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

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

- Tipus d'ordenació: Alineació de vial.

- Alçada reguladora màxima: 15,05m equivalents a PB+3P

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

- Perímetre regulador:

La ocupació màxima sobre rasant de la parcel·la ve definida pel perímetre regulador de la ocupació en planta que s'indica al plànol d'ordenació on s'ha definit una figura de superfície total 1.579,77m².

L'ocupació de l'edificació o edificacions en planta baixa no podrà ser superior al vuitanta per cent (80%) de la superfície continguda dins aquest perímetre regulador, es a dir 1.247,016 m². Totes les plantes, inclosa la projecció de les plantes soterrani i vols hauran de ser compresos dins el perímetre regulador.

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

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

- Alçada màxima:

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

[Apartat afegit per la MP núm.60 del POUM d'Amposta, aprovada definitivament i pendent de publicació.]

17. Pel que fa a l'equipament conegut com a Llar Nazaret objecte de la modificació puntual núm. 61 del POUM caldrà que doni compliment als condicionants següents:

- No s'admeten nous usos amb pernoctació a les plantes inferiors de les edificacions.
- Cal donar compliment a l'article 14 bis.1) del RD 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic que regula les limitacions als usos del sòl a la zona inundable que diu:

Article 14 bis. Limitacions als usos del sòl a la zona inundable.

A fi de garantir la seguretat de les persones i béns, de conformitat amb el que preveu l'article 11.3 del TRLA, i sens perjudici de les normes complementàries que puguin establir les comunitats autònomes, s'estableixen les següents limitacions en els usos del sòl a la zona inundable:

1. Les noves activitats, edificacions i usos associats a aquells sòls que es trobin en situació bàsica de sòl rural a 30 de desembre de 2016 es realitzaran, en la mesura del possible, fora de les zones inundables.

En aquells casos en què no sigui possible, cal atènyer-se al que estableixin, si s'escau, les normatives de les comunitats autònomes, tenint en compte el següent:

- Les instal·lacions i edificacions es dissenyaran tenint en compte el risc d'inundació existent i els nous usos residencials es disposaran a una cota tal que no es vegin afectats

per l'avinguda amb període de retorn de 500 anys, i s'hauran de dissenyar tenint en compte el risc i el tipus d'inundació existent. Podran disposar de garatges subterranis i soterranis, sempre que es garanteixi l'estanqueïtat del recinte per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn, es facin estudis específics per evitar el col·lapse de les edificacions, tot això tenint en compte la càrrega sòlida transportada, i a més, es disposi de respiradors i vies d'evacuació per sobre de la cota d'aquesta avinguda. Cal tenir en compte la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.

b) S'evitarà l'establiment de serveis o equipaments sensibles o infraestructures públiques essencials com ara hospitals, centres escolars o sanitaris, residències de persones grans o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on es puguin donar grans aglomeracions de població, acampades, zones destinades a l'allotjament als càmpings i edificis d'usos vinculats, parcs de bombers, centres penitenciaris, depuradores, instal·lacions dels serveis de protecció civil, o similars. Excepcionalment, quan després del corresponent estudi, les administracions competents en ordenació del territori i urbanisme certifiquin que no hi ha cap altra alternativa d'ubicació, se'n podrà permetre l'establiment, sempre que es compleixi el que estableix l'apartat anterior i se n'asseguri l'accessibilitat situació d'emergència per inundacions."

- c) Cal que el promotor, per a obtenir qualsevol nova llicència o autorització urbanística, disposi d'un certificat emès pel Registre de la Propietat que acrediti que existeix una anotació registral indicant que l'edificació se troba dins la ZI del riu Ebre.

Cal que els particulars tinguin en compte les actuacions i mesures a adoptar en l'autoprotecció de la "Guía para la reducción de la vulnerabilidad de los edificios frente a las inundaciones" i, de forma complementària a aquesta l'elaborada pel MITECO les "Recomendaciones para la construcción y rehabilitación de edificaciones en zonas inundables"; "Evaluación de la resiliencia de los núcleos urbanos frente al riesgo de inundación: redes, sistema urbanos y otras infraestructuras"; "Adaptación al riesgo de inundación de explotaciones agrícolas y ganaderas", i "Sistemas urbanos de drenaje sostenible.

- d) En les zones inundables amb un període de retorn de 100 anys no considerades ràpides (temps de trànsit igual o superior a dues hores) i les zones inundables amb un període de retorn de 500 anys les previsions d'implantació d'elements vulnerables (edificació residencial, edificis de pública concurrència o àmbits d'oci en general) resten supeditades a la previsió de mesures estructurals concretes que permetin garantir l'autoprotecció i que han de ser, com a mínim, les següents:

A. Sistemes de drenatge específicament dissenyats pels cabals previstos o altres sistemes de mitigació o prevenció dels efectes de les inundacions.

B. No construcció de baixos, garatges ni zones en general a cotes inferiors a la cota de carrer.

C. Existència de, com a mínim, dues vies d'evacuació independents en els elements nous urbans unitaris previstos."

III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1 FOTOGRAFIES

VISTES GENERALS DE L'ÀMBIT



Vista des de la N-340 del Pont sobre el riu Ebre



Vista a la Llar Natzaret des del Passeig del Canal de la drete de l'Ebre. Font Google.



Passeig del Canal de la drete de l'Ebre

VISTES DE L'INTERIOR DE LA FINCA



Accés vehicles a l'edifici principal des de la finca



Accés vianants a l'edifici principal des de la finca



Edifici principal



Edifici secundari, antiga nau



Accés secundari per vehicles, aparcament.



Vista cap al sud des de l'aparcament



Vistes de l'aparcament, la porta i l'edifici principal en segon pla.



Pista d'esports de la finca vista de la teulada de l'edifici.



Pista d'esports de la finca i camp obert vistos de la teulada de l'edifici.



Vista a l'àrea de jocs de l'entrada

2 PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

Els plànols d'informació de la present modificació puntual són els següents:

- I.01 SITUACIÓ
- I.02 EMPLAÇAMENT
- I.03 PLANEJAMENT VIGENT. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL
- I.04 PLANEJAMENT VIGENT. QUALIFICACIÓ DEL SÒL
- I.05 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

3 PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

La present modificació puntual modifica els plànols d'ordenació OR.02.Sectors de planejament i polígons d'actuació i OR.03.6. Sòl urbà i urbanitzable. Qualificació ordenació i gestió del POUM d'Amposta, substituint-ne la seva ordenació d'acord amb els següents plànols d'ordenació:

- O.01 PLANEJAMENT PROPOSTA. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL
- O.02 PLANEJAMENT PROPOSTA. QUALIFICACIÓ DEL SÒL



— + — Terme municipal d'Amposta
- - - - - Ambit modificacio puntual - 8.551 m²



**AJUNTAMENT
D'AMPOSTA**

MODIFICACIÓ PUNTUAL
NÚMERO 61 DEL POUM:
CANVI DE QUALIFICACIÓ COM
A SOL D'EQUIPAMENTS
COMUNITARIS EN SOL URBA'
NO CONSOLIDAT DE LES
INSTALLACIONS
DE LA LLAR NATZARET

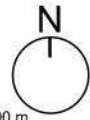
APROVACIÓ PROVISIONAL

SITUACIÓ

1.01 SETEMBRE 2024

Escala
A3 - 1:20.000

0 40 100 200 m

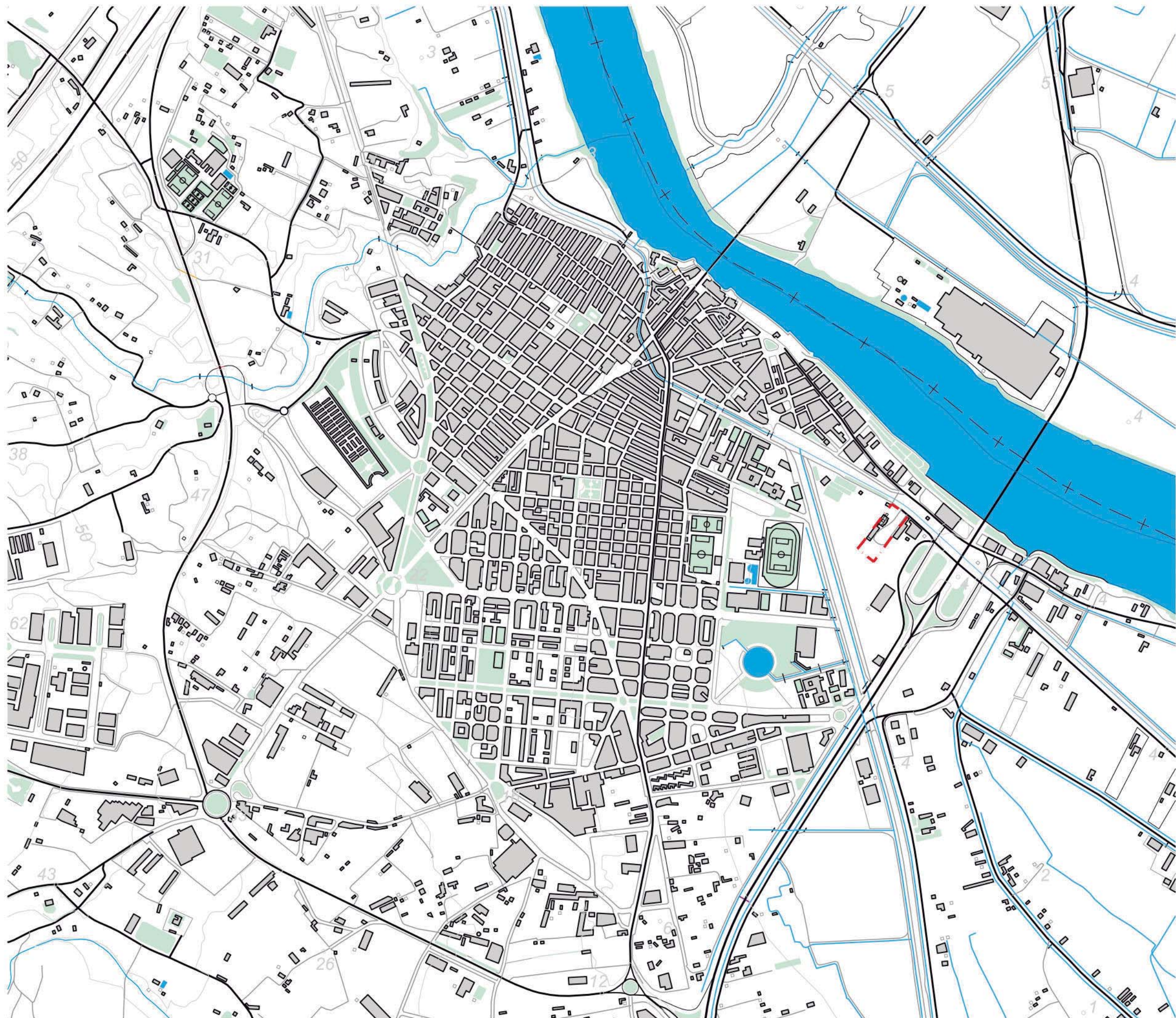


Equip redactor

Aleix CAMA TORRELL **Alba AZABAL MARTÍN**
arquitecte col. 49.301-5 arquitecta col. 81.646-9

CoHaboradora

Pauline SOLVICHE
paisatgista (DPLG)



— + — Terme municipal d'Amposta
- - - Àmbit modificació puntual - 8.551 m²



AJUNTAMENT D'AMPOSTA

MODIFICACIÓ PUNTUAL
NÚMERO 61 DEL POUM:
CANVI DE QUALIFICACIÓ COM
A SÒL D'EQUIPAMENTS
COMUNITARIS EN SÒL URBÀ
NO CONSOLIDAT DE LES
INSTALLACIONS
DE LA LLAR NATZARET

APROVACIÓ PROVISIONAL

EMPLAÇAMENT

1.02 SETEMBRE 2024

Escala
A3 - 1:10.000

0 20 50 100 m

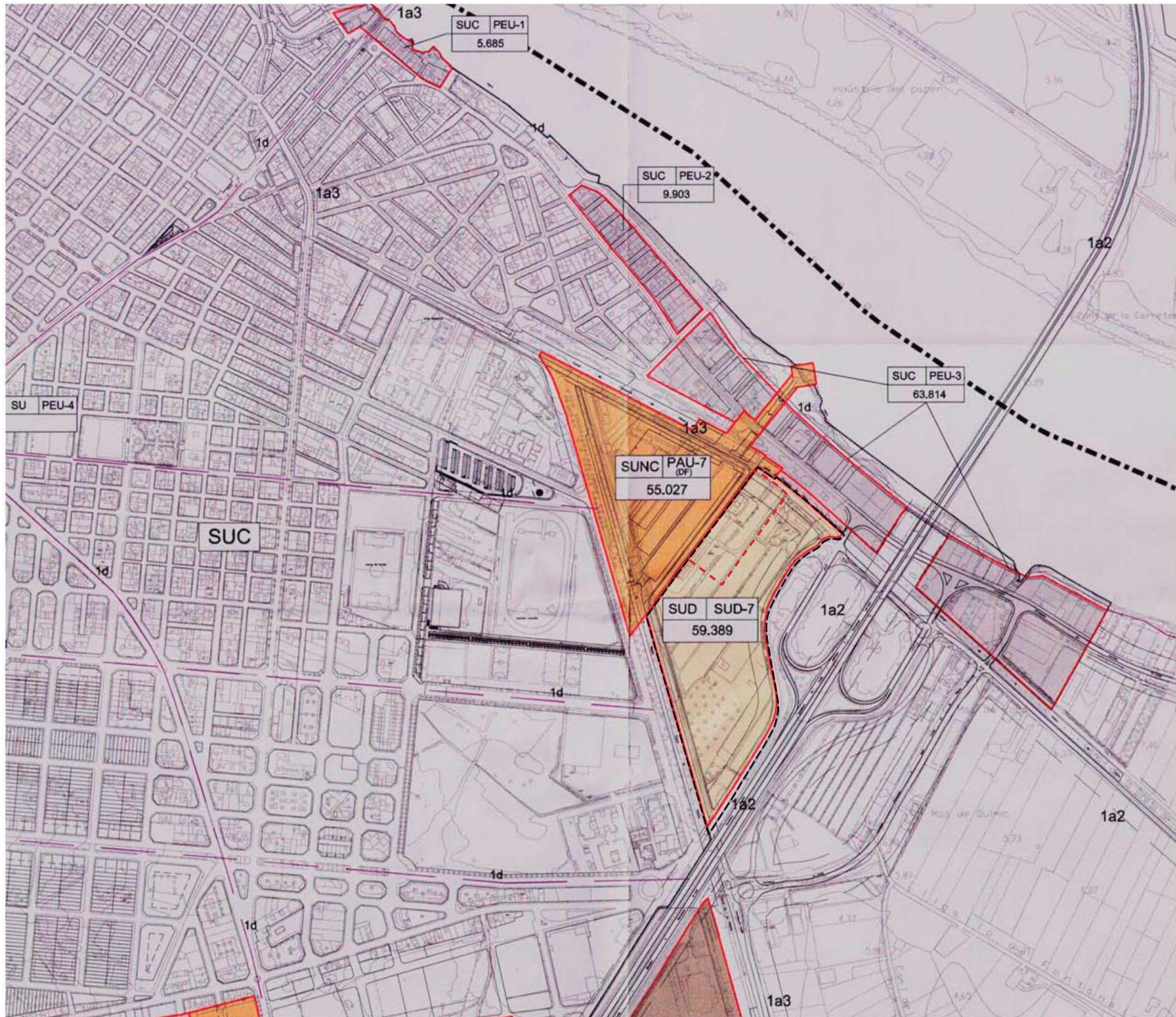


Equip redactor

Aleix CAMA TORRELL **Alba AZABAL MARTÍN**
arquitecte col. 49.301-5 arquitecta col. 81.646-9

CoHaboradora

Pauline SOLVICHE
paisatgista (DPLG)



Àmbit modificació puntual - 8.551 m²
SUD-7 Accés Nord CN-340

Font: RPUC. Text Refós del POUM d'Amposta.
Sectors de planejament i polígons d'actuació.



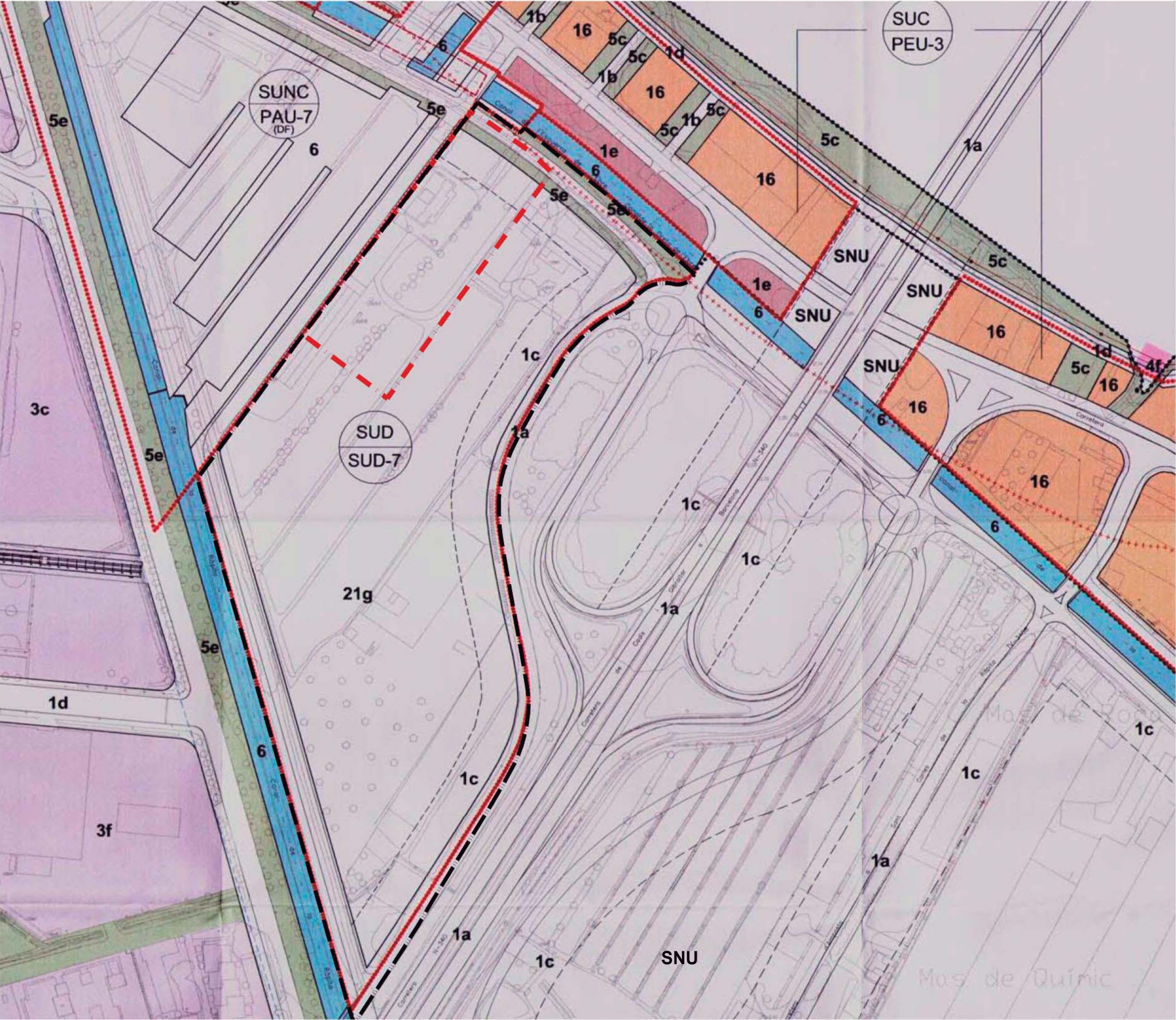
**AJUNTAMENT
D'AMPOSTA**

MODIFICACIÓ PUNTUAL
NÚMERO 61 DEL POUM:
CANVI DE QUALIFICACIÓ COM
A SÒL D'EQUIPAMENTS
COMUNITARIS EN SÒL URBÀ
NO CONSOLIDAT DE LES
INSTAL·LACIONS
DE LA LLAR NATZARET
APROVACIÓ PROVISIONAL

PLANEJAMENT VIGENT
Classificació del sòl
I.03 SETEMBRE 2024

Escala
A3 - 1:5.000
0 10 25 50 m

Equip redactor
Aleix CAMA TORRELL **Alba AZABAL MARTIN**
arquitecte col. 49.301-5 arquitecta col. 81.646-9
Col·laboradora
Pauline SOLVICHE
paisatgista (DPLG)



- Àmbit modificació puntual - 8.551 m²
- SÒL URBÀ CONSOLIDAT
- PEU PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
- PAU PLA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
- Min SUD SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
- | | |
|-----|--------------------------------------|
| 1b | Carrer |
| 1c | Franges de protecció |
| 1e | Aparcaments |
| 3e | Serveis socials |
| 4 | Serveis Tècnics |
| 5c | Espais Lliures |
| 5e | Complement vialitat |
| 6 | Hidrològic |
| 16 | Zona de Serveis |
| 31 | Sistema de Protecció Funcional |
| 21g | Residencial densitat mitjana - baixa |
- Delimitació zona de protecció marítim - fluvial

Font: RPUC. Text Refós del POUM d'Amposta. Sòl Urbà i urbanitzable: Qualificació, Ordenació i Gestió



AJUNTAMENT D'AMPOSTA

MODIFICACIÓ PUNTUAL
NÚMERO 61 DEL POUM:
CANVI DE QUALIFICACIÓ COM
A SÒL D'EQUIPAMENTS
COMUNITARIS EN SÒL URBÀ
NO CONSOLIDAT DE LES
INSTAL·LACIONS
DE LA LLAR NATZARET

APROVACIÓ PROVISIONAL

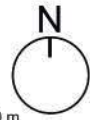
PLANEJAMENT VIGENT Qualificació del sòl

I.04

SETEMBRE 2024

Escala
A3 - 1:2.000

0 4 10 20 m



Equip redactor

Aleix CAMA TORRELL arquitecte col. 49.301-5
Alba AZABAL MARTIN arquitecta col. 81.646-9

Col·laboradora

Pauline SOLVICHE
paisatgista (DPLG)



Àmbit modificació puntual - 8.551 m²



AJUNTAMENT
D'AMPOSTA

MODIFICACIÓ PUNTUAL
NÚMERO 61 DEL POUM:
CANVI DE QUALIFICACIÓ COM
A SÒL D'EQUIPAMENTS
COMUNITARIS EN SÒL URBÀ
NO CONSOLIDAT DE LES
INSTAL·LACIONS
DE LA LLAR NATZARET

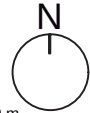
APROVACIÓ PROVISIONAL

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

I.05 SETEMBRE 2024

Escala
A3 - 1:2.000

0 4 10 20 m

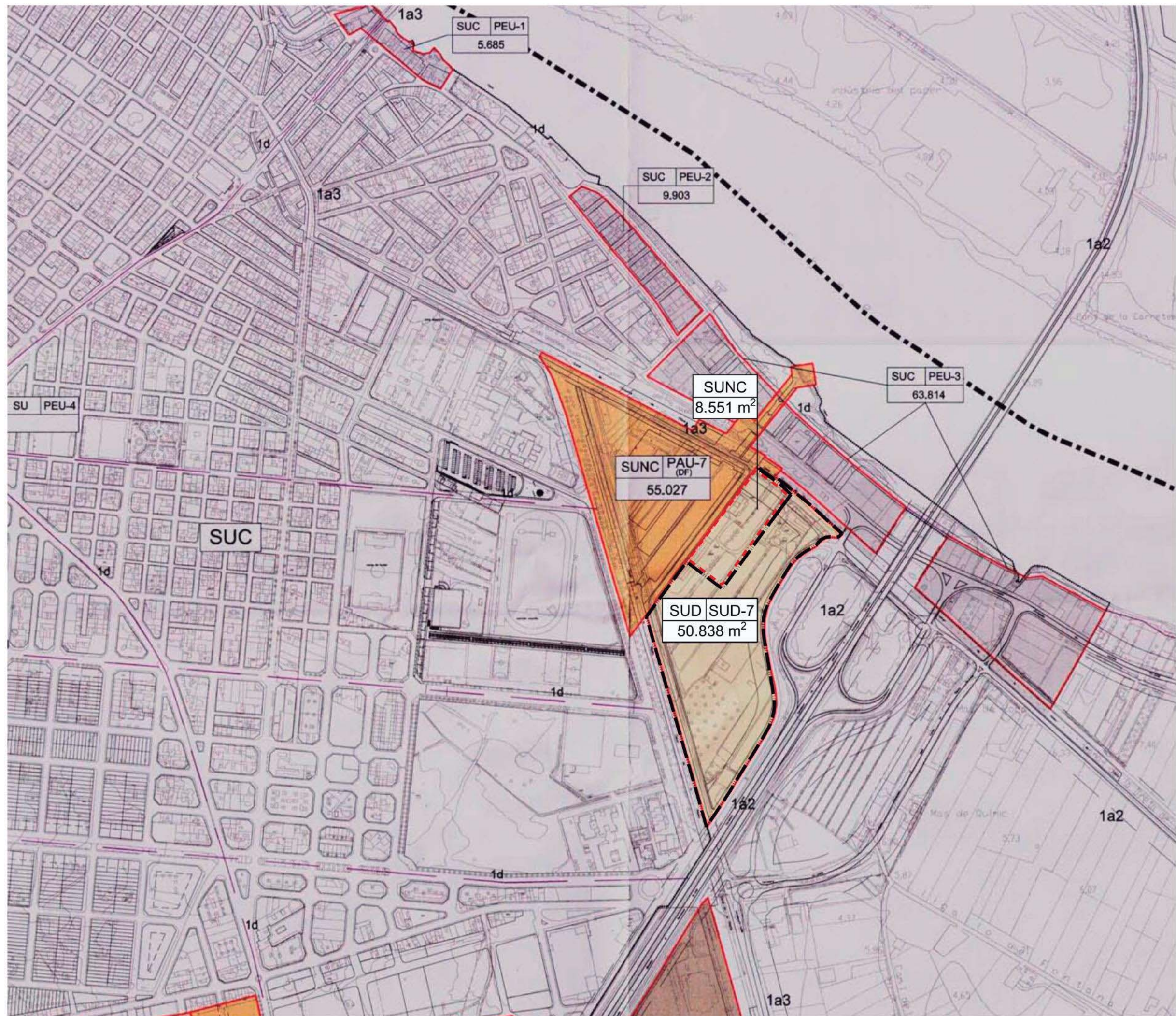


Equip redactor

Aleix CAMA TORRELL Alba AZABAL MARTÍN
arquitecte col. 49.301-5 arquitecta col. 81.646-9

Col·laboradora

Pauline SOLVICHE
paisatgista (DPLG)



Àmbit modificació puntual - 8.551 m²
SUD-7 Accés Nord CN-340

Font: RPUC. Text Refós del POUM d'Amposta.
Sectors de planejament i polígons d'actuació.



AJUNTAMENT D'AMPOSTA

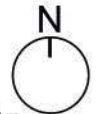
MODIFICACIÓ PUNTUAL
NÚMERO 61 DEL POUM:
CANVI DE QUALIFICACIÓ COM
A SÒL D'EQUIPAMENTS
COMUNITARIS EN SÒL URBÀ
NO CONSOLIDAT DE LES
INSTAL·LACIONS
DE LA LLAR NATZARET
APROVACIÓ PROVISIONAL

ORDENACIÓ PROPOSTA Classificació del sòl

0.01 SETEMBRE 2024

Escala
A3 - 1:5.000

0 10 25 50 m



Equip redactor

Aleix CAMA TORRELL Alba AZABAL MARTÍN
arquitecte col. 49.301-5 arquitecta col. 81.646-9

Col·laboradora

Pauline SOLVICHE
paisatgista (DPLG)



- ■ ■ Àmbit modificació puntual - 8.551 m²
- - - SÒL URBÀ CONSOLIDAT
- - - PEU PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
- - - PAU PLA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
- - - SUD SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
- 1b Carrer
1c Franges de protecció
1e Aparcaments
3e Serveis socials
4 Serveis Tècnics
5c Espais Lliures
5e Complement vialitat
6 Hidrològic
16 Zona de Serveis
31 Sistema de Protecció Funcional
21g Residencial densitat mitjana - baixa
- - - Delimitació zona de protecció marítim - fluvial

Font: RPUC. Text Refós del POUM d'Amposta. Sòl Urbà i urbanitzable: Qualificació, Ordenació i Gestió



**AJUNTAMENT
D'AMPOSTA**

MODIFICACIÓ PUNTUAL
NÚMERO 61 DEL POUM:
CANVI DE QUALIFICACIÓ COM
A SÒL D'EQUIPAMENTS
COMUNITARIS EN SÒL URBÀ
NO CONSOLIDAT DE LES
INSTAL·LACIONS
DE LA LLAR NATZARET
APROVACIÓ PROVISIONAL

PROPOSTA ORDENACIÓ
Qualificació del sòl

0.02 SETEMBRE 2024

Escala
A3 - 1:2.000

0 4 10 20 m



Equip redactor

Aleix CAMA TORRELL **Alba AZABAL MARTÍN**
arquitecte col. 49.301-5 arquitecta col. 81.646-9

Col·laboradora

Pauline SOLVICHE
paisatgista (DPLG)

IV. SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

Els articles 73 i 74 de la Llei d'urbanisme regulen la suspensió de llicències i d'altres figures en el tràmit de redacció i modificació de les figures del planejament urbanístic de la següent manera:

“Article 73 Suspensió de tramitacions i de llicències

1. Els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

2. L'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades per l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. L'administració competent també pot acordar les dites mesures en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals han d'ésser explicats i justificats.

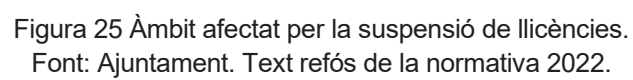
3. Els acords de suspensió de tramitacions i de llicències a què fan referència els apartats 1 i 2 s'han de publicar en el butlletí oficial corresponent, i s'han de referir, en qualsevol cas, a àmbits identificats gràficament. En la informació pública de l'instrument de planejament urbanístic a què es refereixen les suspensions acordades, s'ha de donar compliment al que estableix l'article 8.5.a.

Article 74 Termini de suspensió de tramitacions i de llicències

1. Els efectes de la suspensió de tramitacions i de llicències per a àmbits determinats no poden durar més d'un any en el cas regulat per l'apartat 1 de l'article 73, o de dos anys en cas d'acumulació dels supòsits regulats pels apartats 1 i 2 de l'article 73. Si no s'ha adoptat cap acord de suspensió amb anterioritat a l'aprovació inicial de l'instrument de planejament, la suspensió regulada per l'apartat 2 de l'article 73 pot tenir una durada màxima de dos anys.

2. Un cop exhaurits els efectes de l'acord de suspensió, no se'n pot adoptar cap de nou, per al mateix àmbit i per a idèntica finalitat, fins que no hauran transcorregut tres anys des de la data d'exhauriment dels efectes.”

D'altra banda, el Reglament de la Llei d'urbanisme estableix en el seu article 102 que cal concretar els àmbits afectats i han d'incorporar un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments. A continuació es presenta el plànol de delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i de tramitació de procediments:



Així doncs, amb l'aprovació inicial del present document es proposa d'acordar la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial per un termini d'UN ANY.

Tanmateix, l'apartat 4 de l'article 102 del Reglament de la Llei d'urbanisme permet tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentats en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

V. RESUM COMPRENSIU

RESUM COMPRENSIU DE LA MODIFICACIÓ

1 ANTECEDENTS

A la banda est del nucli d'Amposta estan en funcionament unes instal·lacions de la fundació Llar Nazaret i gestionades per la cooperativa Suara Serveis SCCL que presten serveis socials com a centre de menors per a la Generalitat (des de 2013, i anteriorment com a residència infantil des de 1991), en dues edificacions antigament agrícoles que es van adequar per acollir menors d'edats en situació de vulnerabilitat.

L'any 2020, la cooperativa Suara Serveis SCCL va presentar a l'Ajuntament una memòria de consultes prèvies, redactada per Jaume Sagarra Sanz arquitecte, per tal de demanar l'ampliació de places del centre de menors, dins del segon edifici de la finca, antiga granja agrícola (construïda al 1982 segons cadastre). S'adequarien unes habitacions i cambres higièniques per 9 residents més, en planta baixa, d'una superfície de 125m² útils, aproximadament.

Arrel d'aquesta consulta, i sent les instal·lacions actuals incloses en un sector de sòl urbanitzable (SUD-7 Accès nord CN-340), es constata amb l'Ajuntament i amb els Serveis territorials d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre la necessitat de redactar una Modificació puntual del POUM de manera que les instal·lacions passin a sòl urbà d'equipaments comunitaris i deixin de formar part del sector SUD-7. La resta del sector està ocupada per finques agrícoles en actiu i edificacions d'ús agrari.

Paral·lelament a aquesta Modificació puntual del POUM s'està redactant el Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles de Malgrat de Mar a Alcanar, aprovat inicialment (2022) i pendent d'aprovar-se definitivament. El sector SUD-7 està inclòs en aquest Pla, amb l'objectiu formulat de desclassificar-lo, almenys en part, i que passi a formar part del sistema d'espais oberts.

2 INICIATIVA, PROMOCIÓ I REDACCIÓ

Aquesta modificació puntual es redacta a instància de la cooperativa SUARA Serveis SCCL i es presenta a l'Ajuntament d'Amposta que n'assumeix la promoció pública amb la seva aprovació, i la redacten l'arquitecte Aleix Cama Torrell i l'arquitecta Alba Azabal Martín.

3 ÀMBIT

Els terrenys afectats per la present modificació es troben al TM d'Amposta, tenen una superfície total de 8.551 m².

L'àmbit delimitat per la Modificació puntual està situat a l'est del nucli d'Amposta, a la vora del Canal de la Dreta de l'Ebre. Es tracta d'un entorn amb edificacions situades prop del camí d'accés amb unes parcel·les agràries allargades, conreades amb arrossars en majoria.

L'àmbit està envoltat al nord-est pel canal de la Dreta de l'Ebre, i per un camí asfaltat, prolongació del Passeig del Canal i de la carretera vella de St Jaume d'Enveja, que connecta amb l'accés al pont de la CN-340 que travessa l'Ebre.

Al sud-est l'àmbit està rodejat per uns edificis agraris alineats amb l'accés asfaltat i uns arrossars en actiu en fons de parcel·les. Al sud-oest s'estén la resta dels terrenys de la Llar Natzaret, fins al canal marítim del qual està separat per un camí. Per acabar, al nord-oest, l'àmbit està vorejat per uns arrossars en actiu i una petita edificació alineada al vial de prolongació del Passeig del Canal.

Els sòls afectats per aquesta modificació puntual tenen la classificació de sòls urbanitzables delimitats dins el SUD-7 "Accés Nord CN-340" residencial de densitat mitjana-baixa.

El PPU-7 que ha de desenvolupar aquest sector té una superfície de 59.389 m², amb l'ús dominant d'habitatge, previst amb la clau 21g. Els paràmetres reguladors es troben recollits a la fitxa corresponent.

Gràficament, es pot comprovar l'àrea afectada per la present Modificació als apartats "Àmbit de la Modificació" i "Suspensió de llicències".



Figura 26 Àmbit de la MP (vermell) i del SUD-7 (rosa). Elaboració pròpia a partir de cartografia de l'ICGC.

4 OBJECTIUS

Els objectius de la present Modificació puntual són els següents:

1. La prestació del servei social de centre de menors.
2. Regularitzar la situació urbanística actual qualificant les instal·lacions existents com a Equipaments comunitaris en sòl urbà.
3. Permetre l'adequació de les edificacions existents per l'ampliació de places per a menors acollits en aquestes instal·lacions.
4. Cedir i urbanitzar els sistemes de vialitat i espais lliures previstos pel POUM

5 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

Es crea una nova delimitació de Sòl urbà no consolidat (SUNC) a l'est del Polígon d'Actuació urbanística PAU-7. Aquests sòls es treuen del sector de sòl urbanitzable previst amb el SUD-7, al qual pertanyen d'acord amb el planejament fins ara vigent.

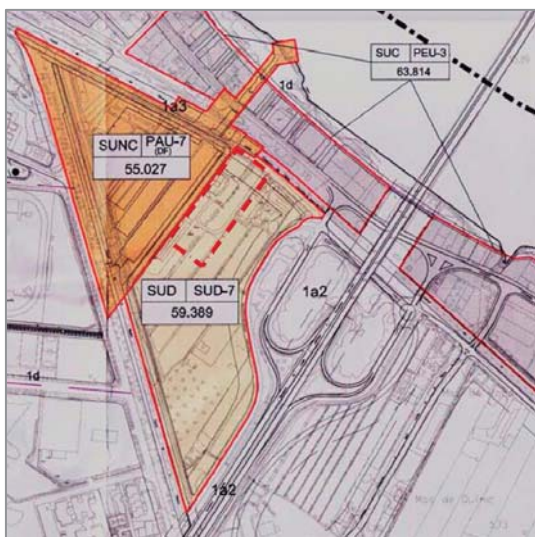


Figura 27 Classificació de l'àmbit. POUM 2008.



Figura 28 Classificació de l'àmbit. Proposta de modificació puntual del POUM, 2023.

La nova ordenació proposada amplia els sòls qualificats com a equipaments comunitaris, en una superfície de 7.946 m². També es preveu la cessió dels espais de vialitat i complements de vialitat (espais lliures) previstos en l'ordenació del POUM per l'actual SUD-7, de 275 m² i 330 m² respectivament.

En l'àmbit de referència, es preveu la creació d'un vial paral·lel al canal acompanyat d'una franja d'espais lliures, amb la creació d'un conjunt que dona continuïtat al Passeig del Canal de la Dreta de l'Ebre, prevista a l'ordenació general del POUM. Es tracta d'una porció del total de la vialitat del Passeig, corresponent a les cessions mínimes previstes al SUD-7 dins l'àmbit de la MP.

La modificació puntual es resumeix en els següents paràmetres:

Qualificació del sòl	POUM 2008	MP 61	%	Diferència
SUNC	0	8.551 m²		+ 8.551 m²
Equipament comunitaris: serveis socials (3e).	0	7.946 m ²		+ 7.946 m ²
Sistema viari: carrer (1b)	0	275 m ²		+ 275 m ²
Espais lliures complementaris: Complements de vialitat (5e)	0	330 m ²		+ 330 m ²
SUD-7	59.389 m²	50.838 m²		-8.551 m²
Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable: Usos residencials (21g)	59.389 m ²	50.838 m ²		-8.551 m ²
Sistema d'equipaments comunitaris (3) 14%	8.314,00 m ²	7.117 m ²	14%	-1.197 m ²
Sistema viari (1) 14%	8.174,00 m ²	7.117 m ²	14%	-1.057 m ²
Sistema d'espais lliures (5) 14%	8.314,00 m ²	7.117 m ²	14%	-1.197 m ²
Zones Ús dominant habitatge	34.446,00 m ²	29.487 m ²	58%	-4.959 m ²
TOTAL SUNC I SUD	59.389 m²	59.389 m²		0 m²

Figura 29 Taula: Quadre de superfícies. Qualificació del sòl.

Les condicions d'edificació de la finca del centre de menors que es qualificarà com a Sistema d'Equipaments comunitaris: serveis socials (Clau 3e) seran les fixades a l'article 291 del POUM que regula les *Condicions d'ordenació i ús i del sistema d'equipaments*.

Pel que fa als sòls destinats a sistemes viari i d'espais lliures se'ls aplicarà el que el POUM ja preveu per les claus corresponents (1b i 5e).

Les condicions d'ús aplicables a la finca d'equipaments comunitaris resultant de la present modificació seran les resultants de l'aplicació dels articles 289 a 291 del POUM que regulen el sistema d'equipaments, la seva titularitat i les seves condicions d'ordenació i ús.

Com ja s'ha dit, el centre Natzaret, com a llar per a nens té els seus inicis al voltant del 1991 quan se li va atorgar per part de l'ajuntament d'Amposta la seva llicència d'activitat com a Residència Infantil ("Hogar para nens"). Així doncs, com que la seva implantació és anterior a l'entrada en vigor del POUM, d'acord amb l'article 290.2 del mateix document, es pot admetre que l'equipament sigui de titularitat privada.

Degut a les servituds i afectacions del riu Ebre (Servitud marítima-fluvial i risc d'inundacions) no s'admetran els usos amb pernoctació a les plantes inferiors de les edificacions.

Pel que fa als sòls destinats a sistemes viari i d'espais lliures se'ls aplicarà el que el POUM ja preveu per les claus corresponents (1b i 5e).

Es preveu la modificació de la fitxa del sector SUD-7 de sol urbanitzable i l'article 291 *Condicions d'ordenació i ús i del sistema d'equipaments* de la normativa urbanística.

6 DESENVOLUPAMENT DE LA MODIFICACIÓ

Les determinacions de la present Modificació puntual seran d'implementació immediata un cop aquesta sigui executiva i caldrà atendre al que determini l'agenda que acompanya aquesta Modificació puntual.

La Selva del Camp

Els arquitectes redactors,

Aleix Cama i Torrell

Alba Azabal Martín

1 ANNEX: AGENDA, AVALUACIÓ ECONOMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT

12.1 AGENDA, AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT

L'article 59 de la Llei d'urbanisme, estableix al seu apartat 1.e) que la documentació dels POUM es formalitzarà amb el document anomenat "... avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar...".

En el mateix article 59, a l'apartat 3.d) es diu que la memòria l'ha d'integrar "l'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."

L'article 99.1.c) de la mateixa llei d'urbanisme estableix, per la seva banda, que les modificacions de les figures de planejament urbanístic generals que comportin un increment del sostre edificable han d'incloure "una avaluació de la rendibilitat de l'operació, en el qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera."

Així, d'acord amb els articles 59, 96 i 99 de la Llei d'urbanisme, juntament amb aquest document de Modificació puntual del POUM, caldrà presentar l'Agenda i avaluació econòmica i financera, a més, de l'informe de sostenibilitat econòmica.

12.1.A. – AGENDA

Es preveu que les determinacions de la present Modificació puntual seran d'implementació immediata un cop aquesta sigui executiva.

Caldrà atendre els següents apartats (o fases d'execució) que concreten temporalment el desenvolupament de l'agenda d'aquesta Modificació puntual:

Fita	Data estimada
Presentació de la MP POUM 61 Executivitat MP POUM 61 (publicació al DOGC)	Gener de 2024 Setembre 2024
Cessió terrenys previstos a la MP POUM 61 Presentació projecte urbanització front parcel·la Aprovació del projecte i autorització de les obres	Setembre 2024 Octubre 2024 Desembre 2024
Inici obra urbanització front parcel·la Finalització obra urbanització front parcel·la	Gener 2025 Març 2025

12.1.B – AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Estudi per a l'avaluació econòmica i financera

Per la seva banda, l'article 91 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, i concretament el seu article 89, inclou el document d'avaluació econòmica de la promoció, de la qual forma part el pressupost de les obres d'urbanització i dels serveis previstos en el pla, que consisteix en el conjunt de despeses que comporta l'execució del pla.

Aquesta modificació puntual, que consisteix en qualificar com a SUNC (sòl urbà no consolidat) una porció de l'actual SUD-7 (sòl urbanitzable delimitat, a desenvolupar posteriorment a través de Pla parcial) amb la finalitat de regularitzar la situació urbanística actual qualificant les instal·lacions existents com Equipaments comunitaris en sòl urbà i es permet l'adequació de les edificacions existents per a l'ampliació de places per a menors acollits en aquestes instal·lacions,

Per al desenvolupament d'aquesta modificació puntual es formula una estimació del conjunt de despeses que comportarà l'execució de la gestió urbanística del sector, que es realitzarà amb una gestió urbanística aïllada atès que es tracta d'un propietari únic.

El quadre de superfícies amb les qualificacions del sòl plantejades per la MP POUM 61 és el que segueix:

Qualificació del sòl	MP POUM 61
SUNC	8.551 m2
Equipaments comunitaris: Serveis socials (3e)	7.946 m2
Sistema viari: carrer (1b)	275 m2
Espais lliures complementaris: Complements de vialitat (5e)	330 m2

Cost d'execució i pressupost.

Per l'execució de la MP 61 es té en compte el pressupost estimat de les obres d'urbanització i de les altres despeses d'urbanització (complements de vialitat).

Aquesta valoració pren com a referència els paràmetres del document Estudi econòmic i financer del POUM d'Amposta, aprovat en data 14/05/2007 i publicat al DOGC en data 21/01/2008, que no entra a desglossar preus unitaris.

Actualment el camí d'accés a la finca de la Llar Natzaret no està completament urbanitzat. Està asfaltat i dona accés a la Llar Natzaret. La longitud del camí travessant l'àmbit és de 55m. La parcel·la disposa d'aigua i escomesa de llum, i pel que fa a sanejament, disposa de fossa sèptica per evacuar les aigües residuals, a un dels extrems de la parcel·la, a la zona d'horts.

El planejament preveu la urbanització de la continuació del Passeig del Canal amb el desenvolupament del sector SUD-7 i de la via d'interès paisatgístic (clau 1a3) com a tram de l'Anell viari del Delta de de l'Ebre per la banda oest de l'àmbit. Però aquesta vialitat està dins un PAU encara no desenvolupat (PAU-7 Darsena fluvial), així que en l'actualitat no permet l'accés a les instal·lacions de la Llar Natzaret.

Amb aquesta MP 61 es preveu urbanitzar el tram de camí continuïtat del Passeig del Canal, dotar d'espais lliures qualificats de complements de vialitat els terrenys que acompanyen el passeig al llarg del canal de la dreta de l'Ebre i cedir-los urbanitzats.

El quadre de valors en funció dels paràmetres urbanístics que s'han considerat és el següent:

Qualificació del sòl	MP POUM 61	Cost urbanització €/m2	Total €
SUNC	8.551 m2		
Equipaments comunitaris: Serveis socials (3e)	7.946 m2	No aplica	No aplica
Sistema viari: carrer (1b)	275 m2	260 €/m2	71.500,00 €
Espais lliures complementaris: Complementes de vialitat (5e)	330 m2	180 €/m2	59.400,00 €
TOTAL valor considerat			130.900,00 €

Aquests imports inclouen el pressupost d'execució material, les despeses generals (13,00%), el benefici industrial (6,00%), els costos de connexió a les infraestructures existents (0,15 %) i despeses de gestió (0,10%).

El pressupost d'urbanització ascendeix a CENT TRENTA MIL NOU-CENTS EUROS (130.900,00 €) exclòs IVA.

Viabilitat econòmica

Correspon al promotor de la modificació puntual justificar-ne la viabilitat econòmica, en el sentit d'ajustar i fer coherents la inversió econòmica necessària per assolir els objectius proposats i els recursos disponibles.

En la modificació plantejada, no hi ha una rendibilitat econòmica d'una promoció immobiliària sinó que es pretén consolidar una situació preexistent en unes instal·lacions d'interès públic, la Residència Natzaret d'Amposta.

Per aquest motiu, no hi ha una anàlisi de la viabilitat econòmica i financera ni de caràcter orientatiu, en tant que no hi ha ingressos potencials a considerar en el càlcul d'ingressos i despeses.

En resum, les despeses es limiten a la urbanització prevista per aquesta porció de sector urbà no consolidat, que s'assumeix amb recursos propis de la Residència Natzaret d'Amposta, no havent-se de calcular despeses de construcció, comercialització ni ingressos per la venda d'aprofitament privat, que no procedeix en aquesta modificació puntual del POUM.

Dels càlculs efectuats, la Residència Natzaret considera que l'actuació plantejada té unes càrregues assumibles i és econòmicament viable amb recursos propis.

12.1.C – INFORME DE SOSTENIBILITAT

L'objecte del document de Sostenibilitat (econòmica) és verificar que el futur desenvolupament del POUM garanteix la sostenibilitat econòmica de la Hisenda Municipal de l'Ajuntament d'Amposta via equilibri ingrès corrent – despesa corrent (balanç fiscal municipal) i equilibri entre ingrès de capital – despesa de capital (balanç de capital municipal) i, alhora, que no altera ni crea tensions en el seu compte financer.

Impacte econòmic de la MP POUM 61 en l'ingrés corrent

La MP61 l'Impost directe sobre béns immobles

Per tal de determinar l'ingrés potencial de l'IBI derivat de la MP POUM 61 es parteix de que aquest sòl actualment es qualifica inicialment com a sòl no urbanitzable amb un valor de sòl rústec, i amb la modificació puntual passarà a tenir la consideració de sòl urbà (no consolidat).

Per altra banda, cal considerar que la parcel·la, a efectes cadastrals, disposa d'immobles amb diferents usos (urbans i rústecs).

El tipus de gravamen passarà del 0,80 per cent dels béns immobles de naturalesa urbana al 0,90 per cent quan s'aprovi aquesta modificació puntual del POUM.

Pel que fa a les edificacions preexistents, aquestes ja estan qualificades al Cadastre amb usos urbans que no es modifiquen.

El canvi de qualificació afecta a 8.551 m² dels 16.412 m² de la propietat. S'estima que amb la nova tributació l'increment serà d'aproximadament 6.000 euros addicionals.

La MP61 i l'Impost directe sobre vehicles de tracció mecànica

Els ingressos potencials derivats de l'impost sobre vehicles de tracció mecànica no s'han considerat atès que aquesta modificació puntual no preveu increment del parc de vehicles al municipi.

La MP61 i l'impost directe sobre activitats econòmiques

No hi ha previsió de generar nova activitat econòmica en aquest sector i, per tant els ingressos potencials derivats d'aquesta figura impositiva seran nuls.

La MP61 i l'impost indirecte sobre construccions, instal·lacions i obres

No es preveu tampoc cap ingrès potencial de l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO) derivat de l'aprovació de la modificació puntual del POUM.

La MP61 i les Taxes per prestació de serveis

No es preveu cap impacte en la prestació de serveis municipals que generin taxes addicionals.

La MP61 i les Transferències corrents

No es preveu cap impacte en la percepció de transferències corrents atès que tampoc consta calculat cap increment de població derivada d'aquesta modificació puntual del POUM.

Impacte econòmic de la MP61 en la despesa corrent

La MP61 i la despesa de personal

El creixement de la despesa de personal com a conseqüència del desenvolupament de la MP61 no es pot estimar en base als càlculs ordinaris atès que no hi ha establerta ràtio € despesa/habitant, atès que no consta calculat creixement de població derivat de la MP.

La MP61 i la despesa en béns corrents i serveis

Aquest apartat contempla l'impacte de despesa de manteniment de vies públiques i parcs i jardins, el servei d'enllumenat públic i subministrament elèctric, la despesa en serveis de la xarxa de clavegueram i recollida i eliminació d'escombraries.

Dades actualitzades segons l'informe de Cost Efectiu dels Serveis 2022:

PARCS, JARDINS, VIES PÚBLIQUES

Despeses de manteniment	Parcs i jardins i vies públiques
Despesa manteniment total	504.749,72 €
Superfície zones verdes	520.000 m2
Superfície vies públiques	144.283 m2
Total superfície	664.283 m2
Cost m2	0,76
MP61 m2 potencials	605 m2
MP61cost estimat	459,80 €

ENLLUMENAT PÚBLIC I SUBMINISTRAMENT ELÈCTRIC

Despeses de manteniment	Enllumenat públic i subministrament elèctric
Despesa enllumenat públic total	759.410,53 €
Superfície espai viari (m2)	144.283 m2
Cost m2	5,26 €/m2
MP61 m2 potencials	605 m2
MP61 cost estimat	3.182,30 €

RECOLLIDA D'ESCOMBRARIES I INCINERACIÓ

Despeses de manteniment	Escombraries i incineració
Despesa total	Sense dades declarades
Habitants (2023)	22.225
Cost / Habitant	n.c.
MP61 Nous habitants estimats	0
MP61 Cost estimat	0,00 €

Impacte econòmic de la MP61 en l'ingrés de capital

No es preveuen ingressos municipals vinculats a l'alienació de terrenys objecte de cessió derivats d'aquesta modificació puntual, en tant no es preveu que suposi un increment del patrimoni municipal per raó de les cessions obligatòries i gratuïtes de l'aprofitament urbanístic.

Els ingressos derivats d'aquesta cessió obligatòria, cas d'existir, s'haurien de computar dins de l'Alienació d'inversions reals donat que es tractaria d'una cessió d'actius (solars) que poden ser posteriorment alienats quedant el resultat d'aquesta operació vinculat a allò que estableix el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge.

Quan la cessió de sòl es substitueix pel seu equivalent econòmic, els ingressos derivats de la cessió obligatòria es computarien dins del capítol 5, Ingressos Patrimonials, classificat dins del conjunt d'ingressos corrents, si bé aquests recursos quedaran igualment afectat al PMSH.

En funció de les necessitats i les estratègies municipals, la clau urbanística dels aprofitaments urbanístics i el resultat econòmic que s'obtingués, aquests béns del PMSH es destinaran a unes o altres finalitats determinades per l'article 160 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme i article 224 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

La MP61 i les Transferències de capital

No es consideren ingressos per raó de transferències de crèdit destinades a inversions a la modificació puntual atès que la totalitat de l'obra urbanitzadora és a càrrec del promotor.

Impacte econòmic de la MP61 en la despesa de capital

La MP61 i les noves inversions

Les inversions a considerar són les que ha d'afrontar l'Ajuntament en el procés d'execució urbanística.

L'article 46 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme redueix en gran mesura les inversions municipals vinculades al procés d'execució urbanística, ja que l'Administració actuant no participa de les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament, els quals s'han de cedir ja urbanitzats.

No consta a l'instrument de planejament de referència, el POUM d'Amposta ni en la proposta de modificació puntual num. 61, cap inversió econòmica a càrrec de l'Ajuntament.

La MP61 i les Transferències de capital

Les transferències de capital, a l'igual que les despeses en transferències corrents, s'estimen a partir del nombre de nous habitants potencials que es deriven de la MP61 en relació amb el nombre actual de residents al municipi d'Amposta. Atès que el nombre de nous residents no s'ha determinat en cap moment, el seu valor també serà zero.

Despeses indirectes

Atès que les dades obtingudes per efectuar els càlculs de les despeses es basen en les dades del Cost Efectiu dels Serveis de l'any 2022 de l'Ajuntament d'Amposta, no procedeix calcular els imports corresponents a Despeses Indirectes.

El motiu és que la metodologia de càlcul dels costos efectius, segons les instruccions del Ministeri d'Hisenda, ja inclouen en la seva formulació el càlcul i integració de les despeses generals de personal, despeses corrents i amortització de les instal·lacions en funció del seu grau d'afecció a la despesa que es tracti.

Balanç econòmic

El balanç econòmic presenta en forma de resum el compte financer municipal derivat de l'execució de la MP6, dona com a resultat un estalvi brut corrent positiu per import de 2.357,90 €, que garanteix la sostenibilitat econòmica de la MP61 del POUM d'Amposta.

	Ordinari recurrent	Ordinari puntual	Total
INGRESSOS CORRENTS			
Impost sobre béns immobles (IBI)	6.000,00		6.000,00
Impost sobre vehicles de tracció mecànica (IVTM)	0,00		0,00
Imposts sobre activitats econòmiques (IAE)	0,00		0,00
Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO)		0,00	0,00
Taxes i preus públics	0,00		0,00
Transferències corrents	0,00		0,00
TOTAL INGRESSOS CORRENTS	6.000,00	0,00	6.000,00
DESPESES CORRENTS			
Despesa de Personal	0,00		0,00
Parcs i jardins - Vies públiques	459,80		459,80
Enllumenat públic	3.182,30		3.182,30
Clavegueram	0,00		0,00
Escombraries i incineració	0,00		0,00
DESPESES CORRENTS	3.642,10		3.642,10
ESTALVI BRUT CORRENT	2.357,90	0,00	2.357,90

4 PDU SÒLS NO SOSTENIBLES MEMÒRIA SECTOR SUD-7



Dades generals

Comarca:

Municipi:

Nucli / Àrea especialitzada

Planejament

Data aprovació

Montsià

Amposta

Nucli d'Amposta

Pla d'ordenació urbanística municipal

21/01/2008

Descripció

Tipus de desenvolupament

Classificació del sòl

Id. sector

Superfície (ha)

Índex d'edificabilitat bruta

Densitat

Nombre d'habitatges

SUD-7 - Accés Nord N-340

Residencial

Sòl urbanitzable delimitat

43014-6PPU

5.94

0.70

60

238

Sostre

41.572

AE: 5.939

R: 35.633

14 %

86 %



Modificació planejament general data:

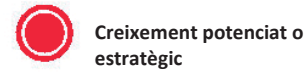
Planejament derivat data:

Informació territorial

Pla territorial parcial de les Terres de l'Ebre

Data: 19/08/2010

Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades



Plans directors urbanístics:

Informació:

Data

Informació de paisatge

Unitat de paisatge: Paisatge fluvial de l'Ebre

Informació urbanística

- Compacitat (htg/ha):	<20	20 a 50	x	> 50
- Discontinuitat:	no			
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	0			

Informació ambiental

- <i>Criteris ambientals</i>	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	0

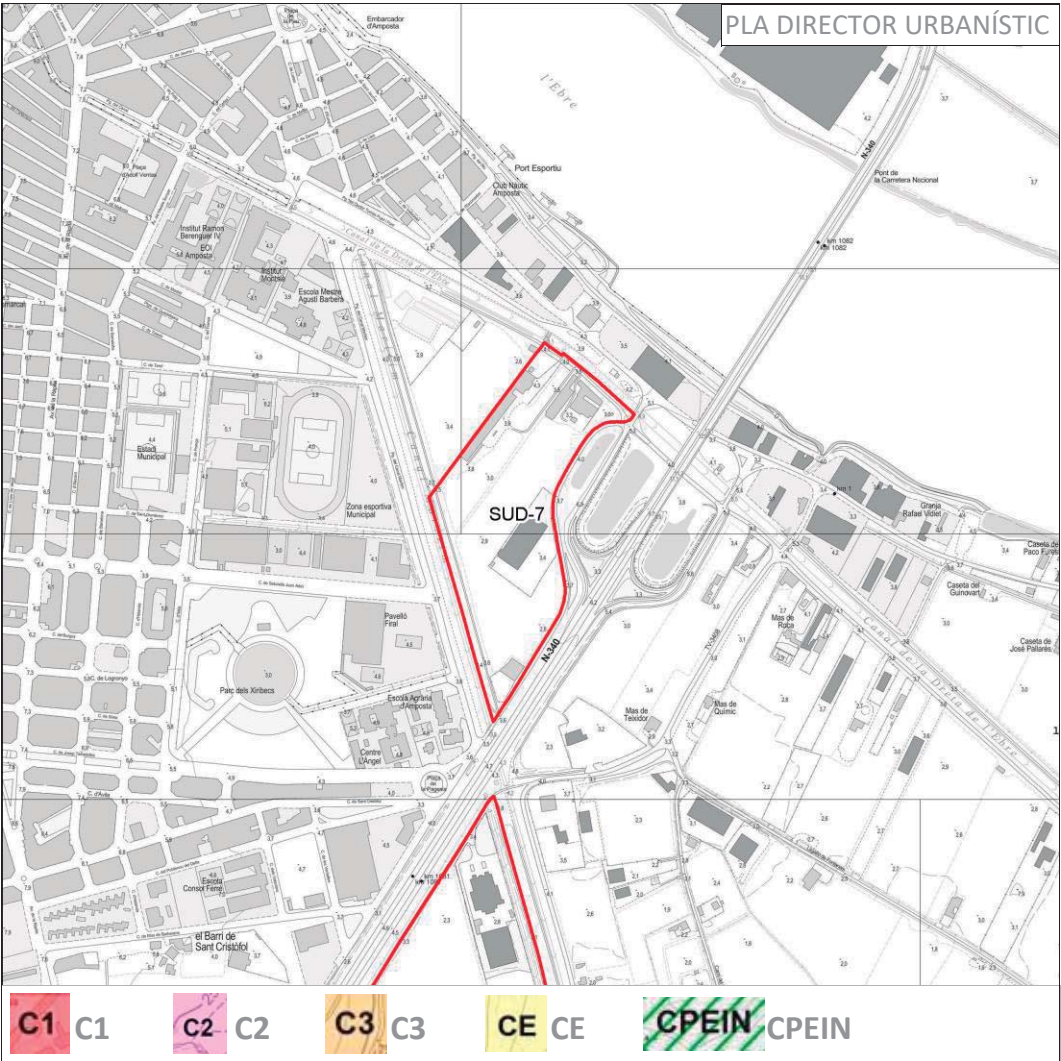
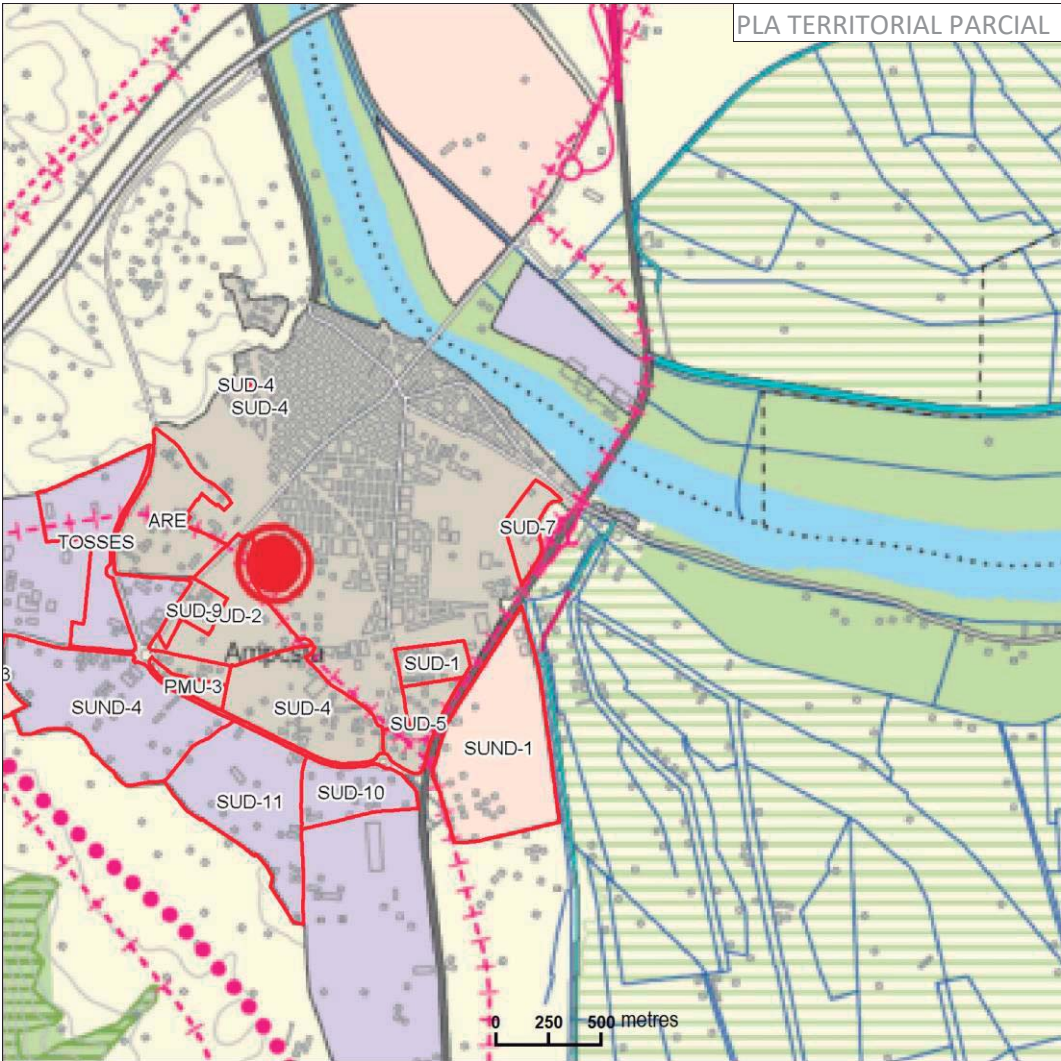
Informació sectorial

- <i>Riscos naturals</i>	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	97
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	11
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0

- <i>Riscos tecnològics</i>	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0

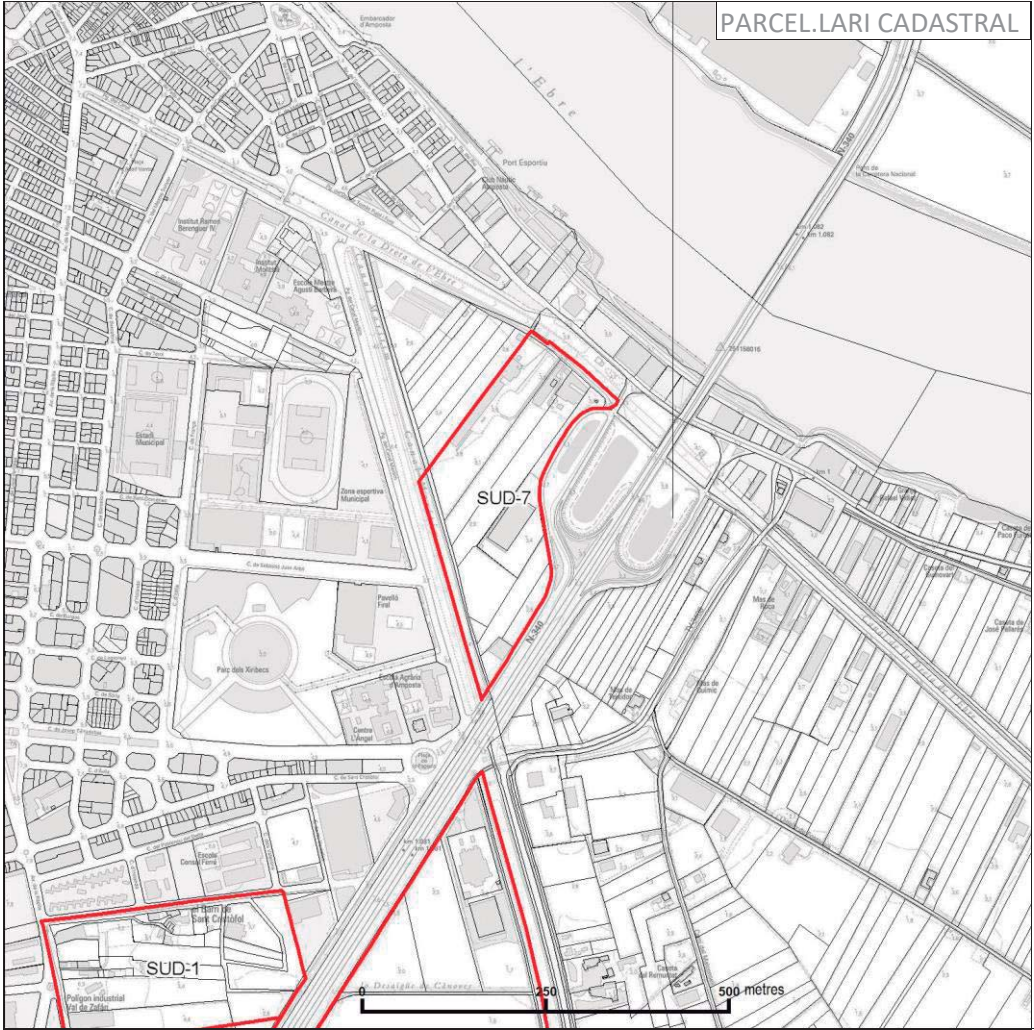
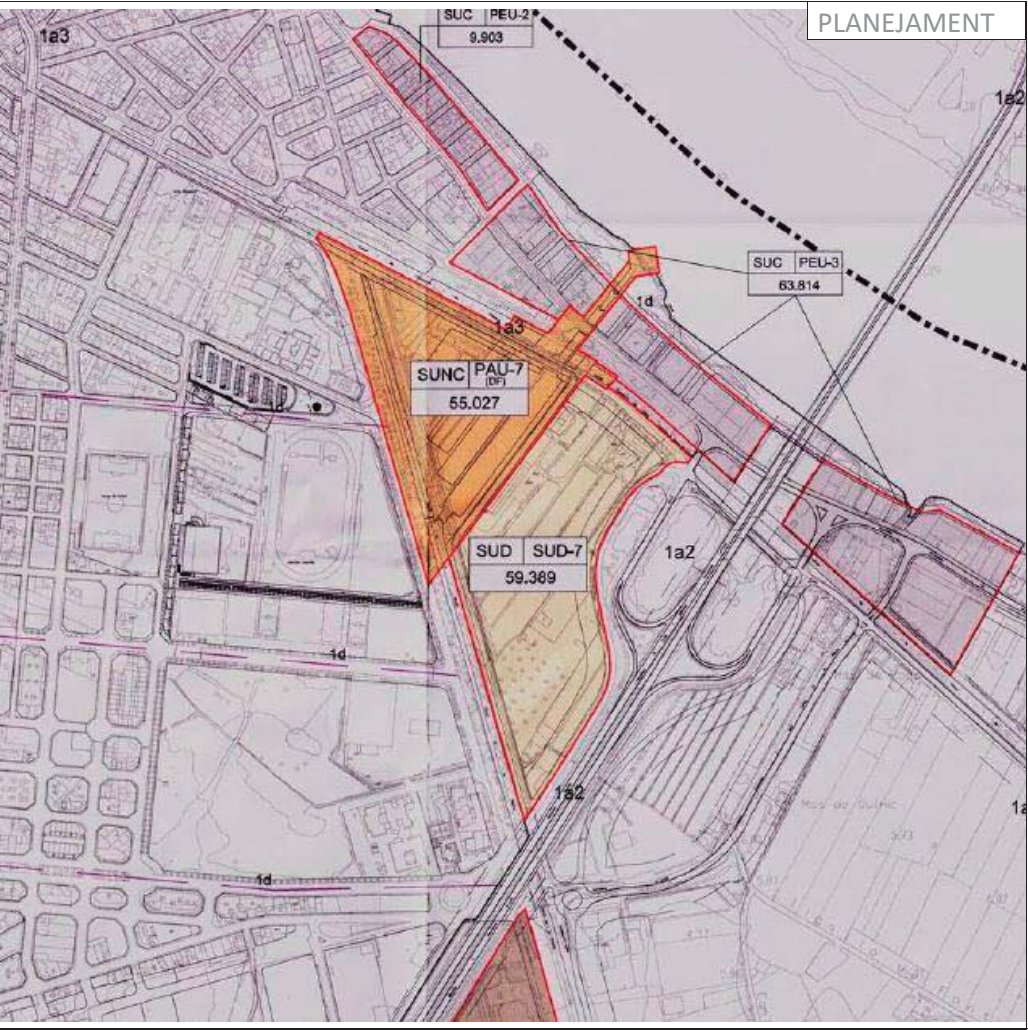
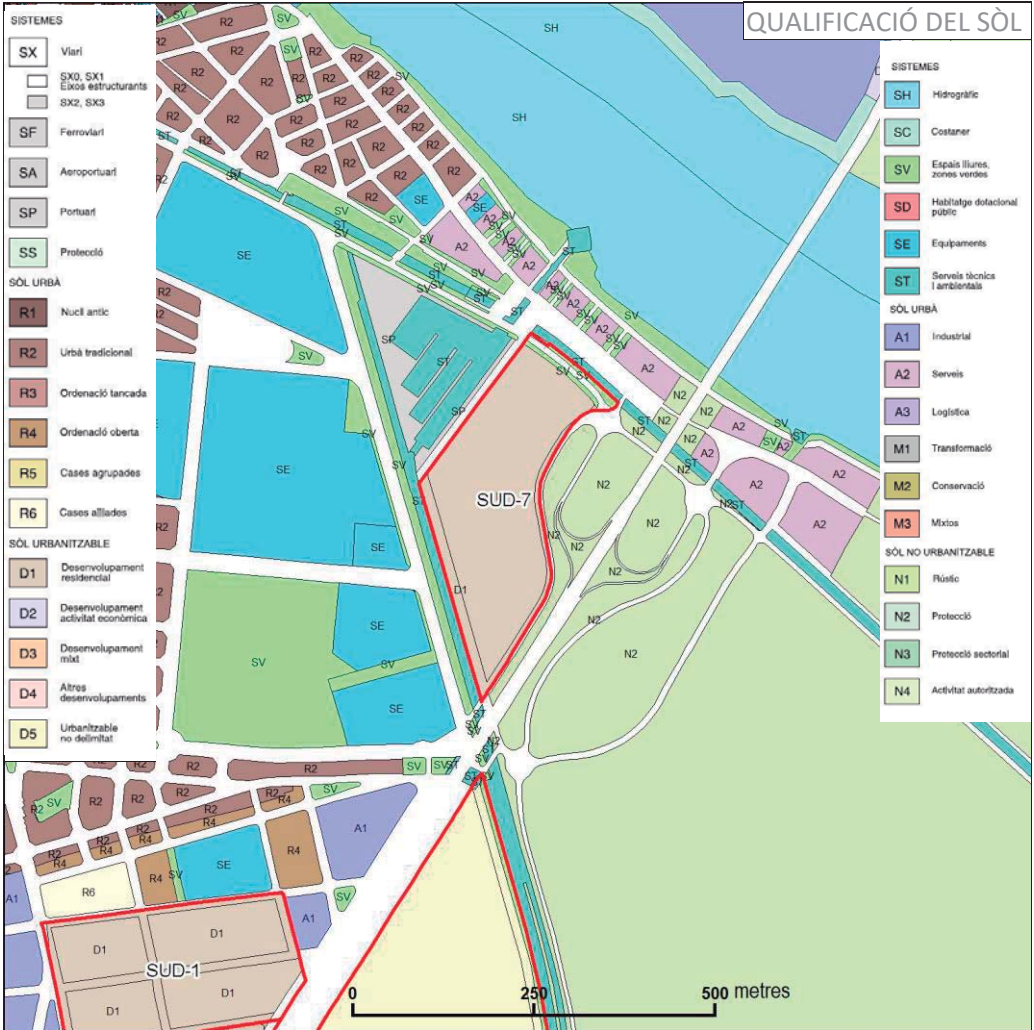
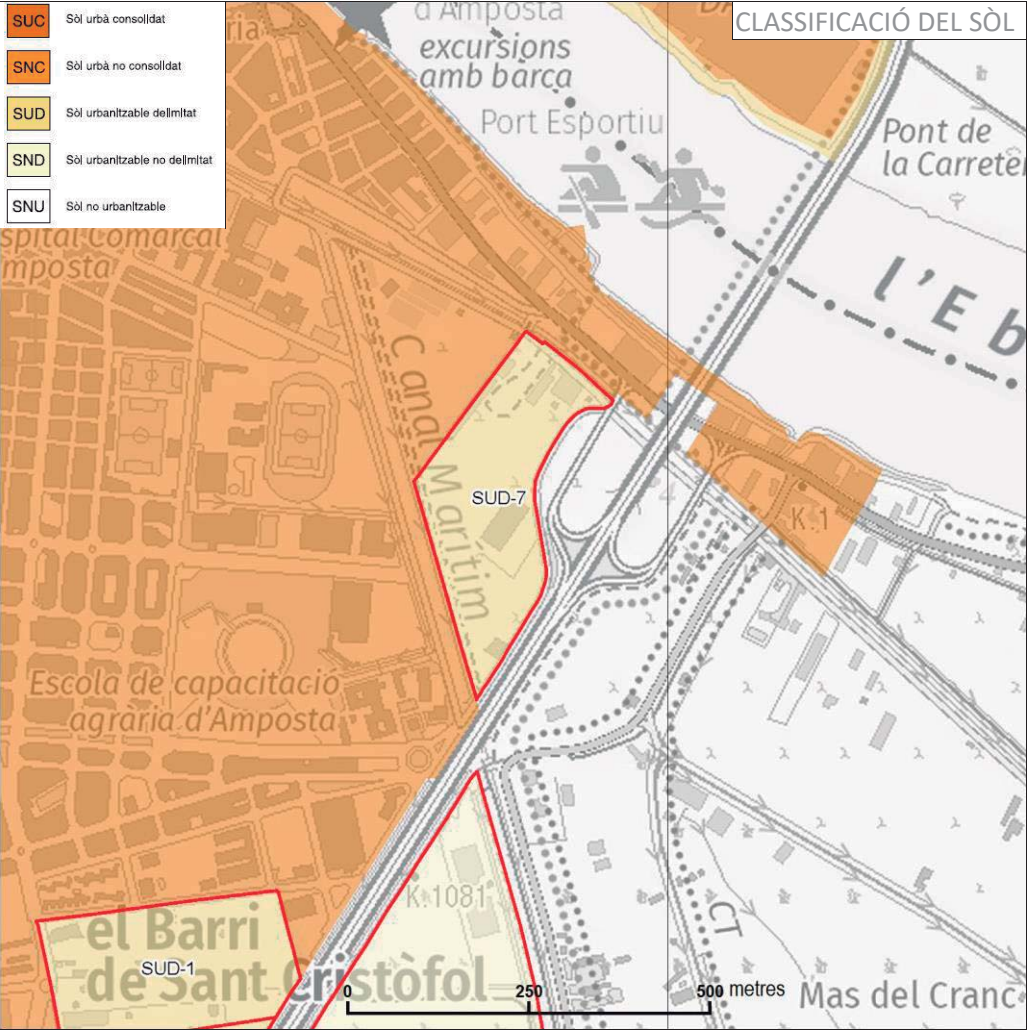
- <i>Protecció de Costes</i>	
Afectats per la servitud de costes	0

Sector lliure d'afectacions (percentatge)	3
---	---



FITXA INFORMATIVA

43014 - 01 | SUD-7 Accés Nord N-340



43014 - 01 | SUD 7 Accés Nord N-340

El sector SUD 7 Accés Nord N-340 se situa en contigüïtat amb el nucli d’Amposta, a l’est d’aquest. El seu entorn és urbà amb usos principalment residencials i d’equipaments; limita al nord amb el canal de la dreta de l’Ebre; a l’est amb la carretera N-340 en l’enllaç d’accés nord a la ciutat; al sud amb el canal Marítim; a l'oest amb sòls agrícoles on hi ha prevista la dàrsena del canal de navegació Carles III.

Morfològicament, els sòls són planers i tenen una geometria regular; els terrenys actualment són camps de conreu i erms, tot i que hi ha algunes edificacions disseminades.

Segons el planejament general, que és el Pla d’ordenació urbanística municipal publicat el 21.01.2008, comprèn terrenys destinats fonamentalment a la construcció d’habitatges en densitat mitjana-alta en terrenys immediats al sòl urbà; el sector té una superfície de 5,94 ha i una edificabilitat bruta de 0,7 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 41.572 m²; d’aquesta edificabilitat un 0,1 m²st/m²s (5.940 m²st) s’ha de destinar a activitat econòmica (14%); la densitat és de 60 htg/ha, amb un nombre màxim de 238 habitatges.

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El termini d’execució és al primer / segon quadrienni segons el planejament vigent.

Estat de desenvolupament

Segons el certificat emès per l’Ajuntament el 15 de novembre de 2021, el sector SUD 7 Accés Nord N340 no té cap tràmit efectuat. No s’ha desenvolupat.

Atès que el termini de 4 anys fixat pel planejament general urbanístic municipal vigent en el pla d’etapes corresponent per al desenvolupament dels sector s’ha superat a bastament, el present PDU considera adequat revisar el sector en relació amb la sostenibilitat i l’adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

Els PTP tenen per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d’activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l’estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d’ordenació territorial i Directrius del paisatge del PTPTE, article 1.4).

A l’article 3.2 *Finalitat de les determinacions*, de les Normes d’ordenació territorial i Directrius del paisatge, el PTPTE estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

- e) Evitar i corregir la dispersió d'usos i edificacions en el territori.
- f) Propiciar el desenvolupament urbà en les localitzacions de major aptitud i amb capacitats de prestació eficient dels serveis.
- h) Fomentar la mixticitat d'usos dels teixits urbans.
- i) Racionalitzar la implantació d'àrees especialitzades aïllades.
- j) Preservar el valor patrimonial del sistema d'assentaments.
- k) Potenciar l'ús eficient de les àrees urbanes per a disminuir les necessitats d'extensió.
- m) Evitar els possibles efectes negatius dels desenvolupaments urbans sobre el paisatge.

El PTPTE identifica el sector com nucli urbà i les seves extensions. A l’Article 3.3 *Tipus de teixits urbans*, de les Normes d’ordenació territorial i Directrius del paisatge, el PTPTE estableix, literalment el següent:

2.- El Pla considera que el conjunt dels nuclis històrics i les seves extensions configura el sistema d'assentaments bàsics del territori que ha de donar suport al desenvolupament urbanístic. Les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla té per objectiu racionalitzar per tal de millorar la funcionalitat del territori.

El PTPTE assenyalava per al nucli l’estratègia següent:

Estratègia de creixement potenciat. El Pla proposa aquesta estratègia de desenvolupament en aquelles àrees que haurien d'augmentar de manera equilibrada la capacitat de creixement de població i activitat. L'objectiu de

l'estratègia de creixement potenciat és adreçar la major part del creixement urbà a les àrees en millors condicions per reforçar l'estructura de ciutats que vertebrava el territori de Catalunya i, d'aquesta manera, facilitar l'accessibilitat als serveis, reduir les necessitats de mobilitat i de noves infraestructures, i evitar la dispersió de la població i l'activitat. El Pla assigna l'estratègia de creixement potenciat a àrees urbanes amb bones condicions de connectivitat i disponibilitat de sòl apte per a l'extensió (Normes d'ordenació territorial i Directrius del paisatge, article 3.6).

D’acord amb l’Article 3.16 *les àrees d’extensió i de reforma urbana* en el planejament urbanístic han de respondre als criteris d’estalvi de sòl i de proporcionalitat entre població i llocs de treball localitzats interpretats en el conjunt de l’àmbit -municipal o plurimunicipal- objecte de planejament. En tot cas, els objectius de compacitat i densificació que es deriven del criteri d’estalvi de sòl no són argument acceptable per a la ruptura estrident de les pautes formals de les àrees i nuclis urbans existents.

El planejament urbanístic municipal ha d’establir mesures per tal que el creixement per extensió es produeixi de manera gradual i contínua respecte a l’assentament existent i es mantingui una proporcionalitat entre l’extensió de les àrees en procés d’urbanització i l’àrea urbana consolidada.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d’ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

La Llei d’urbanisme en el seu article 9 diu textualment:

2.- En els terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos quan, d'acord amb la legislació sectorial, puguin produir danys a les persones o béns, regeixen les limitacions d'ús del sòl que estableix la dita legislació. En el cas que la legislació sectorial no reguli les limitacions d'ús, no es pot admetre en les zones de risc greu dur a terme actuacions de nova urbanització, ni incrementar l'edificabilitat o la intensitat de l'ús previstes pel planejament en sòl urbà ni edificar en els terrenys situats en sòl no urbanitzable, llevat que es tracti d'una actuació urbanística que inclogui entre les obres d'urbanització les infraestructures o altres mesures que l'administració sectorial consideri necessàries.

2bis.- El planejament urbanístic no pot establir determinacions que contravinquin o dificultin l'execució dels plans sectorials que gestionin els riscos, i, en particular, ha d'adaptar-ne les determinacions al que estableixin aquests plans amb relació a les edificacions i els usos preexistents.

Criteris sectorials

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l’àmbit té pendents superiors al 20%.

D’acord amb l’informe de l’Agència Catalana de l’Aigua (ACA), de 22 de febrer de 2023, el sector té una problemàtica rellevant pel que fa al risc d’inundabilitat, i s’han de tenir en compte les observacions següents:

Atès que l'àmbit es troba puntualment afectat per la ZFP del Riu Ebre però totalment dins la seva zona inundable per períodes de retorn de 100 i 500 any, la possibilitat d'adaptació pot veure's compromesa. En qualsevol cas caldrà adequar el sector al que disposen els articles 9 bis i 14 bis del RDPH.

“D’acord amb l’informe de la Confederació hidrogràfica de l’Ebre de 12 de març de 2023:

el sector està afectat per inundabilitat del desbordament del riu Ebre a partir d'un període de retorn de 100 anys i en part en zona de flux preferent, i caldria completar la informació d'inundabilitat a partir de les zones inundables provinents del DPMT.”

D’acord amb l’informe de la Direcció General de la Costa i el Mar del Ministeri per a la transició ecològica i el repte demogràfic, de 27 d’abril de 2023, del document d’aprovació inicial del PDU, el sector està afectat per l’atermenament de la zona d’influència regulada en l’article 30 de la Llei de Costes.

D’acord amb l’informe de l’Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC), de 6 d’octubre de 2022, el sector no té un risc geològic aparent.

Alhora, d’acord amb la documentació ambiental del Pla, el sòl d’extensió té una valoració ambiental global moderada.

criteris paisatgístics

El Catàleg del paisatge de Terres de l'Ebre preveu entre altres el paisatge d'atenció especial del Riu Ebre amb l'estratègia 3. Recuperar les façanes fluvials que estableix el criteri per Amposta que es posi en valor el passeig del riu i tornar a projectar les vores del riu on hi ha la presència d'algunes naus industrials

El Catàleg del paisatge de Terres de l'Ebre inclou el municipi dins la unitat de paisatge Paisatge fluvial de l'Ebre pel que fa al sector.

Inclou els objectius de qualitat paisatgística, entre altres següents:

OQP 1.- Uns assentaments urbans amb un creixement ordenat, respectuós amb la seva singularitat, amb perímetres nítids, dimensionat d'acord amb les necessitats reals i que no comprometi el caràcter agrari dels espais circumdants.

Promoure un poblament compacte dels nuclis urbans ja consolidats evitant la creació de nous assentaments urbans sense contigüitat i harmonia formal amb les trames existents, i afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries.

Criteri 1.2: Garantir un tractament específic dels processos d'extensió urbana per a la millora del paisatge en relació amb l'estratègia definida pel planejament territorial:

- En els nuclis urbans on s'indiqui l'estratègia de creixement potenciat, dirigir la coherència a solucions projectuals capaces d'integrar l'estructura paisatgística en la composició i la qualitat urbana. En aquests casos, cal posar especial èmfasi en el manteniment i millora paisatgística dels accessos i evitar que l'extensió urbana impliqui fenòmens de conurbació entre diferents nuclis de població.*

Criteri 1.6: Incloure en les fitxes dels plans parcials urbanístics un apartat específic de mesures paisatgístiques que faci explícit dos aspectes: Les mesures per integrar les preexistències territorials en el nou teixit urbà; i la definició de la concepció i disposició dels usos, les edificacions i els espais de cessió per espais oberts.

OQP.7: Uns espais periurbans més ordenats que aportin nous elements d'interès en el paisatge i contribueixin a millorar la imatge d'accés als nuclis urbans.

Criteri 7.2: Actuar amb l'objectiu de rehabilitar i millorar paisatgísticament les entrades als nuclis urbans, on cal vetllar per la qualitat de les seqüències visuals d'aproximació i l'accés als nuclis i les àrees urbanes des de les carreteres, en especial les de major utilització per facilitar la transició entre els espais oberts i els paisatges urbans i per reforçar el caràcter i la identitat de les poblacions. Cal tenir en compte:

Evitar que les noves extensions es disposin de manera seqüencial sobre les vies de comunicació i que l'edificació formi una façana del tipus carretera mercat o de carretera polígon industrial i que no s'estenguin de manera tentacular al llarg de les vies de comunicació, ja que redueixen la qualitat paisatgística de la població.

Actuar prioritàriament en l'adequació dels accessos a la conurbació Tortosa-Roquetes-Jesús, i a les poblacions de l'Aldea, Amposta, Sant Carles de la Ràpita, Deltebre, Alcanar i les Cases d'Alcanar, l'Ametlla de Mar, Ulldecona, la Sénia, Móra d'Ebre i Santa Bàrbara.

Criteri 7.4: Desenvolupar els instruments de planificació urbanística o les actuacions urbanístiques apropiats, amb l'objectiu d'ordenar les activitats comercials associades a les vies de comunicació, en especial en els accessos a Tortosa per la C-42 i a l'Aldea per l'N-340, així com a la C-12 al seu pas per Amposta, entre altres.

OQP. 12: Uns paisatges dels entorns fluvials, urbans i naturals del riu Ebre, de la resta de rius ebrencs i del conjunt de barrancs i rieres, que conservin els valors i siguin accessibles per a activitats de gaudi respectuós.

Criteri 12.8: Tractar acuradament, en el marc del planejament urbanístic, els fronts urbans fluvials en el sentit de destacar-ne el caràcter i potenciar-ne el valor paisatgístic, així com establir mesures per recuperar la coherència formal en aquells fronts fluvials que l'hagin perduda a causa de la volumetria dels edificis o de la baixa qualitat de l'arquitectura.

Criteri 12.9: Considerar la presència del riu com a factor determinant de l'ordenació, en el sentit de justificar espais de transició de qualitat entre el front edificat i la ribera. En aquest espai de transició es localitzaran de manera preferent els sòls de cessió per a espais lliures, i es garantirà que el nou conjunt permeti la visibilitat entre el nucli urbà i el front d'aigua.

Criteri 12.10: Garantir que les actuacions que afectin les comunitats de ribera, les franges de vegetació que segueixen canals i séquies, i el domini públic hidràulic, així com els projectes de nous embassaments o minicentrals, requereixin d'un estudi i un informe d'impacte i integració paisatgística, segons el que disposa el Decret 343/2006.

conclusions

En primer lloc, cal esmentar que l'àmbit territorial que abasta el sector SUD-7 Accés nord N-340 és l'espai intersticial entre el canal del marge dret del riu, el canal marítim i el nus viari de la carretera; per tant és un espai amb diverses servituds sectorials.

El PTPTE inclou el sector dins el nucli urbà i les seves extensions i per tant dins l'estratègia de centre urbà previst.

Urbanísticament són sòls d'extensió amb una funció de compleció de la trama urbana; els paràmetres previstos pel planejament urbanístic són bàsicament residencials amb un 14% per altres usos.

El sector es troba totalment afectat d'inundabilitat entre el període de retorn entre 100 i 500 any i puntualment per flux preferent.

D'acord amb el MTERD també es troba afectat pels atermenaments de la legislació de costes.

Com s'ha justificat en la Memòria del municipi, el nucli d'Amposta encara té un potencial molt elevat de creixement i, per tant, no es justifica la necessitat d'aquest àmbit des de la impossibilitat de creixement del nucli.

La legislació estableix que el desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

En resum, ateses les afectacions sectorials; atesos els objectius ambientals i paisatgístics; ateses les previsions de creixement; i atès els anys transcorreguts des de la classificació del sector sense que se n'hagi tramitat cap document de planejament ni de gestió es considera que el sector no s'ajusta als criteris de sostenibilitat. Per tant, cal una actuació de modificació.

Pel que fa a la situació del sector es constata que se situa confrontant al sistema d'espais oberts amb la categoria de protecció territorial d'interès agrari i/o paisatgístic del planejament territorial, i per tant es considera adequat incloure els sòls del sector a les esmentades categories.

proposta

Es fixa la directriu pel planejament municipal de modificar l'àmbit i els paràmetres del sector SUD-7 Accés nord N-340 sota el principi de sostenibilitat d'utilització racional del sòl, per tal d'adaptar-se al risc per inundabilitat greu, d'acord amb la legislació sectorial.

En el marc del planejament municipal caldrà tenir en compte les determinacions de la normativa de costes i, si cal, estudiar la capacitat del sòl per acollir els aprofitaments previstos d'acord amb la legislació sectorial, corregint l'àmbit i usos de l'actuació en conseqüència.