

Document aprovat inicialment per acord del Ple, de data 14 de juliol de 2023.

Document aprovat provisionalment per acord del Ple, de data 28 de setembre de 2023.

David Torres Fabra
Firmado digitalmente por David Torres Fabra - DNI
Fecha: 2023.10.04 12:41:28 +02'00'

(TCAT)

El secretari acctal. de l'Ajuntament de Deltebre, David Torres Fabra

David Torres Fabra
Firmado digitalmente por David Torres Fabra - DNI
Fecha: 2023.10.04 12:42:04 +02'00'

(TCAT)

El secretari acctal. de l'Ajuntament de Deltebre, David Torres Fabra

Modificació Puntual núm 003/23 del POUM de Deltebre per a la modificació de titularitat de vial de servitud d'accés al mar a Riumar.

APROVACIÓ INICIAL



Ajuntament de
Deltebre

Àrea #DeltebreTerritori
Planificació Territorial

Cinta Sanz Canto - [Redacted]

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en sessió de 17 d'abril de 2024.

Felip Carles Munné
Arquitecte Municipal

Juliol 2023

Signatura 1 de 1
Felip Carles Munné
31/08/2023

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació	f203b70eb98e4259a09ea2afae305d90001
Url de validació	http://riumar/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



Signatura 1 de 1
Felip Carles Munné
31/08/2023

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació	f203b70eb98e4259a09ea2afae305d90001
Url de validació	http://riumar/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



ÍNDEX GENERAL

I. INTRODUCCIÓ

- 1.1. Iniciativa
- 1.2. Antecedents
- 1.3. Objecte
- 1.4. Professional redactor
- 1.5. Normativa del planejament vigent
- 1.6. Bases de planejament d'acord amb la legislació urbanística vigent
 - 1.6.1 Modificació de les figures de planejament (article 96 del TRLU).
 - 1.6.2 Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic (article 97 del TRLU).
 - 1.6.3 Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius, no aplicable (articles 98 del TRLU).
 - 1.6.4 Transformació dels usos, no aplicable (articles 99 i 100 del TRLU).

II. 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. Memòria ambiental
- 2.5. Avaluació 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
- 2.7. Proposta de la modificació
- 2.8. Justificació de la no necessitat de realitzar l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
 - 2.8.1. Agenda d'execució i pla d'etapes
 - 2.8.2. Sistema d'actuació
 - 2.8.3. Avaluació econòmica i financera

III. PLÀNOLS

Plànols d'informació

- 1.01 Qualificació del Sòl Urbà - Riumar
- 1.02 Zona de planejament vigent - Riumar
- 1.03 Suspensió de llicències

Plànols d'ordenació

- 0.0.1 Proposta d'Ordenació - (Nucli Riumar)



ANNEXOS

- A.1. Viabilitat jurídica
- A.2. Sol·licitud d'informes previs
- A.3. Estudi de viabilitat econòmica i Informe de sostenibilitat econòmica

Signatura 1 de 1
Felip Carles Munné
31/08/2023

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació	f203b70eb98e4259a09ea2afae305d90001
Url de validació	http://riumar/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



I. INTRODUCCIÓ

Signatura 1 de 1
Felip Carles Munné
31/08/2023

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació	f203b70eb98e4259a09ea2afae305d90001
Url de validació	http://riumar/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



Signatura 1 de 1
Felip Carles Munné
31/08/2023

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació	f203b70eb98e4259a09ea2afae305d90001
Url de validació	http://riumar/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



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 alegacions. D'aquestes, es computen 381 alegacions ja que n'hi ha 10 de duplicades i 11 que no precedeixen per contingut erroni o impossible. Del total de les alegacions 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.

En data 3 d'agost de 2020 i en data 7 de setembre de 2020 es rep per part de l'Ajuntament de Deltebre dos informes d'errors materials detectats en el document de l'aprovació provisional del POUM susceptibles de tenir en consideració abans de l'aprovació definitiva. Els documents han estat redactats pels serveis tècnics municipals i detecten tretze errors o errates en el primer informe i deu en el segon. D'aquests, es considera que sí que són errors o errates set consideracions, en el conjunt dels dos informes. Per tant, s'ha fet les següents modificacions al document:

1. S'ha canviat de la clau R1a a la R1b en el plànol d'ordenació O3 l'illa delimitada pels carrers València, Sant Miquel i Madrid.
2. S'ha canviat l'article referent a ampliacions del Catàleg de masies i cases rurals i l'article referent a plantes soterrani de les fitxes normatives dels àmbits de gestió.
3. S'ha canviat les referències a articles errònies dels quadres de les diferents claus urbanístiques.
4. S'ha canviat la data d'una part de la memòria d'ordenació.
5. S'ha canviat el nom de l'embarcador de la fitxa del PEU14.
6. S'ha canviat la clau de la fitxa de la UR2.
7. S'ha canviat el grafisme del vial de l'alegació 143.

En data 5 de novembre de 2020 l'Ajuntament de Deltebre tramet un nou document del POUM de Deltebre que inclou aquestes set modificacions d'errors materials i les correccions per donar compliment a l'informe desfavorable de la

Signatura 1 de 1
Felip Carles Munné
31/08/2023

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Codi Segur de Validació	f203b70eb98e4259a09ea2afae305d90001
Url de validació	http://riumar/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



Subdirecció General de Domini Públic Marítim-Terrestre, de la Direcció General de Sostenibilitat de la Costa i del Mar, de data 3 d'octubre de 2020.

En data 30 de març de 2021, es tramet a la Direcció General de Sostenibilitat de la Costa i del Mar un nou exemplar tècnic de l'esmentat Pla, que incorpora les condicions de l'informe de data 3 d'octubre de 2020 i les observacions formulades posteriorment. En aquest nou exemplar s'incorpora la condició definida en l'article 53.2 del Real Decreto 876/2014 de 10 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament General de Cotes, que diu:

Artículo 53. *Extensión de la servidumbre de acceso al mar.*

(...)

2. Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establecerán, salvo en espacios sujetos a cualquier régimen de protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en **las zonas urbanas y urbanizables**, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y **los peatonales, 200 metros**. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación (artículo 28 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

(...)

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 modificar la titularitat del vial existent situat perpendicularment entre el passeig Marítim i el carrer del Sarset actualment definit com a vial públic segons es defineix en el POUM, aprovat amb caràcter definitiu per la Comissió Territorial d'Urbanisme en data 21 de juny de 2021, publicat al Diari Oficial de Generalitat de Catalunya el 22 de setembre de 2021.

L'objecte del document té com a premisses:

A.- Mantenir la necessitat de donar accés al mar cada 200 metres per a ús peatonal, tal defineix l'article 53.2 del Real Decreto 876/2014 de 10 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament General de Cotes.

B.- Aquest ús públic per assegurar l'accés a la zona marítim-terrestre no és d'obligat complement mantenir la titularitat pública.

C.- Mantenir el mateix criteri, referent a la titularitat, seguit en el vial veïnal existent definit al POUM més al nord de Riumar entre el carrer de la Capadella i el passeig Marítim.



1.4. 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.

1.5. Normativa del planejament vigent

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.

Aquestes foren redactades d'acord amb:

- 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.

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*.

Signatura 1 de 1
Felip Carles Munné
31/08/2023



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.

També es va tenir en compte per a la redacció de l'aprovació provisional del POUM, el Real Decreto 876/2014 de 10 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament General de Cotes, com la Ley 22/1988 de Costas de data 28 de juliol.

1.6. 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 directores urbanístics, regulats pels articles 76.1 i 83.1, no són exigibles a les modificacions dels plans directores 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.

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

Signatura 1 de 1
Felip Carles Munné
31/08/2023

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Codi Segur de Validació	f203b70eb98e4259a09ea2afae305d90001	
Url de validació	http://riumar/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

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 legítimin 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

Signatura 1 de 1
Felip Carles Munné
31/08/2023

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Codi Segur de Validació	f203b70eb98e4259a09ea2afae305d90001	
Url de validació	http://riumar/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

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 dóna 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 no està en el supòsit de l'article 96.b del Text Refós de la Llei d' Urbanisme (TRLU) i per tant no restarà subjecta a les particularitats dels articles 98 del mateix TRLU.

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 no està en el supòsit de l'article 96.c del Text Refós de la Llei d' Urbanisme (TRLU) i per tant no restarà subjecta a les particularitats dels articles 99 i 100 del mateix TRLU:

(...) 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,*

Signatura 1 de 1
Felip Carles Munné
31/08/2023

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Codi Segur de Validació	f203b70eb98e4259a09ea2afae305d90001	
Url de validació	http://riumar/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100. (...).

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.

Signatura 1 de 1
Felip Carles Munné
31/08/2023

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Codi Segur de Validació	f203b70eb98e4259a09ea2afae305d90001	
Url de validació	http://riumar/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

Felip Carles Munné
Arquitecte Municipal
Deltebre (Delta de l'Ebre), juliol de 2023

Signatura 1 de 1
Felip Carles Munné
31/08/2023

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació	f203b70eb98e4259a09ea2afae305d90001
Url de validació	http://riumar/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



II. MEMÒRIA

Signatura 1 de 1
Felip Carles Munné
31/08/2023

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació	f203b70eb98e4259a09ea2afae305d90001
Url de validació	http://riumar/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



Signatura 1 de 1
Felip Carles Munné
31/08/2023

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació	f203b70eb98e4259a09ea2afae305d90001
Url de validació	http://riumar/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



II. MEMÒRIA

2.1.Criteris i objectius de l'avanç de la modificació proposada

El municipi de Deltebre, amb 12.053 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.- Mantenir la necessitat de donar accés al mar cada 200 metres per a ús peatonal, tal defineix l'article 53.2 del Real Decreto 876/2014 de 10 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament General de Cotes.

B.- Aquest ús públic per assegurar l'accés a la zona marítimo-terrestre no és d'obligat complement mantenir la titularitat pública.

C.- Mantenir el mateix criteri, referent a la titularitat, seguit en el vial veïnal existent definit al POUM més al nord de Riumar entre el carrer de la Capadella i el passeig Marítim.

2.2.Normativa vigent.

Proposta de modificació no afecta a cap dels paràmetres que defineix la normativa vigent, solament afecta a la titularitat dels sòl mantenint la seva condició d'espai públic per garantir l'accés al mar.



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, no comporta alteracions en l'aprofitament urbanístic que quedin contemplades en cap dels supòsits que regula l'article 97.2 del TRLU, pel que no s'ha de donar compliment a les determinacions dels articles 99 i 100 del TRLU.

Proposta de modificació de la titularitat del vial situat perpendicular entre el carrer del Sarset i el passeig Marítim.

Com s'ha informat en el antecedents d'aquesta modificació en el procés de tramitació del POUM, en la aprovació provisional no es van incorporar les correccions per donar compliment a l'informe desfavorable de la Subdirecció General de Domini Públic Marítim-Terrestre, de la Direcció General de Sostenibilitat de la Costa i del Mar, de data 3 d'octubre de 2020.



Riumar, aprovació provisional sense els vials d'accés al mar, el primer vial perpendicular passeig Marítim sense accés al carrer de la Capadella i el segon no apareix en l'aprovació provisional.

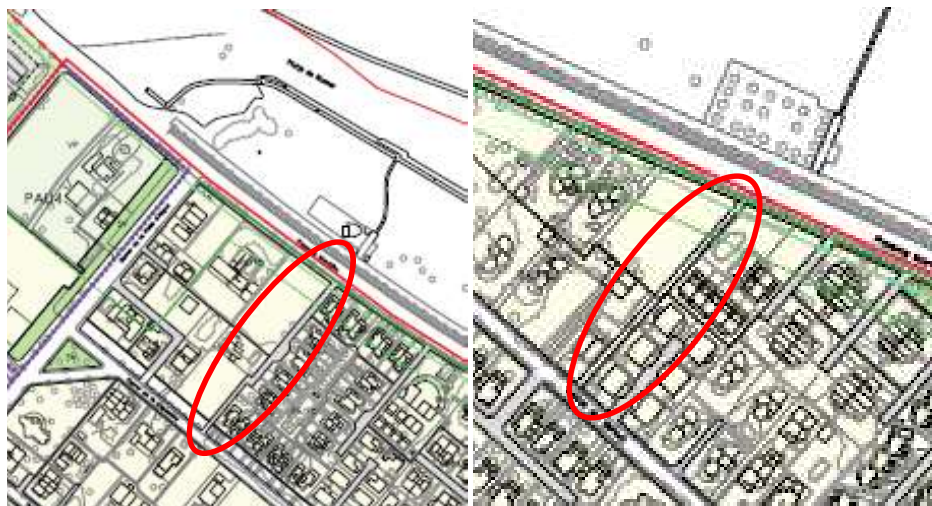
Com s'observa durant la tramitació del POUM no es va contemplar el traçat d'aquests dos vials que eren condició per a l'informe favorable de la Direcció

Signatura 1 de 1
Felip Carles Munné
31/08/2023

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Codi Segur de Validació	f203b70eb98e4259a09ea2afae305d90001	
Url de validació	http://riumar/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

General de Sostenibilitat de la Costa i del Mar. També s'observa que en el primer vial es grafia com un camí d'accés veïnal mantenint la titularitat privada.

Un cop s'incorporen les correccions definides en l'informe de la Direcció General de Sostenibilitat de la Costa i del Mar, la proposta que es va aprovar definitivament defineix un vial privat amb accés públic situat perpendicularment entre el carrer de la Capadella i el passeig Marítim, mentre que el vial d'accés de nova creació perpendicular entre el carrer del Sarset i el passeig Marítim es grafia com a públic.



Riumar, aprovació definitiva amb els vials d'accés al mar, el primer vial perpendicular entre el passeig Marítim i el carrer de la Capadella definit com a camí privat el segon vial situat entre el passeig Marítim i el carrer del Sarset se grafia com a titularitat pública.

En aquest sentit es proposa mantenir el mateix criteri existent en el primer vial on no es modifica la titularitat dels terrenys, ja que actualment és sòl privat condicionat a mantenir un accés públic al mar tal com defineix l'article 53.2 del Real Decreto 876/2014 de 10 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament General de Cotes.

La modificació també fa viable econòmicament la proposta, ja que el manteniment d'aquest pas lliure d'obstacles serà a càrrec dels titulars, no serà imputable a l'administració local, ni el possible procés expropiatori si els titulars ho sol·liciten, com tampoc, la posterior adequació del vial peatonal per posar-ho en ús públic.

Per tant, els drets dels propietaris no es queden afectats ni tampoc genera un conflicte d'interessos per diferència de criteris, ja sigui del vial peatonal que el POUM ja marca com a vial privat amb accés públic com el definit com a vial públic.

Signatura 1 de 1
31/08/2023
Felip Carles Munné

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Codi Segur de Validació	f203b70eb98e4259a09ea2afae305d90001	
Url de validació	http://riumar/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

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 sotmesos 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.

Signatura 1 de 1
Felip Carles Munné
31/08/2023

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Codi Segur de Validació	f203b70eb98e4259a09ea2afae305d90001
Url de validació	http://riumar/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



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 sol urbà. (...).*

La present modificació de planejament no altera la classificació del sòl no urbanitzable així com tampoc n'altera la seva qualificació. Es tracta de ajustar la titularitat d'un vial peatonal del POUM en l'àmbit del sol 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 Ja 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:*

l. 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.

(...)

ó. 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:



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. 3 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.

Pel que fa a l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, de conformitat amb l'article 18 de la Llei 9/2003, de Mobilitat, la present modificació no incorpora el mateix en tant que **no comporta un increment potencial de desplaçaments i, per tant, no genera noves afectacions en matèria de mobilitat que requereixin l'adopció de mesures sobre mobilitat sostenible diferents al que ja es contempla en l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada que incorpora el POUM vigent.**

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.

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. (...)

Signatura 1 de 1
Felip Carles Munné
31/08/2023

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Codi Segur de Validació	f203b70eb98e4259a09ea2afae305d90001	
Url de validació	http://riumar/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

A efectes de sol·licitud d'informes, es fa constar que

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.

Signatura 1 de 1
Felip Carles Munné
31/08/2023

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Codi Segur de Validació	f203b70eb98e4259a09ea2afae305d90001
Url de validació	http://riumar/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



2.7.Proposta de la Modificació.

La modificació proposa mantenir la geometria del vial peatonal aprovat al POUM vigent i solament modificar el règim de propietat que actualment defineix el POUM del vial peatonal existent entre el passeig Marítim i el carrer del Sarsat, ja que, indica que serà un vial de titularitat pública en comptes del que es proposa en aquesta modificació, que és, seguir el mateix criteri establert en el vial incorporat en l'aprovació definitiva que uneix el passeig Marítim amb el carrer de la Capadella, per donar compliment a les correccions de la Direcció General de Sostenibilitat de la Costa i del Mar.

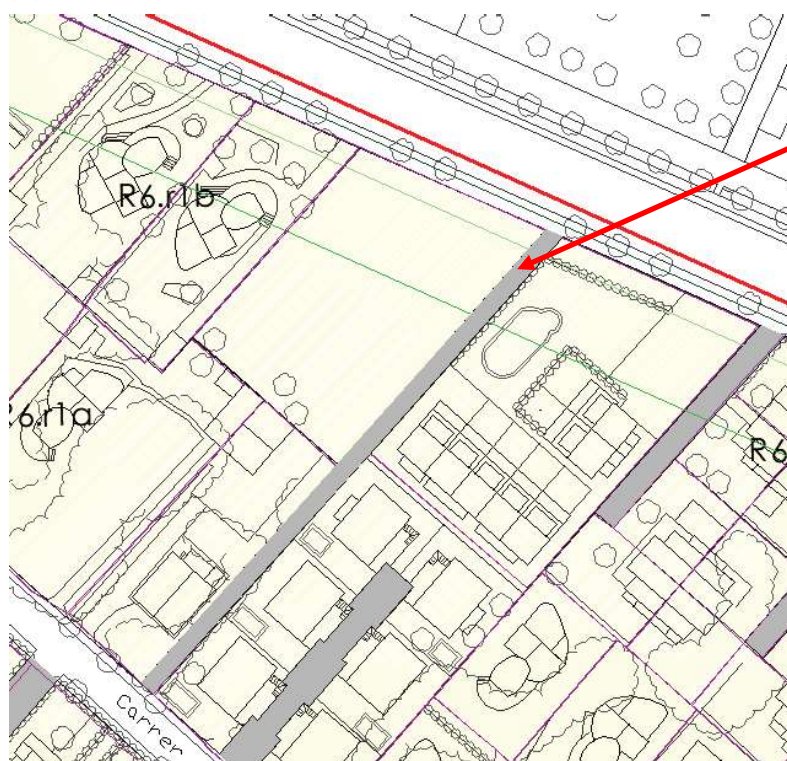
Així la proposta no altera cap paràmetre vigent, solament es proposa unificar els criteris referents al règim de propietat, per poder garantir els mateixos drets dels propietaris afectats a les condicions definides a l'article 53.2 del Real Decreto 876/2014 de 10 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament General de Cotes, que diu:

Artículo 53. Extensión de la servidumbre de acceso al mar.

(...)

2. Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establecerán, salvo en espacios sujetos a cualquier régimen de protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en **las zonas urbanas y urbanizables**, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y **los peatonales, 200 metros**. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación (artículo 28 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

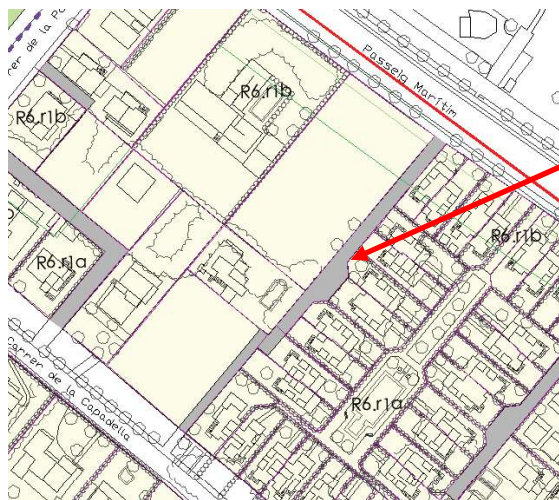
(...)



Vial peatonal que es modifica, passant a camí veïnal d'accés públic

Signatura 1 de 1
31/08/2023
Felip Carles Munné

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Codi Segur de Validació	f203b70eb98e4259a09ea2afae305d90001	
Url de validació	http://riumar/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	



Vial peatonal que es manté segons POUM vigent, camí veïnal d'accés públic

2.8 Justificació de la no necessitat de realitzar l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

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

No es contempla cap sistema d'actuació per la tipologia de la modificació plantejada.

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), juliol de 2023

Signatura 1 de 1
Felip Carles Munné
31/08/2023

ANNEX A LA MEMÒRIA

Signatura 1 de 1
Felip Carles Munné
31/08/2023

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació	f203b70eb98e4259a09ea2afae305d90001
Url de validació	http://riumar/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



A. 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.

B. 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.

C. Estudi econòmic financer i Informe de Sostenibilitat Econòmica.

El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme estableix en l'article 99.c l'obligació de raonar i justificar l'avaluació econòmica de la promoció així com la seva viabilitat.

En concret, tenen rellevància:

Signatura 1 de 1
Felip Carles Munné
31/08/2023

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Codi Segur de Validació	f203b70eb98e4259a09ea2afae305d90001
Url de validació	http://riumar/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

- 1.1 En el cas que els propietaris sol·liciten que se'ls expropiï el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals i generals previstos en el sector.
- 1.2 Costejar i executar la urbanització de l'àmbit i la seva connexió amb les xarxes de l'entorn.

1.1 Valoració expropiatòria sobre el bé qualificat com a sistema.

El mètode residual estàtic, pretén fixar el valor de la finca com a potencial sòl vacant (sense considerar la edificació que en aquest cas no existeix) a partir de la potencialitat que li adjudica el planejament, en aquest cas, l'anterior al que motiva l'expropiació que hem vist desenvolupat i caracteritzat a l'anterior apartat 3.1.5. "Potencialitat del planejament anterior a efectes valoratius". Es valoren objectivament tots els conceptes necessaris per la materialització i venda de la edificabilitat prevista en el planejament per deduir el valor del sòl com a residu resultant del conjunt de la operació.

Per el desenvolupament del mètode residual estàtic, de conformitat amb allò disposat al RVLS, s'utilitza l'expressió:

$$VS = \sum Ei \times VRSi$$

Sent:

- VS: Valor de la finca determinat per mètode residual estàtic (en €/m²sòl)
- Ei: Edificabilitat corresponent a cada un dels usos potencials considerats (en m²st/m²sòl)
- VRSi: Valor de repercussió del sòl de cada un dels usos potencials considerats (en €/m²st)


Alhora, per a la determinació dels diferents valors de repercussió del sòl VRS s'utilitza l'expressió:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

Sent:

- Vv: Valor de venda del m² d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat (en €/m²st)

Signatura 1 de 1
Felip Carles Munné
31/08/2023

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Codi Segur de Validació	f203b70eb98e4259a09ea2afae305d90001	
Url de validació	http://riumar/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

- K: Coeficient que ponderació de les despeses i benefici empresarial de la promoció
- Vc: Valor de la construcció del m² de l'ús considerat (en €/m²st)

Complementàriament, segons article 22.3 RVLS, es descomptaran al valor del sòl obtingut per aquest mètode les càrregues necessàries per tal de poder realitzar l'edificabilitat prevista al planejament d'aplicació seguint la formulació:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Sent:

- V_{So}: Valor del sòl un cop descomptats els deures i les càrregues pendents (en €)
- V_S: Valor del sòl urbanitzat no edificat (en €)
- G: Costos d'urbanització pendents de materialitzar i altres deures i càrregues pendents (en €) •TLR: Taxa Lliure de Risc (en tant per u)
- PR: Prima de Risc (en tant per u)


1.1.1 Valors utilitzats

- V_v: La potencialitat que assigna el planejament previ al que motiva l'expropiació es materialitza mitjançant sostre d'obra nova dedicat a ús residencial UNIFAMILIAR R6.r1b (renda lliure).

Per determinar els potencials valors de venda dels sostres d'ús d'habitatge unifamiliar de renda lliure equiparables a l'entorn s'han realitzat independentment dos estudis de mercat d'ofertes publicades en mitjans de comunicació del sector immobiliari. Fruit d'aquest anàlisi s'han seleccionat sis referents que es consideren els més propers per les seves característiques pel que fa a l'ús habitatge unifamiliar lliure. Aquests s'han ponderat adequadament a efecte d'homogeneïtzar les diferents mostres en funció de la condició d'obra nova de la realitat a valorar. Totes les dades de les ofertes preses com a referència han estat recopilades durant el mes de maig de 2022. En el procés homogeneïtzador de les mostres han estat tinguts en compte tots els condicionants d'equivalència relacionats a l'article 24.1 RVLS sota quatre coeficients bàsics de ponderació: Tipologia, Superfície, Estat i Situació.

Els criteris específics de ponderació aplicats han estat els següents:

Signatura 1 de 1
Felip Carles Munné
31/08/2023

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Codi Segur de Validació	f203b70eb98e4259a09ea2afae305d90001	
Url de validació	http://riumar/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

Tipologia: S'han ponderat les diferents ofertes comparatives en funció de les seves característiques tipològiques tenint en compte factors com la tipologia i la qualitat de l'edificació o la tipologia urbanística.

Superfície: S'homogeneïtzen igualment les mostres en funció de la seva superfície total. Es té en compte que habitualment mostres de major superfície repercuteixen un preu menor per m² i que a menor superfície, a iguals característiques, repercuteixen valors majors.

Estat: S'ha tingut en compte l'antiguitat i l'estat de conservació en el que es troba la oferta comparativa, així com les reformes estimades efectuades o el nivell objectiu d'habitabilitat. Situació: S'ha ponderat la localització de la oferta en relació a la finca valorada, tant en primera instància en funció a la distància física objectiva com, en segona instància, en funció dels nivells relatius de connectivitat i serveis que li són propis.

Igualment, al prendre's referents directes de mercat, la pràctica generalitzada en el procés de valoració aconsella aplicar un coeficient de depreciació que transformi el valor ofertat en un valor més aproximat de tancament de tracte final, tenint en compte les possibles rebaixes normals en el transcurs d'una negociació. En aquest sentit s'ha aplicat un coeficient de minoració de x0,85.

En el següents quadres resum s'introdueixen les diferents mostres estudiades i es precisen mitjançant els criteris específics de ponderació descrits fins a establir dues mitjanes ponderades vàlides com a ràtio final de valoració:


Valors unifamiliars a Riumar						Homogenització				
lloc	font	sostre m2st	preu €	Comissió venda	€/m2	Ant.	Sup.	Sit.	Qlt.	valor final
Riumar	Passeig Marítim	74	195.000,00 €	185.250,00 €	2.503,38 €	1	1	0,8	1	2.002,70 €
Riumar	Idealista	135	290.000,00 €	275.500,00 €	2.040,74 €	1	1	0,9	1	1.836,67 €
Riumar	Flamenc	376	357.500,00 €	339.625,00 €	903,26 €	1,1	1,1	0,9	1	983,65 €
Riumar	Idealista	108	270.000,00 €	256.500,00 €	2.375,00 €	1	1	0,9	1	2.137,50 €
Riumar	Capadella	64	140.000,00 €	133.000,00 €	2.078,13 €	1	1	0,9	1	1.870,31 €
Riumar	Gavina	172	295.000,00 €	280.250,00 €	1.629,36 €	1	1	0,9	1	1.466,42 €
Riumar	Capadella	72	298.000,00 €	283.100,00 €	3.931,94 €	1	1	0,9	1	3.538,75 €
Riumar	Coll Verd	87	159.800,00 €	151.810,00 €	1.744,94 €	1	1	0,9	1	1.570,45 €
Riumar	Morell	95	295.000,00 €	280.250,00 €	2.950,00 €	1	1	0,9	1	2.655,00 €
Riumar	Aguila Pescatera	175	450.000,00 €	427.500,00 €	2.442,86 €	1	1	0,9	1	2.198,57 €
VALOR MITJÀ										2.026,00 €

Els valors de venda anteriors, determinats en base a estudis de mercat, s'expressen en €/m²construït (€/m²st).

31/08/2023
Signatura 1 de 1
Felip Carles Munné

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació	f203b70eb98e4259a09ea2afae305d90001
Url de validació	http://riumar/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



El valor de venda màxim de l'edificació subjecte a alguna mesura de protecció és determinat normativament des de l'administració general de l'Estat i la Generalitat de Catalunya en funció de la seva tipologia de protecció (en règim especial, general o de preu concertat) i de l'àmbit homogeni geogràfic on s'ubiqui. El municipi de Deltebre es troba dins la zona C sent el valor de venda màxim per al sostre d'ús habitatge unifamiliar/plurifamiliar de preu concertat de 1.773,72€/m²útil. Els valors de venda determinats normativament per l'administració s'expressen en €/m² útil. Per tal d'homogeneïtzar les diferents unitats de preus de venda s'aplica un coeficient de conversió €/m²construït - €/m²útil. Per a aquest coeficient s'adopta el valor de referència 0,75 generalment acceptat en la pràctica de valoracions. (Vv règim concertat = 1.773,72€/m²útil x 0,75 = 1.330,29 €/m²st) (aquest valor del mercat concertat no s'aplica per la realitat municipal i les característiques dels usos definits al POUM)

En resum, el valor de venda Vv emprat és:

- Ús d'habitatge unifamiliar de renda lliure = 2.026,00 €/m²st

- K: Pel coeficient de ponderació de les despeses i benefici empresarial de la promoció s'opta per adoptar el valor general de 1,4. No s'observen condicionants que suggereixin l'adopció d'un altre valor en funció dels criteris establerts pel RVLS.


- Vc: Segons revista especialitzada en l'avaluació de costos de la construcció Boletín Económico de la Construcción BEC (2n trimestre de 2023) es taxa el cost de construcció del sostre que possibilita el planejament d'ús residencial unifamiliar de renda lliure en una mitjana entre els valors de referència d'habitatge unifamiliar aïllat. S'assoleix una mitjana de 989,35 €/m²st. En aquest valor s'aplica un coeficient reductor del 15% territorial, ja que els costos indirectes i d'estructura empresarial a les Terres de l'Ebre és inferior a la mitjana Catalana, per tant, l'import total de Vc és de 840,95 €/m²st.

Aquest valor inclou el 20% de benefici industrial més despeses generals i el 11,5% en concepte d'honoraris tècnics, permisos i control de la seguretat i salut a l'obra.

- Ei: L'edificabilitat corresponent a cada un dels usos potencials considerats és la que es recull a l'apartat 3.1.5. "Potencialitat del planejament anterior a efectes valoratius" del present Projecte d'expropiació:

Edificabilitat de la parcel·la: 0,4 m² st/m² sòl

Signatura 1 de 1
Felip Carles Munné
31/08/2023

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Codi Segur de Validació	f203b70eb98e4259a09ea2afae305d90001	
Url de validació	http://riumar/absis/idi/aux/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

Superfície amb qualificació X: 313 m²

Sostre màxim: 0,4 m²/m² x 313,00 m² = **125,20 m² sostre**

Al disposar dels valors de sostre potencial segons ús en m²st totals, el valor resultant del paràmetre VS de la fórmula del mètode residual estàtic, resultarà igualment en valor total (€), segons l'ús, i no en termes relatius (€ / m²sòl).

- G: Per al desenvolupament d'una potencial edificació d'obra nova a l'àmbit d'expropiació que possibilita el planejament considerat, caldria prèviament acabar la urbanització perimetral d'aquest. Es quantifica en una superfície de 313 m²sòl el total d'urbanització perimetral pendent d'executar. Aquesta despesa s'estima aplicant un mòdul unitari de cost d'urbanització genèric resultat de l'observació d'actuacions d'urbanització equivalents. Aquest mòdul s'estima en 90 € per cada m² de sol a urbanitzar resultant una despesa total en aquest concepte de 313 m²sòl x 90 €/m²sòl = 28.170 €.

- TLR, Taxa Lliure de Risc: La Taxa Lliure de Risc, tal com es defineix a l'article 22.3 RVLS, és la última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern en el mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys. Segons resolució del Banc d'Espanya d'abril de 2022 per la què es publiquen determinats tipus de referència oficials del mercat hipotecari aquest tipus es fixa en el percentatge de 0,129%.

- PR, Prima de Risc: La Prima de Risc, igualment seguint la definició recollida a l'article 22.3 RVLS, es fixa en funció dels usos i les tipologies corresponents atribuïdes pel planejament urbanístic, prenent com a referència els percentatges establerts al quadre annex IV del mateix RVLS. Aquest annex estableix el percentatge de la Prima de Risc per a tipus d'immobles potencials d'ús residencial en el 8%. En l'aplicació d'aquests percentatges s'ha ponderat la proporció de cada tipologia resultant un percentatge final de 8%.

1.1.2 Càlcul

VRSres. lliure = (Vvres. lliure / 1,4) - Vcres. lliure

VRSres. lliure = (2.026 / 1,4) - 840,95 = 606,19 €/m²st

VS = $\sum E_i \times VRS_i$

VS = (Eres. lliure x VRSres. lliure)



Àrea #DeltebreTerritori
Planificació territorial

$$VS = (125,2 \times 606,19)$$

$$VS = 75,894,50 \text{ €}$$

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

$$VSo = 75,894,50 - (28.170) \cdot (1 + 0,00129 + 0,08)$$

$$VSo = 75,894,50 - (28.170) \cdot (1,08129)$$

$$VSo = 75,894,50 - (30.459,94)$$

$$VSo = 45.434,56 \text{ €}$$

(*) Valor d'expropiació per mètode residual estàtic = 45.434,56 €

(*) El cost, en la hipòtesi de fer efectiva l'expropiació de sòl qualificat com a sistema viari per donar compliment a l'article 53.2 del Real Decreto 876/2014 de 10 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament General de Cotes.

1.2 Costejar i executar la urbanització de l'àmbit i la seva connexió amb les xarxes de l'entorn.

Referent als costos d'urbanització, es quantifica en una superfície de 313 m²sòl el total d'urbanització perimetral pendent d'executar. Aquesta despesa s'estima aplicant un mòdul unitari de cost d'urbanització genèric resultat de l'observació d'actuacions d'urbanització equivalents. Aquest mòdul s'estima en 90 € per cada m² de sol a urbanitzar resultant una despesa total en aquest concepte de 313 m²sòl x 90 €/m²sòl = 28.170 €.

Valor total del cost d'urbanització del vial peatonal = 28.170,00 €

Per poder fer viable econòmicament l'actuació de donar compliment a l'accés al mar peatonalment cada 200 metres, **es fa necessari desenvolupar aquesta modificació per ser sostenible, ja que amb aquesta modificació els costos d'expropiació i urbanització recauen sobre els propietaris del sòl afectat.**


2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA (ISE)

El POUM de Deltebre ja disposa de ISE i també d'una agenda de desenvolupament dels sectors de sòl urbà i urbanitzable delimitat (SUD) al Volum E agenda i avaluació econòmica i financera.

Les taules es van elaborar en base a horitzons de 3 quatrienis. Tenint en compte que el POUM de Deltebre es va aprovar definitivament el 21 de Juny del 2021, les taules marquen un horitzó temporal del 2021 fins al 2033. Segons l'agenda d'actuacions del POUM de la Deltebre ens trobem al primer quatrieni de l'agenda.

Felip Carles Munné
Arquitecte Municipal
Deltebre(Delta de l'Ebre), juliol de 2023

Signatura 1 de 1
Felip Carles Munné
31/08/2023

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Codi Segur de Validació	f203b70eb98e4259a09ea2afae305d90001	
Url de validació	http://riumar/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

