



Text Refós
Pla d'Ordenació Urbanística Municipal
Ajuntament d'Amposta

Abril – 2007

MEMÒRIA SOCIAL

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal Ajuntament d'Amposta

Equip redactor

Domingo Monserrat Pitarch
Isidre Roca Burés
José Luis Pasalodos Pita
Glòria Nogués Mestres
Gabriela Ortiz Hernández

E.C.C.P., Tècnic urbanista
Arquitecte
Advocat, Tècnic urbanista
Geògrafa, Tècnica ambiental
Arquitecte

Equip redactor (1ª aprovació inicial)

Lluís Ulloa Hernández
Montserrat Iglesias Monravà
Montserrat Boronat Piqué

Arquitecte
Arquitecte
Advocadessa

1. ANTECEDENTS

El Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, en l'article 59 apartat h), estableix que els plans d'ordenació urbanística municipal per a la seva formalització han de contenir en la seva documentació la memòria social.

2. MARC NORMATIU

La redacció de la memòria social ha de contemplar les determinacions establertes en la normativa vigent:

- Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme de Catalunya.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, que aprova el Reglament de l'esmentada llei.

3. OBJECTIUS

La memòria social ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la legislació sectorial.

Tal com estableix la llei es realitzarà la distribució de les reserves per a la construcció d'habitatge protegit, afavorint la cohesió social i evitant la segregació territorial dels ciutadans per raó del seu nivell de renda.

Com a mesura de foment de l'habitatge assequible, la legislació estableix l'obligació de fer una reserva mínima del 10 % del sostre d'ús residencial de nova implantació.

4. HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA

En el present text refós, i d'acord amb l'article 39 del PTPTE, que estableix una densitat màxima recomanada per als nous sectors de 60 hab/ha, i atenent a criteris de sostenibilitat i de demanda social de pisos entre 90-100m²/habitatge, s'ha fixat una única densitat per als nous sectors residencials de sòl urbanitzable (60 hab/ha).

El número d'habitatges corresponent a aquest increment de densitat s'han distribuït de la forma que s'indica a continuació:

Habitatge Protecció Pública (HPP)
Habitatge Lliure (HLL)
Habitatge assequible (HA)

Sectors de SUD (Sòl Urbanitzable Delimitat)		Nombre Habitatges	% HPP	% HA	% HLL	% Sostre residencial destinat a usos HPO i HA
SUD 1	Antiga CN-340	345	20	10	70	30
SUD 2	Valletes 2a fase	1.128	20	33	47	50
SUD-3	Cementiri Sud	544	20	33	47	50
SUD-4	Valeltes Sud	1.590	20	25	55	45
SUD-5	Lligallo de Baix Sud	525	20	25	55	45
SUD-6	Avgda. Santa Bàrbara Nord	715	20	33	47	50
SUD-7	Accés Nord CN-340	238	30	25	45	50
SUD-9	Valletes-Avgda. Santa Bàrbara	345	20	10	70	30

5. RESERVES DE SÒL

Per al sostre residencial de nova implantació, d'acord amb l'article 66.2 del reglament de la Llei d'urbanisme, es preveuen les corresponents reserves del 20 % d'habitatges de protecció pública i el 10 % per habitatge assequible.

En el sector d'Eucaliptus "PAU-2" no es preveu sostre residencial de nova implantació en els termes fixats per l'article 66.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme, per tant no es reserva sòl per habitatge protegit.

De les actuacions previstes pel POUM, els sectors que es consideren prioritaris per al seu desenvolupament són els previstos per l'Institut Català del Sòl, i en qualsevol cas, els recollits en l'agenda de desenvolupament inclosa dins de la memòria d'ordenació.

Les reserves de sòl per a cada sector previst en el POUM d'Amposta, són les que determina la legislació.

En les taules que s'adjunten es detallen les superfícies i els paràmetres d'ordenació de cadascun dels sectors.

3. SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (SUNC)

Polígons d'Actuació urbanística (PA)	Usos	Condicció de gestió i execució	Superfície delimitada per sector (m2)	Superfície sistema viari (m2)	Superfície sistema d'espais lliures (m2)	Superfície sistema d'equips i serveis tècnics (m2)	Superfície sistema hidrologic (m2)	Superfície Subzona (sòl privat)	Index d'Edificabilitat net (m2st/m2s)	Coefficient d'Edificabilitat Bruta	Sostre edificable subzona (m2st)	Sostre edificable Total (m2st)	Cessio 10% residencial (m2)	Cessio 10% industrial (m2)
PAU-1 : Lligallo de Dalt Nord	Residencial	compensació	32.469,91	13.920,35	5.357,66	2.789,00	-	clau 11 : 10.403	3,87	1,24	40.263	40.263	4.026	-
PAU-2 : Eucapilptus	Residencial	cooperació	213.481,62	46.621,68	19.084,24	3.838,70	-	clau 12a2 : 106.778 clau 12b1 : 37.159	0,60	0,61	64.067 66.886	130.953	-	-
PAU-3 : Av. Sta. Barbara-Carmelites	Residencial	cooperació	31.353,78	7.882,14	5.117,39	11.061,87	-	clau 14a : 4.055 clau 15c1 : 3.169	1,37	0,25	5.555 2.218	7.773	-	-
PAU-4 : Cementiri Nord	Residencial	compensació	14.015,00	48,77%	8,90%	37,98%	-	clau 11 : 5.107	4,00	1,46	20.428	20.428	2.043	-
PAU-5 : Ribera d'Amunt	Residencial	compensació	710,30	-	35,20%	-	-	clau 11 : 460,30	3,00	1,94	1.381	1.381	138	-
PAU-6 : Pla d'Empuries	Residencial	compensació	1.295,00	16,60%	438,00	-	-	clau 11 : 642	3,00	1,49	1.926	1.926	193	-
PAU-7 : Darsena Fluvial	Industrial	cooperació	55.027,00	24,42%	8,15%	-	2,90%	Darsena Fluvial : 35.509	0,11	0,07	3.750	3.750	-	-
PAU-8 : Tosses	Industrial	cooperació	546.400,00	101.165,00	86.362,00	38.640,00	-	clau 15b2 : 23.135 clau 15c2 : 178.164 clau 15c3 : 83.791 clau 15c7 : 17.746 clau 15c8 : 8.481,00	1,111	0,586	25.703 176.561 83.037 17.586 8.405	320.196	-	2.550
PAU-9 : Oriola	Industrial	cooperació	697.293,00	96.042,00	86.116,00	31.016,00	-	clau 15c4 : 482.167	-	0,448	281.663	281.663	-	28.166
PAU-10 : Val de Zafan	Industrial	cooperació	100.309,00	25,10%	14,31%	1,30%	-	clau 15c5 : 41.608 clau 15c6 : 17.860	1,090	0,670	45.353 19.467	64.820	-	6.482
POLIGONS ACTUACIO URBANISTICA RESIDENCIALS:			293.326	75.474	31.244	18.516	0	126.985			202.724	333.677	6.400	0
POLIGONS ACTUACIO URBANISTICA INDUSTRIALS:			1.399.029	235.821	191.322	70.961	1.597	888.461			661.524	670.429	0	37.198
TOTAL POLIGONS ACTUACIO URBANISTICA (PAU):			1.692.355	311.295	222.567	89.477	1.597	1.015.446			864.248	1.004.106	6.400	37.198

4. SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (SUNC)

Plans de Millora Urbana (PMU)	Usos	Condicció de gestió i execució	Superfície delimitada per Sector (m2)	Superfície sistema viari (m2)	Superfície sistema d'espais lliures (m2)	Superfície sistema d'equips i serveis tècnics (m2)	Superfície sistema hidrològic (m2)	Paràmetres de l'edificació	Coefficient d'Edificabilitat Bruta	Sostre edificable subzona (m2st)	Sostre edificable Total	Cessio 10% d'aprofitament residencial (m2)	Cessio 10% d'aprofitament industrial (m2)
PMU-1 : Cementiri Pol.2	Residencial	cooperació	60.520,00	24,24% 14.670	32,88% 19.899	6,90% 4.176	-	Ordenació segons volumetria específica	0,63	-	38.128	3.813	-
PMU-2 : Càmera arrossera	Residencial	compensació	23.958,00	15% 3.594	10% 2.396	-	-	Ordenació segons volumetria específica	3,00	-	71.874	7.187	-
PMU-3 : Lligallo De dall Sud	Residencial	compensació	29.165,00	21% 6.125	33% 9.624	-	-	Ordenació segons volumetria específica	1,00	-	29.165	2.917	-
PMU-4 : Av. Sta. Barbara Sud	Industrial	compensació	71.703,10	20% 14.341	10% 7.170	6% 4.302	-	-	0,60	-	43.022	-	4.302
PLANS DE MILLORA URBANA RESIDENCIALS:			113.643	24.389	31.920	4.176					139.167	13.917	0
PLANS DE MILLORA URBANA INDUSTRIALS:			71.703	14.341	7.170	4.302					43.022	0	4.302
TOTAL PLANS DE MILLORA URBANA (PMU):			185.346	38.729	39.090	8.478					182.188	13.917	4.302
TOTAL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT(SUNC):			1.877.701	350.024	261.657	97.955		1.015.446			1.186.294	20.316	41.500

5. SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (SUD)

Sector de sòl urbanitzable delimitat proposat pel POUM	Usos	Condicció de gestió i execució	Superfície delimitada (m2)	Superfície adscrita al sistema viari (m2)	Superfície adscrita al sistema d'espais lliures (m2)	Superfície adscrita al sistema equipaments (m2)	Superfície adscrita al sistema Serveis Tècnics (m2)	Superfície Sol Privat	Nombre max. Habitatge	Coefficient Edificabilitat Bruta	Sostre edificable (m2st)	Edificabilitat Bruta Residencial	Sostre residencial (m2st)	Coefficient Edificabilitat Bruta altres	Sostre altres usos (m2st)	Cessió 10% aptament residencial (m2)	Cessió 10% aptament Industrial (m2)
SUD-1 : CN 340 (21a)	Residencial	compensació	57.469	12.643	8.046	8.046	-	28.735	345	0,70	40.228	0,60	34.481	0,10	5.747	4.023	-
SUD-2 : Valletes segona fase (21b)	Residencial	coopració	187.993	41.358	26.319	26.319	-	93.997	1.128	0,70	131.595	0,60	112.796	0,10	18.799	13.160	-
SUD-3 : Cementiti sud (21c)	Residencial	compensació	90.730	17.239	12.702	12.702	-	48.087	544	0,70	63.511	0,60	54.438	0,10	9.073	6.351	-
SUD-4 : Valletes sud (21d)	Residencial	compensació	265.022	53.004	37.103	37.103	-	137.811	1.590	0,70	185.515	0,60	159.013	0,10	26.502	18.552	-
SUD-5 : Ligallo de Baix -sud (21e)	Residencial	compensació	87.503	17.501	12.250	12.250	-	45.502	525	0,70	61.252	0,60	52.502	0,10	8.750	6.125	-
SUD-6 : Av. Sta Barbara nord (21f)	Residencial	compensació	119.193	23.839	16.687	16.687	-	61.980	715	0,70	83.435	0,60	71.516	0,10	11.919	8.344	-
SUD-7 : Acces nord CN-340 (21g)	Residencial	compensació	59.389	8.314	8.314	8.314	-	34.446	238	0,70	41.572	0,60	35.633	0,10	5.939	4.157	-
SUD-8: Favaret II (21h)	Residencial	compensació	17.432	3.138	2.266	1.046	-	10.982	17	0,20	3.486	-	-	-	-	349	-
SUD-9:Valletes-Av.Sta Barbara(21i)	Residencial	compensació	45.814	7.788	6.414	6.414	-	25.198	345	0,70	32.070	0,60	27.489	0,10	4.581	3.207	-
SUD-10 : Oriola nord (21i)	Industrial	compensació	125.901	27.698	12.590	6.295	-	79.318	-	0,60	75.541	-	-	-	-	-	7.554
SUD-11 : Tapa est (21k)	Industrial	compensació	326.289	71.784	32.629	16.314	-	205.562	-	0,60	195.773	-	-	-	-	-	19.577
NOUS SECTORS RESIDENCIALS (SUD)			930.545	182.898	129.305	128.707		486.741	5.447		642.666		547.868		91.311	64.267	
NOUS SECTORS INDUSTRIALS (SUD)			452.190	99.482	45.219	22.610		284.880			271.314						27.131
TOTAL NOUS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (SUD)			1.382.735	282.380	174.524	151.317		771.621	5.447		913.980		547.868		91.311	64.267	27.131

6. SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT (SUND)

Sector de sòl urbanitzable NO delimitat proposat pel POUM	Usos	Condicció de gestió i execució	Superfície delimitada (m2)	Superfície adscrita al sistema viari (m2)	Superfície adscrita al sistema d'espais lliures (m2)	Superfície adscrita al sistema d'equipaments (m2)	Superfície adscrita al sistema de Serveis Tècnics (m2)	Superfície Sol Privat	Nombre max. Habitatatge	Coefficient d'Edificabilitat Bruta	Sostre edificable (m2st)	Coefficient Edificabilitat Bruta altres	Sostre residencial (m2st)	Sostre altres usos (m2st)	Cessio 10% aprofitament residencial (m2)	Cessio 10% aprofitament industrial (m2)
SUND-1 : Canal de navegacio nord (22a)	Residencial	compensació	415.847	15% 62.377	25% 103.962	10% 41.585	-	50% 207.924	416	0,12	49.902	-	-	-	4.990	-
SUND-2 : Favaret III (22b)	Residencial	compensació	72.700	11% 7.997	13% 9.451	6% 4.362	-	70% 50.890	73	0,20	14.540	-	-	-	1.454	-
SUND-3 : Favaret IV (22c)	Residencial	compensació	122.049	15% 18.307	25% 30.512	10% 12.205	-	50% 61.025	120	0,20	24.410	-	-	-	2.441	-
SUND-4: Tapa (22 d)	Industrial	compensació	415.453	22% 91.400	10% 41.545	5% 20.773	-	63% 261.735		0,60	249.272	-	-	-	-	24.927
NOUS SECTORS RESIDENCIALS (SUND)			610.596	88.681	143.925	58.152		319.838	609		88.851				8.885	
NOUS SECTORS INDUSTRIALS (SUND)			415.453	91.400	41.545	20.773		261.735			249.272					24.927
TOTAL NOUS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT (SUND)			1.026.049	180.081	185.470	78.924		581.574	609		338.123				8.885	24.927
TOTAL NOUS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE			2.408.785	462.461	359.994	230.241		1.353.195	6.056		1.252.103				73.152	52.059

4. CONCLUSIÓ

El planejament urbanístic derivat que es desenvolupi com a conseqüència del Pla d'Ordenació Municipal d'Amposta haurà de contenir la localització concreta d'aquestes reserves de sòl d'habitatge de protecció social i assequible.

Amposta, abril de 2007