

Document aprovat inicialment per acord del Ple Municipal, de data 22 de febrer de 2024.

El secretari accidental de l'Ajuntament de Deltebre, David Torres Fabra

Modificació Puntual núm 007/24 del POUM de Deltebre de l'àmbit situat al ptge. Turres i Esquirol i incorporar la nova clau reguladora i modificar la qualificació urbanística c/. Riu Besòs-Unió.

Per , APROVACIÓ INICIAL



Àrea #DeltebreTerritori
Planificació Territorial

Felip Carles Munné
Arquitecte Municipal

Febrer 2024

ÍNDEX GENERAL

I. INTRODUCCIÓ

- 1.1. Iniciativa
- 1.2. Antecedents
- 1.3. Objecte
- 1.4. Situació i àmbit
- 1.5. Professional redactor
- 1.6. Fonaments de dret
- 1.7. Bases de planejament d'acord amb la legislació urbanística vigent
 - 1.7.1 Modificació de les figures de planejament (article 96 del TRLU).
 - 1.7.2 Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic (article 97 del TRLU).
 - 1.7.3 Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius (articles 98 del TRLU).
 - 1.7.4 Increment d'aprofitament o transformació dels usos (articles 99 i 100 del TRLU).

2 MEMÒRIA

- 2.1. Criteris i objectius de l'avanç de la modificació proposada
- 2.2. Normativa vigent
- 2.3. Justificació de la necessitat i conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents.
- 2.4. Justificació de la no necessitat de l'Avaluació Ambiental Estratègica
- 2.5. Justificació de la no necessitat de realitzar l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- 2.6. Iniciació formulació i tramitació
 - 2.6.1. Iniciació
 - 2.6.2. Formulació i tramitació
 - 2.6.3. Suspensió de llicències i tramitacions
 - 2.6.4. Agenda d'execució i pla d'etapes

3 PLÀNOLS

Plànols d'informació

- L_01. Situació_Àmbit. Ortofotoplànol. E: 1/5.000
- L_02. Situació_Àmbit. Cartogràfic. E: 1/1.000
- L_03. Planejament vigent. E: 1/1.000

Plànols d'ordenació

- O_01. Proposta ordenació. E: 1/1.000
- O_02. Àmbit modificació-afectació. E: 1/1000
- O_03. Àmbit subjecte a suspensió de llicències. E: 1/1000

ANNEXOS

- A.1. Viabilitat jurídica
- A.2. Avaluació Econòmica i financera del rendiment de l'operació
- A.3. Sol·licitud d'informes previs
- A.4. Normativa Urbanística que es proposa
- A.5. Certificacions Cadastrals

I. INTRODUCCIÓ

I. INTRODUCCIÓ

1.1. Iniciativa

La iniciativa en la formulació del present document correspon a l'Ajuntament de Deltebre, d'acord amb allò especificat a l'article 94 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost.

1.2. Antecedents

En data 17 de juliol de 2017 s'aprova inicialment el POUM de Deltebre per acord de Ple Municipal.

Durant el període d'informació pública es van presentar 402 al·legacions. D'aquestes, es computen 381 al·legacions ja que n'hi ha 10 de duplicades i 11 que no precedeixen per contingut erroni o impossible. Del total de les al·legacions presentades, un 80,31% han estat estimades de manera total o parcial, mentre que un 19,69 han estat desestimades.

En data 2 de juliol de 2020 s'aprova provisionalment el POUM de Deltebre per acord de Ple Municipal.

Un cop realitzades el conjunt d'esmenes incorporades dels informes dels organismes sectorials, la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, en la sessió de 21 de juny de 2021 va aprovar definitivament Pla d'ordenació urbanística municipal, de Deltebre, promogut i tramès per l'Ajuntament i publicat al Diari Oficial de Generalitat de Catalunya el 22 de setembre de 2021.

1.3. Objecte

L'objecte i abast del present document és resoldre la comunicació interna dels passatges Turres i Esquirol, també en aquesta MPOUM s'incorpora la realitat física de la cantonada situada al carrer Riu Besòs amb carrer Unió, incorporant com a zona verda aquest nou espai rehabilitat recentment.

L'objecte del document té com a premisses:

A.- Resoldre les situacions de mobilitat interior dels passatges Turres i Esquirol i reconèixer la realitat física existent, ja que són passatges amb els serveis bàsics consolidats.

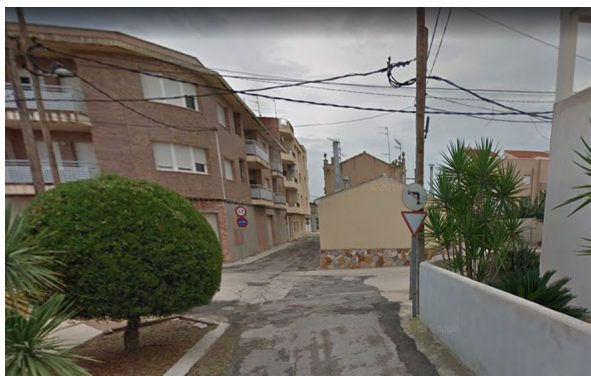


Passatge Turres



Passatge Esquirol

B.- Recentment s'ha reurbanitzat el carrer Riu Besòs que ha possibilitat incorporar una zona verda al Municipi amb la creació d'un espai d'esponjament i resolent l'estrangulament que provocava aquesta cruïlla.



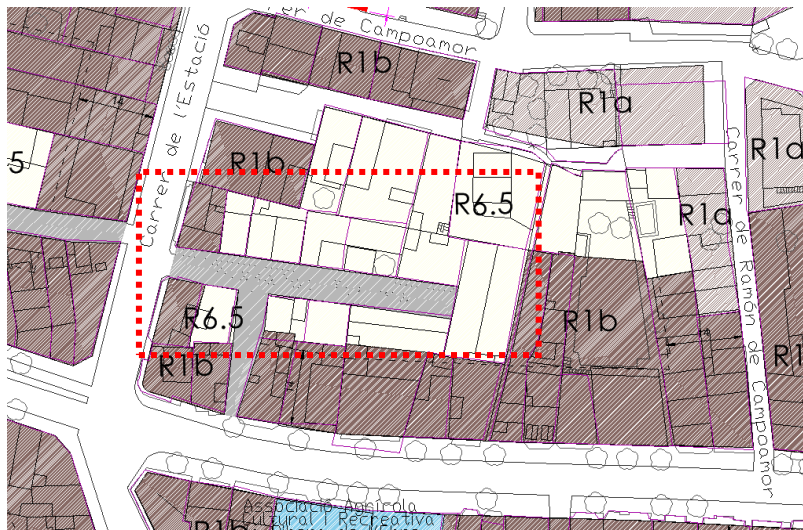
Zona verda cantonada carrer Riu Besòs-Unió

1.4. Situació i àmbit

Aquesta modificació del POUM es situa dintre del nucli urbà de Deltebre, en tres zones diferenciades entre elles:

Passatge Turres:

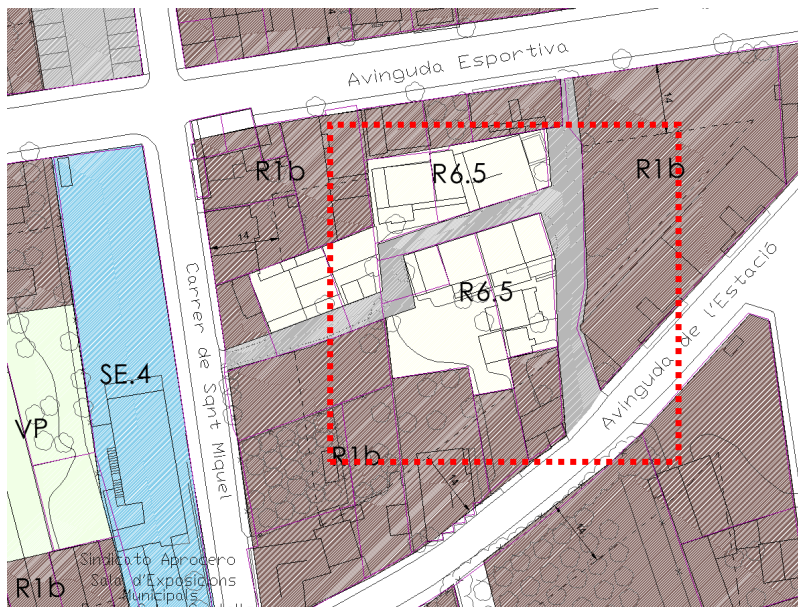
En la zona situada en sentit nord de l'avda. Goles de l'Ebre entre el carrer de l'Estació i de Ramon de Campoamor.



POUM vigent

Passatge Esquirol:

La zona situada entre avda. Esportiva-Estació i carrer Sant Miquel.



POUM vigent

Creuament entre el carrer Riu Besòs i Unió:

La zona situada en sentit sud-est entre el carrer Riu Besòs i Unió.



POUM vigent

Actualment els àmbits existents dels passatges Turres i Esquirol estan qualificats com a clau R6.5 i la cantonada entre carrer Riu Besòs i Unió com a clau R1b.

Deltebre és un municipi constituït per la unificació de dos nuclis urbans Jesús i Maria amb una estructura de la propietat de les parcel·les amb dimensions mitjanes i grans, mentre que el nucli de La Cava constitueix un tram més homogènia i amb més estructura de ciutat compacta amb edificacions alineades a vials i amb una densitat d'habitatges més elevada.

Tant el nucli de Jesús i Maria com de La Cava, amb els anys, s'han anat implantant construccions sense una trama de vials ben definida, això a provocat la proliferació de petits nuclis interiors sense accés des de la via pública.

El POUM aquests àmbits li confereix la clau R6.5 zona que ordena les parcel·les situades en els interiors d'illa, **sense condicions adequades d'accessibilitat per no disposar de la façana mínima a via pública**. També s'aplica en determinats carrers on l'accessibilitat no està consolidada, amb trams de nova traça sense obrir.

El POUM proposa el manteniment de les parcel·les i habitatges existents, sense possibilitat de segregacions o nous habitatges, mentre no es resolgui el dèficit d'accessibilitat i condicions de parcel·la. També preveu que en aquesta clau es podran tramitar Plans de Millora Urbana que resolguin l'accessibilitat i poder adoptar els paràmetres d'ordenació de la zona R6.1

1.5. Professional redactor

D'acord amb allò estipulat en la disposició addicional tretzena del Text Refós de la Llei d'urbanisme, Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, s'assenyala la identitat i titulació dels professionals que intervenen en la redacció de la present Modificació Puntual del POUM:

· Felip Carles Munné. Arquitecte Superior. Actua en llur qualitat d'Arquitecte Municipal de l'Ajuntament de Deltebre.

1.6. Fonaments de dret

- Les normatives del planejament vigent les trobem al POUM de Deltebre, aprovat amb caràcter definitiu en data 21 de juny de 2021, publicat al Diari Oficial de Generalitat de Catalunya el 22 de setembre de 2021.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLU).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU).
- DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, per el que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl y Rehabilitació Urbana, en allò que no modifiqui la competència exclusiva de la Generalitat de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient.
- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, que aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl.
- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- 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.
- Llei 21/2013, del 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- Les successives lleis de mesures fiscals i financeres, administratives i del sector públic (Llei 2/2014, de 27 de gener; Llei 3/2015, de l'11 de març; Llei 5/2017, del 28 de març; Llei 5/2020, del 29 d'abril; Llei 2/2021, del 29 de desembre; Llei 3/2023 de 16 de març).

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

- Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
- Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals.
- Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural.
- Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
- Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.
- DB-SI 5 "Intervenció de bombers" del Document Bàsic SI "Seguretat en cas d'Incendi" del Codi Tècnic de l'Edificació. (RD 314/2006, BOE 28.03.2006; i RD 1371/2007, BOE 23.10.2007).
- Annex II. A "Façanes accessibles" del RSCIEI "Reglament de Seguretat en cas d'incendi en establiments industrials" (RD 2267/2004, BOE 17.12.2004).
- Instrucció Tècnica Complementària SP-113:2009 "Espai suficient de maniobra en els vials amb un accés únic" aprovada per Ordre INT/324/2012, d'11 d'octubre, per la qual s'aproven les instruccions tècniques complementàries genèriques de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis.

Pel que fa al planejament territorial, trobem per una banda el Pla Director del Delta de l'Ebre, aprovat per acord de Govern en data 5 de març de 1996 i publicat al DOGC núm. 2206 de 15 de maig de 1996.

Per altra banda trobem el Pla territorial parcial de les Terres de l'Ebre, aprovat definitivament pel Consell Executiu el dia 27 de juliol de 2010. Publicat al DOGC núm.5696 de 19 d'agost de 2010

El marc que regula les bases de la present modificació es subjecten i s'insereixen en el marc del document consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

L'encaix legal principal en la present modificació puntual es centra en l'article 96 i següents del Text Refós de la Llei d'urbanisme, *modificacions de les figures del planejament urbanístic*.

Pel que fa a la redacció del present document es fonamenta en l'article 118 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

1.7. Bases de planejament d'acord amb la legislació urbanística vigent

Article 96

Modificació de les figures de planejament urbanístic.

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.

b) **Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98;** en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.

c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic 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 ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els **articles 99 i 100.**

d) Els tràmits previs a l'aprovació inicial dels plans directors urbanístics, regulats pels articles 76.1 i 83.1, no són exigibles a les modificacions dels plans directors urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal que es refereixin únicament a determinacions pròpies del planejament derivat expressament identificades pel pla director. En aquests casos, el tràmit d'informació de les modificacions dels plans als ens locals compresos en l'àmbit territorial respectiu s'ha d'efectuar simultàniament al tràmit d'informació pública de la proposta de modificació aprovada inicialment.

e) **En el cas de modificacions dels plans i programes a què fan referència les lletres b i c de l'article 79, correspon a la comissió territorial d'urbanisme corresponent la competència per a aprovar-les definitivament**, llevat que l'àmbit territorial de la modificació afecti més d'una comissió territorial d'urbanisme o que la modificació comporti una alteració dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o equipaments esportius.

La Modificació del POUM que aquí es planteja està en el supòsit de l'article 96.b del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU) i per tant restarà subjecta a les particularitats dels articles 98 del mateix TRLU.

Article 97

Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic

1. 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'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una **valoració negativa** sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, **en els supòsits següents:**

- a) **Si comporten un increment del sostre edificable**, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment **en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública** on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, **bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge**, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.
- b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.
- c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.
- d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics.

2 bis. **En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:**

- a) **S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.**
- b) **No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics** en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.
- c) **Si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat** per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, i si els sòls ja eren de titularitat pública s'ha de garantir aquesta titularitat per als nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments abans que la modificació sigui executiva.
- d) Si la modificació consisteix en la reducció, en l'àmbit del pla, de la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública, la reducció ha de quedar convenientment justificada en virtut de qualsevol de les circumstàncies següents:
Primer. Per la suficiència dels equipaments previstos o existents per fer front a les necessitats.
Segon. Per la innecessarietat dels terrenys per a la prestació del servei que en motivava la qualificació, pel fet que el servei en qüestió ha passat a prestar-se en altres terrenys de titularitat pública.
Tercer. Per l'interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.
- e) Si es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, la modificació ha de garantir la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

3. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic requerides per a permetre la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, si comporten la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats inedificables, han de justificar:

- a) Les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució.

- b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, si es dona aquest supòsit.
- c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància respecte a aquestes edificacions.
- 4. En els casos a què fa referència l'apartat 3, els espais ocupats pels serveis comuns esmentats no computen a efectes del volum edificable de la parcel·la ni de les distàncies mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública.

La Modificació del POUM que aquí es planteja està subjecta en el supòsit de l'article 97 apartat 1 i 2 del Text Refós de la Llei d' Urbanisme (TRLU) i per tant, **s'haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.**

Deltebre és un municipi constituït per la unificació de dos nuclis urbans Jesús i Maria amb una estructura de la propietat de les parcel·les amb dimensions mitjanes i grans, mentre que el nucli de La Cava constitueix un tram més homogènia i amb més estructura de ciutat compacta amb edificacions alineades a vials i amb una densitat d'habitatges més elevada.

Tant el nucli de Jesús i Maria com de La Cava, amb els anys, s'han anat implantant construccions sense una trama de vials ben definida, això a provocat la proliferació de petits nuclis interiors sense accés des de la via pública.



Diferents zones que han generats aquests espais residuals interiors, al nucli urbà de La Cava.

Aquests exemples els trobem al nucli de La Cava, més densament poblada que el nucli de Jesús i Maria on existeixen construccions ja consolidades amb paràmetres urbanístics més a cord a les definides en el seu entorn, (Clau R1b), és per això que la creació d'aquesta nova clau (R1c) bé donada per voler reconèixer la realitat física existent, que són construccions ja consolidades i que en el cas d'aquests 2 passatges es pot justificar la seva idoneïtat en relació a l'accessibilitat que ha de contemplar l'aproximació i entorn de l'edifici per a la intervenció de bombers.

Seguint els criteris que les **Taules d'Interpretació de la Normativa de Seguretat Contra Incendis (TINSCI) DT-12** es fa l'aclariment en relació a les condicions dels vials d'aproximació i dels espais de maniobra per a la intervenció de bombers en els edificis.

En aquest document, es regulen les **condicions d'aproximació i entorn de l'edifici** indicant dues condicions diferenciades en edificis d'ús no industrial:

- Primer.- els edificis amb alçada d'evacuació descendent **menor o igual a 9 m**, la façana dels quals seria accessible des d'escaleres portàtils extensibles situades al peu de la mateixa façana.
- els edificis d'alçada d'evacuació descendent **superior a 9 m**, que requereixen la intervenció del vehicle amb autoescala de bombers. S'entén que aquesta intervenció implica unes condicions més exigents tant d'accés del vehicle com de l'espai de maniobra al costat de l'edifici.

Aquestes condicions també **son d'aplicació en el cas de nuclis consolidats** i de planejament existent, si les dimensions dels vials no permeten complir aquestes condicions, es poden adoptar solucions alternatives, d'acord amb els serveis de bombers.

Aquests dos passatges es troben en la situació de sòl consolidat i amb alçades de les edificacions inferiors a 9m, per tant, són d'aplicació.

Per tant, les condicions definides són les següents:

- 1.1. Pel que fa al **vial d'aproximació**, aquest ha de complir les següents condicions:
 - a) Amplada lliure mínima de pas de vehicles: 3,5 m en edificis (5,0 m en vials sense sortida)
 - b) Alçada lliure mínima o de gàlib: 4,5 m.
 - c) Capacitat portant: 20 kN/m².
 - d) Amplada lliure mínima en trams corbats: 7,20 m, delimitada pel traçat d'una corona circular que tingui radis mínims de 5,30 i 12,50 m.
 - e) Pendent ≤ 15 %.
 - f) Els vials d'aproximació sense sortida s'hauran de senyalitzar com a

tal. En els vials d'aproximació sense sortida de més de 20 m de llarg s'ha de disposar d'un espai suficient per la maniobra dels vehicles del servei d'extinció d'incendis (*consultar la Instrucció Tècnica Complementària SP-113*).

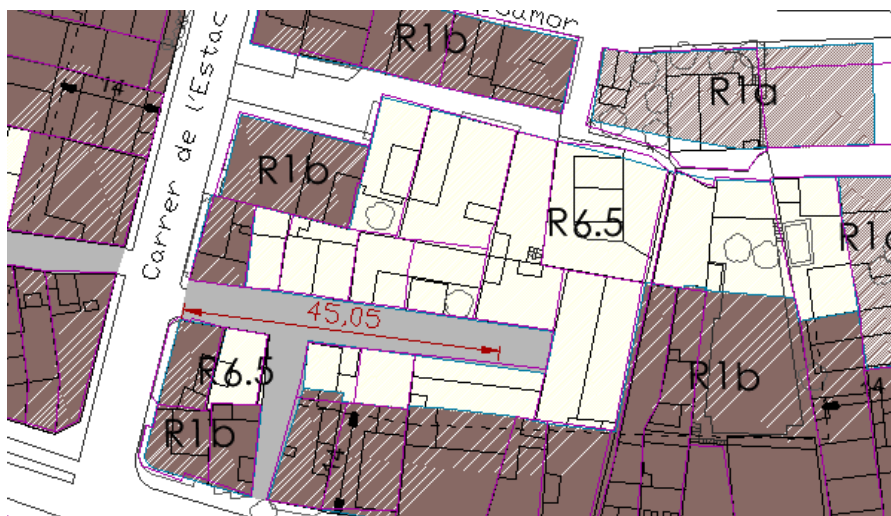
- g) En zones edificades limítrofs o interiors a àrees forestals, s'han de complir les condicions següents:
- Hi ha d'haver una franja de 25 m d'amplada separant la zona edificada de la forestal, lliure d'arbustos o vegetació que pugui propagar un incendi de l'àrea forestal així com un camí perimetral de 5 m, que pot estar inclòs en aquesta franja; d'acord amb el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.
 - La zona edificada o urbanitzada ha de disposar de dos vials d'aproximació alternatius. Si no és possible, l'accés únic haurà de complir les condicions del punt " f " d'aquest apartat.

1.2. Pel que fa a l'espai de maniobra, serà suficient garantir:

h) Distància màxima des del vial d'aproximació fins als accessos a peu a l'interior de l'edifici: 50 m.

- i) Amplada mínima de pas d'1,80 m, a partir del vial d'aproximació. En el cas de que aquest espai formi part de l'espai exterior d'ús privatiu d'un habitatge unifamiliar, es pot admetre una dimensió inferior, sempre que permeti el pas fins a la façana accessible, d'un rectangle en planta de 4,00 de llarg per 0,50 m d'amplada (dimensions de l'escala portàtil de bombers).

Si analitzem les propostes de la MPOUM, tant el passatge Turres com Esquirol mantenen accessos que compleixen en cadascun del requeriment, ja que la distància màxima des **del vial d'aproximació fins als accessos a peu a l'interior de l'edifici és inferior de 50 m.**



Passatge Turres, distància del recorregut 45m



Creació d'un voltador al passatge Esquirol

Amb aquesta proposta **es reconeix la realitat física, ja que aquests passatges tenen les infraestructures bàsiques per poder tenir la condició de solar, i per l'altra banda també es justifica i/o es resol les mancances referents a les condicions adequades d'accessibilitat per no disposar de la façana mínima a via pública.**

El POUM preveu què, en aquesta clau es podran tramitar Plans de Millora Urbana que resolguin l'accessibilitat i **poder adoptar els paràmetres d'ordenació de la zona R6.1.**

Tal com s'ha comentat, al nucli de La Cava, més densament poblada que el nucli de Jesús i Maria, existeixen construccions ja consolidades amb paràmetres urbanístics més a cord a les definides en el seu entorn, (Clau R1b), és per això que es fa necessari la creació d'aquesta nova clau (R1c).

La proposta que es planteja al POUM de transformar els paràmetres urbanístics de la clau R6.5 a R6.1 s'adapten millor a la trama urbana existent a Jesús i Maria

Article 98. Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius

1. 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.

2. El conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme aprova definitivament la modificació de les figures de planejament a què fa referència l'apartat 1, amb l'informe previ

favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent i de la *Comissió d'Urbanisme de Catalunya*.

3. El conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme, no obstant el que disposa l'apartat 2, en el cas que un terç del nombre legal de persones membres de la *Comissió d'Urbanisme de Catalunya* ho sol·liciti, ha de sotmetre l'expedient de modificació a dictamen de la Comissió Jurídica Assessora. En aquest supòsit, la resolució definitiva de l'expedient correspon al Govern i només pot ésser aprovatòria si l'informe de la Comissió Jurídica Assessora és favorable.

4. La resolució definitiva de les modificacions a què fa referència l'apartat 1 s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de l'emissió del darrer informe. Si, un cop transcorregut aquest termini, no s'ha adoptat cap resolució expressa, s'entén que la modificació ha estat denegada.

5. **La tramitació regulada per l'apartat 2 no s'aplica a les modificacions esmentades que siguin incloses en el procediment de revisió d'un pla d'ordenació urbanística municipal**, ni tampoc als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori.

6. **Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 5 han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que es compleix el que estableix aquest article.**

La Modificació del POUM que aquí es planteja **no altera la zonificació existent al POUM vigent, tot el contrari, incorpora nous espais qualificats com a sistemes per resoldre urbanísticament la cruïlla que forma el carrer Riu Besòs i Unió.**

Article 99

Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos

1. 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.

La Modificació del POUM que aquí es planteja incorpora la documentació necessària definida en l'article 99, tant en la memòria com de la documentació

gràfica adjuntant els annexos referents a l'avaluació econòmica com la identificació de tots els propietaris o titulars.

Article 100

Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics.

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, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos.**

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 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. 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.

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 aïllada 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) En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.

La Modificació del POUM que aquí es planteja incorpora la justificació necessària que defineix en l'article 100, on es justifica que l'increment de sostre que genera la nova Clau en els dos passatges es compensa amb l'increment de sòl com a zona verda al carrer Riu Besòs.

Felip Carles Munné
Arquitecte Municipal
Deltebre (Delta de l'Ebre), febrer de 2024

II. MEMÒRIA

II. MEMÒRIA

2.1. Criteris i objectius de la modificació proposada

El municipi de Deltebre, amb 11.818 habitants a data d'avui, es troba al bell mig del Delta de l'Ebre, que és la segona zona humida més important de l'Estat i la primera de Catalunya. Frontera entre la terra i el mar, té una gran diversitat de paisatges productius i de formes d'habitar i que, de forma conjunta, presenten unes característiques úniques en les formes de relació amb el territori. És en aquest sentit que sovint el límit entre el sòl urbà i rural és difús i inconcret, quelcom que li confereix un valor addicional amb aquesta relació humana amb el medi.

En aquest context, es focalitza la present proposta de modificació en els següent punt:

A.- Resoldre les situacions de mobilitat interior dels passatges Tures i Esquirol i reconèixer la realitat física existent, ja que són passatges amb els serveis bàsics consolidats.

B.- Recentment s'ha reurbanitzat el carrer Riu Besòs que ha possibilitat incorporar una zona verda al Municipi amb la creació d'un espai d'esponjament i resolent l'estrangulament que provocava aquesta cruïlla.

2.2. Normativa vigent.

La proposta de modificació incorpora diferents àmbits que s'agrupen en una sola modificació ja que mantenen la mateixa problemàtica que es resol amb un únic document.

Actualment el POUM classifica els àmbits dels passatges com a Clau R6.5.

El POUM proposa el manteniment de les parcel·les i habitatges existents, sense possibilitat de segregacions o nous habitatges, mentre no es resolgui el dèficit d'accessibilitat i condicions de parcel·la. També preveure que en aquesta clau es podran tramitar Plans de Millora Urbana que resolguin l'accessibilitat i poder adoptar els paràmetres d'ordenació de la zona R6.1

Per l'altra banda, la zona que es situa entre el carrer Riu Besòs i Unió, la qualificació vigent és de R1b i que es proposa incorporar aquest sòl com a sistema de zona verda.

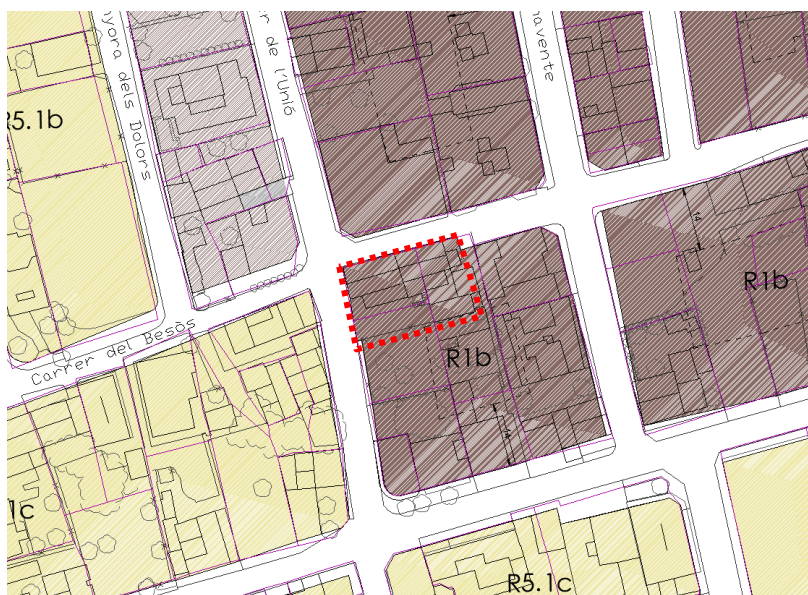
2.3. Justificació de la necessitat i conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents.

L'article 97.1 del TRLUC, exigeix que les propostes de modificació d'una figura de planejament 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'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la. Cal fer constar que aquesta modificació no és substancial ni significativa respecte de les determinacions i criteris generals en què es fonamenta el POUM, i que s'han de considerar unes millores puntuals destinades a millorar i garantir una major qualitat de vida de la ciutadania.

La modificació puntual que es planteja, comporta alteracions en l'aprofitament urbanístic i queden contemplades en els supòsits que regula l'article 97.2 del TRLU, pel que s'ha de donar compliment a les determinacions dels articles 99 i 100 del TRLU.

Amb aquesta proposta **es reconeix la realitat física, ja que aquests passatges tenen les infraestructures bàsiques per poder tenir la condició de solar, i per l'altra banda també es justifica i/o es resolt les mancances referents a les condicions adequades d'accessibilitat per no disposar de la façana mínima a via pública.**

També, en aquesta MPOUM es planteja resoldre l'estrangulament de la cruïlla existent entre el carrer Riu Besòs i Unió, que el planejament vigent modificava la secció a banda i banda del carrer tal com es pot veure en la imatge.



Canvi de secció a banda i banda del carrer Riu Besòs

2.4. Memòria ambiental.

Tal i com determina el *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme a l'article 118*, les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En relació a l'estudi de l'avaluació ambiental, el *Decret 305/2006* especifica que s'han de sotmetre a informe ambiental aquelles modificacions que tinguin alguna repercussió ambiental.

- *Article 118. Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic*

(...) *118.4. Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.*

- *La Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes a l'article 7 estableix que:*
- *Article 7. Modificacions de plans i programes sotmeses a avaluació ambiental*

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:

a) Les modificacions dels plans i els programes a que fan referència l'article 6 (entre les quals hi ha el planejament urbanístic) l'annex 1 que constitueixen modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.

b) Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes d'activitats sotmeses a avaluació d'impacte ambiental.

c) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sol no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.

d) La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà. (...).

La present modificació de planejament no altera la classificació del sol no urbanitzable així com tampoc n'altera la seva qualificació. Es tracta de ajustar la redacció de la normativa del POUM en l'àmbit del sòl urbà que no constitueix modificació substancial de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, així com tampoc produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient. La present modificació del POUM de Deltebre no estableix el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

- La Disposició Addicional Vuitena. Regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013 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 estableix que:

I. Mentre no es duu a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, a la normativa bàsica continguda a la Llei de l'Estat 21/2013, del 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'han d'aplicar les prescripcions de la Llei 6/2009 que no contradiguin la dita normativa bàsica, d'acord amb les regles contingudes en la present disposició.

(...)

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:

(...)

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.

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:

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

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 sol urbà.

La modificació puntual que es preveuen en aquest document no genera canvis significatius ni substancials en les estratègies, directrius, propostes o cronologia del POUM, el qual ja va ser objecte de l'estudi ambiental estratègic que consta incorporat en el planejament vigent.

Es determina que la Modificació núm. 7 del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM), al terme municipal de Deltebre, no té efectes significatius sobre el medi ambient i, per tant, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica simplificada.

2.5.Avaluació mobilitat generada.

La present modificació puntual del POUM de Deltebre no incorpora l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada perquè així ho determina el **Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada** atès que el decret en el seu **article 3. Àmbit d'aplicació apartat 1.b)** determina que el planejament urbanístic general i llurs revisions i modificacions només ha d'incorporar aquest document si comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable. Si bé en el cas d'aquesta modificació part del sòl que conforma l'àmbit de la modificació de POUM solament consta un canvi qualificació a sòl SV i per tant, s'estableix que no cal realitzar l'estudi d'avaluació de la mobilitat perquè s'entén que la present modificació no altera substancialment les condicions generals que el POUM de Deltebre estableix en la aprovació definitiva per aquest àmbit.

2.6.Iniciació, formulació i tramitació.

2.6.1 Iniciació.

D'acord amb el que estableix l'article 76 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'Ajuntament de Deltebre formula la present modificació puntual del POUM essent, doncs, d'iniciativa municipal i redactada pels serveis tècnics municipals.

2.6.2 Formulació i tramitació.

La present Modificació se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, d'acord amb l'article 96 i 97 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme en relació amb l'article 59 del mateix cos legal si bé amb les especificitats que estableixen els articles 117 i 118 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006) D'acord amb l'article 117.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme, en el cas de modificació del pla d'ordenació urbanística municipal no són obligatòries les actuacions preparatòries referents al programa de participació ciutadana ni la subjecció a informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament.

L'article 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme disposa que les modificacions han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:

- a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen
- b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació
- c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
- d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme. (...)

Pel que fa referència a la seva tramitació, aquesta queda regulada per l'article 85 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme:

Article 85

Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats

1. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi pertocuen, sens perjudici del que estableix l'apartat 3, a l'ajuntament corresponent. (...)

4. Els plans d'ordenació urbanística municipal i els plans urbanístics derivats, un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial.

5. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un pla urbanístic derivat, s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

6. Derogat

7. *Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal, s'ha de concedir audiència als ajuntaments l'àmbit territorial dels quals confini amb el del municipi que és objecte del pla. (...)*

A efectes de sol·licitud d'informes, es fa constar que s'hauran de demanar informes als següents organismes sectorials:

- 1.- Agència Catalana de l'Aigua
- 2.- Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya
- 3.- Departament de Cultura
- 4.- Regió d'Emergències de les Terres de l'Ebre i Protecció Civil del Departament d'Interior

2.6.3 Suspensió de llicències i tramitacions.

L'article 25 del Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, disposa que:

3. *En els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic ha d'incloure un resum executiu expressiu dels punts següents:*

- a) *Delimitació dels àmbits en els quals l'ordenació projectada altera la vigent, amb un pla de la seva situació, i abast de l'esmentada alteració.*
- b) *Si s'escau, els àmbits en què se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada d'aquesta suspensió.*

L'article 73 del TRLUC estableix que l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga a l'administració competent a acordar la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets, de projectes de gestió urbanística i d'urbanització i d'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.

Els acords de suspensió de tramitacions i de llicències 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 del TRLUC.

L'article 23.1.b) del RLUC disposa que quan es tracti de la tramitació de modificacions puntuals de les figures de planejament urbanístic municipal els edictes

s'han de publicar al diari oficial o butlletí oficial que correspongui i a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal al qual es refereixi el projecte en tramitació. Pel seguiment de la tramitació d'aquesta modificació puntual, caldrà sol·licitar informes als organismes sectorials competents en matèria del que defineix l'article 9 quater del RD 638/2016.

2.7.Proposta de la Modificació.

Es proposa al present document resoldre la comunicació interna dels passatges Turres i Esquirol, també en aquesta MPOUM s'incorpora la realitat física de la cantonada situada al carrer Riu Besòs amb carrer Unió, incorporant com a zona verda aquest nou espai rehabilitat recentment.

Es focalitza la present proposta de modificació en els següents punts:

A.- Resoldre les situacions de mobilitat interior dels passatges Turres i Esquirol i reconèixer la realitat física existent, ja que són passatges amb els serveis bàsics consolidats.

B.- Recentment s'ha reurbanitzat el carrer Riu Besòs que ha possibilitat incorporar una zona verda al Municipi amb la creació d'un espai d'esponjament i resolent l'estrangulament que provocava aquesta cruïlla.

La Modificació del POUM que aquí es planteja està en el supòsit de l'article 96.b del Text Refós de la Llei d' Urbanisme (TRLU) i per tant restarà subjecta a les particularitats dels articles 98 del mateix TRLU. També està subjecta en el supòsit de l'article 97 apartat 1 i 2 del Text Refós de la Llei d' Urbanisme (TRLU) i per tant, **s'haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.**

La modificació puntual que es planteja, comporta alteracions en l'aprofitament urbanístic i queden contemplades en els supòsits que regula l'article 97.2 del TRLU, pel que s'ha de donar compliment a les determinacions dels articles 99 i 100 del TRLU.

Amb aquesta proposta **es reconeix la realitat física, ja que aquests passatges tenen les infraestructures bàsiques per poder tenir la condició de solar, i per l'altra banda també es justifica i/o es resol les mancances referents a les condicions adequades d'accessibilitat per no disposar de la façana mínima a via pública.**

També, en aquesta MPOUM es planteja resoldre l'estrangulament de la cruïlla

existent entre el carrer Riu Besòs i Unió, que el planejament vigent modificava la secció a banda i banda del carrer.

En aquesta MPOUM 007 es proposa la creació d'una nova clau urbanística (Clau R1c), que comporta un increment de superfície tanc el passatge Turres com en l'Esquirol, tal com es pot veure en el quadres que s'adjunten en els quadres del punt de l'Avaluació econòmica incorporats a l'annex a la memòria.

2.8.1. Agenda d'execució i Pla d'etapes.

En aquest sentit, el termini per a portar a terme l'execució d'aquesta actuació serà immediata una vegada la modificació puntual sigui executiva. Per aquest motiu no procedeix l'elaboració d'una agenda d'execució donat que la modificació no requereix cap tipus de desenvolupament urbanístic.

2.8.2. Sistema d'actuació

Per les característiques de la modificació puntual, no es proposa cap sistema d'actuació de planejament derivat, no cap de les seves modalitat al ser solament una modificació que regularà els paràmetres urbanístic amb la creació d'una nova clau.

2.8.3. Avaluació econòmica i financera

L'article 59.1e del Text refós de la Llei d'urbanisme estableix que tant l'agenda com l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar han de ser incloses en la documentació de la modificació de planejament que es pretén porta

Felip Carles Munné
Arquitecte Municipal

Deltebre(Delta de l'Ebre), febrer de 2024

ANNEX A LA MEMÒRIA

A.1 Viabilitat jurídica.

El POUM de Deltebre és el que ordena l'àmbit territorial del municipi de Deltebre constituint el Planejament Urbanístic Municipal al que es refereix l'article 57 del decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, si bé no esta adaptat a aquesta Llei. En la Modificació que ara es pretén NO CONCORREN els supòsits establerts a l'article 95.4 pel que fa a la revisió de les Normes i, atenent al mateix article, procedeix la formulació d'una "Modificació Puntual.

D'acord amb allò establert a l'article 76.2 del decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, correspon a l'Ajuntament la formulació de la present Modificació Puntual.

A.2 Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació

En compliment a l'article 99 del TRLU relatiu a la modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos, segons l'apartat 1, s'haurà d'incloure en la documentació 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.

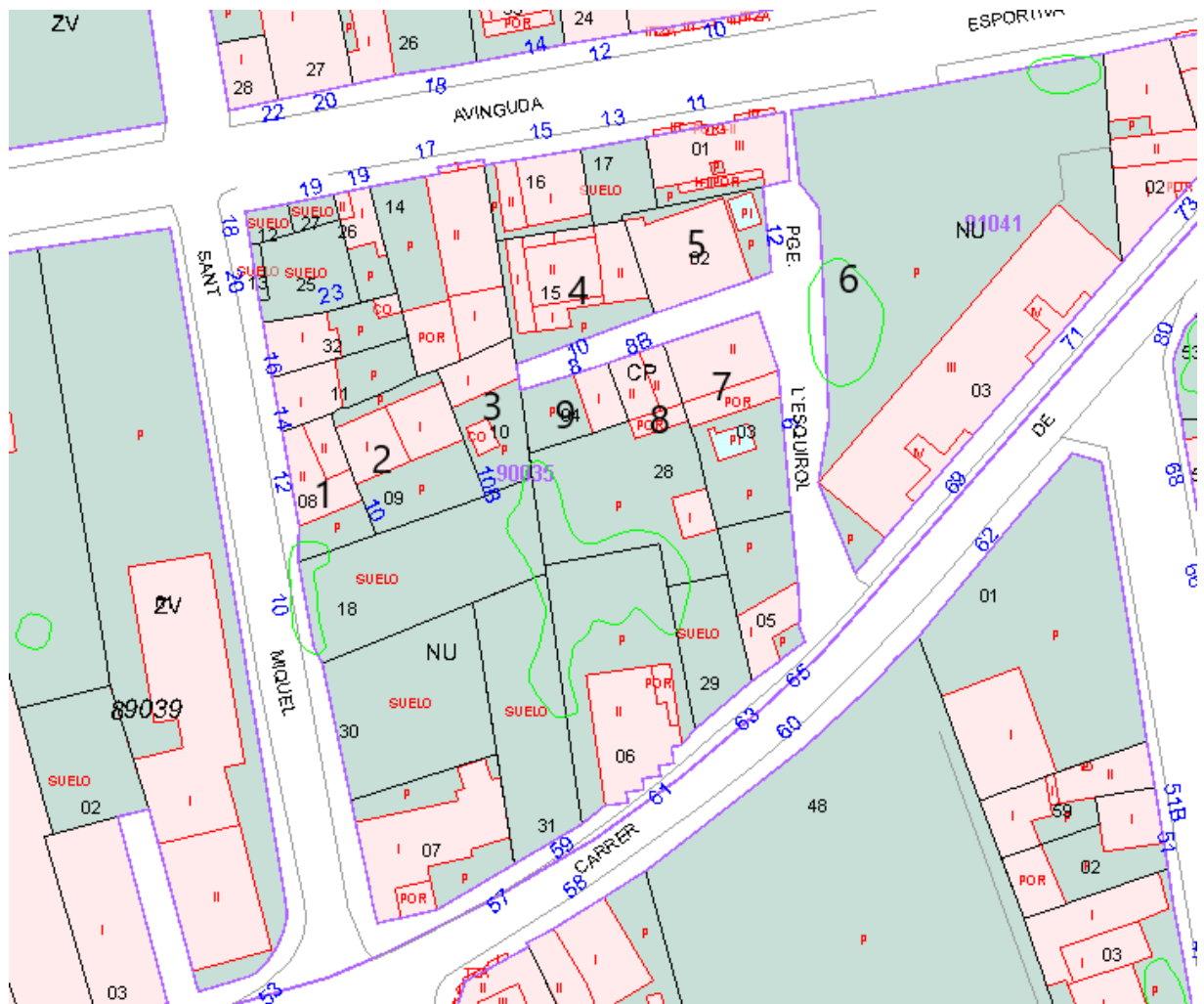
En aquesta MPOUM 007 es proposa la creació d'una nova clau urbanística (Clau R1c), que comporta un increment de superfície tanc el passatge Turres com en l'Esquirol, tal com es pot veure en el quadres que s'adjunten.

Passatge Turres, anàlisi increment de sostre:

PASSATGE TURRES		SUP. EXISTENTS			POUM VIGENT		MODIFICACIONS				
Núm. Plànol	Ref. Cadast.	Emplaçament	Sup. Terreny	Sup. Const. PB	Sup. Const. P1a	R6,5	R 6.5+20%	Increment 20% R6.5	MP. P.B increment R1c	MP. P.Pis increment R1c	TOTAL
1	8900616CF0180S0001DW	PJ TURRES 3	56,00	33,00	0,00	33,00	39,60	6,60	23,00	56,00	112,00
2	8900615CF0180S0001RW	PJ TURRES 5	104,00	66,00	0,00	66,00	79,20	13,20	38,00	104,00	208,00
3	8900614CF0180S0001KW	PJ TURRES 7	79,00	28,00	0,00	28,00	33,60	5,60	51,00	79,00	158,00
4	8900613CF0180S0001OW	PJ TURRES 9	101,00	101,00	0,00	101,00	121,20	20,20	0,00	101,00	202,00
5	8900603CF0180S0001GW	PJ TURRES 11	102,00	102,00	102,00	204,00		0,00	0,00	0,00	0,00
6	8900605CF0180S0001PW	PJ TURRES 13	246,00	246,00	246,00	492,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	8900608CF0180S0002GE	PJ TURRES 10	348,00	42,00		42,00		42,00	0,00	42,00	84,00
7	8900608CF0180S0003HR	PJ TURRES 10 Es:1 Pl:	348,00	42,00		42,00		42,00	0,00	42,00	84,00
7	8900608CF0180S0004JT	PJ TURRES 10 Es:1 Pl:	348,00	42,00		42,00		42,00	0,00	42,00	84,00
8	8900612CF0180S0001MW	PJ TURRES 8	60,00	60,00		60,00	72,00	12,00	0,00	60,00	120,00
9	8900611CF0180S0001FW	PJ TURRES 6	62,00	62,00		62,00	74,40	12,40	0,00	62,00	124,00
10	8900102CF0180S0001OW	PJ TURRES 4	71,00	70,00		70,00	84,00	14,00	1,00	71,00	142,00
TOTALS			1.229,00	666,00			800,00	134,00	113,00	659,00	1.318,00

SUP. MÀXIMA EDIFICABLE POUM VIGENT	800,00	m2
SUP. MÀXIMA EDIFICABLE POUM R1c	1.318,00	m2
DIFERÈNCIA	518,00	m2

Passatge Turres, estudi dels increments de superfícies



Carrer Riu Besòs, anàlisi decrement de sostre:

C. RIU BESOS		
PB	288	m ² /st
P 1a	288	m ² /st
P2a	288	m ² /st
Golfes	144	m ² /st
TOTAL	1008	edificabilitat m²

Un cop analitzats els paràmetres edificatoris que afecten als tres àmbits objecte d'aquesta modificació i segons defineix l'article 100 punt 3 del TRLU 1/2010, que diu:

Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics.

(...)

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.

(...)

Per tant, es pot concloure que els increments de sostre que es proposen en aquesta nova clau incorporen una reserva suficient de sòl qualificat de zona verda ja que la superfície total que es proposa és de 210m².

RESUM ANÀLISI EDIFICABILITAT		
Increment de sostre ptge. Turres	518,00	m ² /st
Increment de sostre ptge. Esquirol	1.264,40	m ² /st
TOTAL INCREMENT DE SOSTRE	1.782,40	m²/st
Decrement de sostre Riu Besòs	-1.008,00	m ² /st
Diferència de sostre	774,40	m ² /st
Art. 100 punt 3 TRLU 1/2010 (Clau SV)	174,24	m²

Felip Carles Munné, arquitecte
Nº Col·legiat 32817-0

febrer 2024

A.3 Sol·licitud d'informes previs.

D'acord amb allò establert a l'article 85 del decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'Ajuntament de Deltebre, **a l'aprovació inicial de la present Modificació del POUM:**

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal i els plans urbanístics derivats, un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial.

2. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un pla urbanístic derivat, s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.

3. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal, s'ha de concedir audiència als ajuntaments l'àmbit territorial dels quals confini amb el del municipi que és objecte del pla.

A efectes de sol·licitud d'informes, es fa constar que s'hauran de demanar informes als següents organismes sectorials:

- 1.- Agència Catalana de l'Aigua
- 2.- Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya
- 3.- Departament de Cultura
- 4.- Regió d'Emergències de les Terres de l'Ebre i Protecció Civil del Departament d'Interior

Felip Carles Munné
Arquitecte Municipal

Deltebre(Delta de l'Ebre), febrer de 2024

A.4 Normativa Urbanística que es proposa.

Article 101 bis. Regulació general de la zona de nucli urbà 3 Clau R1c

I. R1c. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. geral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	120m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 60m ² .
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	5m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament, amb un mínim de 3,5m.

II. R1c. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. geral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació alineada a vial
Nombre màxim de plantes	Art. 225	PB+1PP= 8,00m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 227	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 228	3m, En la modalitat d'habitatge unifamiliar, es podrà adaptar l'alçada mínima lliure a les condicions mínimes d'habitabilitat definides a la normativa vigent.
Fondària edificable	Art. 218	25m 14m. Plantes superiors
Densitat màxima d'habitatges	Art. 205	S'admet 1 habitatge per parcel·la, vinculat a la parcel·la existent
Cossos sortints oberts	Art. 233	No es permeten els cossos sortints sobre passatges, estiguin qualificats com a sistema viari o no
Reculades de l'edificació	Art. 235	S'admeten les reculades de l'edificació en relació al pla de façana, segons s'estableix a l'article 234 d'aquesta normativa, sempre que el projecte incorpori elements constructius que donin continuïtat a l'alineació de façana a vial. Les mitgeres que quedin vistes a causa de la reculada han de tenir tractament de façana.
Espai lliure d'edificació	Art. 207 Art. 219	Segons s'estableix en les condicions generals.
Edificacions auxiliars	Art. 221	No se n'admeten

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

III. R1c. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 232 Art. 238	Teula àrab amb barbacana o terrat a la manera típica del centre urbà. S'admetran els elements tècnics necessaris pel bon funcionament de l'edifici, sempre i quan s'adaptin de manera justificada a les necessitats del projecte i a la composició de l'edifici i en conjunt a les de l'entorn.
Composició de façanes	Art. 224 Art. 239	S'admet la llibertat de composició arquitectònica, observant les característiques de l'arquitectura de Deltebre Tota nova edificació s'harmonitzarà amb la resta del carrer, considerant mòduls, nivells, proporció i caràcter de forats, materials i color, tant en façanes com en les parts visibles des de l'exterior. No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats. No s'estableix. Segons s'estableix en les condicions generals.
Materials de façana		
Tancaments i fusteria		
Baixants i canalons		
Tanques	Art. 212	Alçada màxima: 2m per aquelles tanques alineades a vial, les quals tindran la consideració de façana.

IV. R1c. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 249	Residencial existent. En la modalitat d'habitatge unifamiliar. L'ús residencial en planta baixa resta condicionat a que la cota d'implantació sigui superior a la d'inundabilitat, segons dades oficials per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 3a	a. Bar i Restauració b. Oficines i serveis. c. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. d. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós, proveïment i administratiu e. Serveis tècnics f. Aparcament g. Magatzem
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Reserva mínima d'una (1) plaça d'aparcament per habitatges de nova construcció.

A.5 Certificacions Cadastrals.

III. PLÀNOLS