

Document aprovat inicialment per acord del Ple Municipal, de data 30 de novembre de 2023.

David Torres Fabra

(TCAT)

Firmado digitalmente por David Torres Fabra - DNI
Fecha: 2024.01.09 12:39:28 +01'00'

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

Modificació Puntual núm 004/23 del POUM de Deltebre per a la modificació de la figura de planejament derivat (PMU 9) per Polígon d'Actuació Urbanística PAU 9 i definició de l'ús del sistema d'equipaments de l'àmbit.

No sotmès a Avaluació Ambiental estratègica

Document aprovat provisionalment per acord del Ple Municipal, de data 28 de març de 2024.

David Torres Fabra -

(TCAT)

Firmado digitalmente por David Torres Fabra - DNI
Fecha: 2024.04.10 12:16:40 +02'00'

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en sessió de 31.05.2024.

2024.06.06 08:48:42 +02'00'

APROVACIÓ INICIAL



Àrea #DeltebreTerritori
Planificació Territorial

Felip Carles

Munné - DNI

40930659C

(TCAT)

Firmado digitalmente por Felip Carles Munné
Fecha: 2024.01.09 07:45:57 +01'00'

Felip Carles Munné
Arquitecte Municipal

Novembre 2023

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 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

- I.01 Emplaçament
- I.02 Zona de planejament vigent
- I.03 Suspensió de llicències

Plànols d'ordenació

- O.0.1 Proposta d'Ordenació – (PAU 9)

ANNEXOS

- A. Viabilitat jurídica
- B. Sol·licitud d'informes previs
- C. Normativa Urbanística que es proposa

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.

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 Valencià, 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'al·legació 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

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.

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 el Pla de Millora Urbanístic 9 (PMU 9), definit en el POUM, per un àmbit de gestió de Polígon d'Actuació Urbanística 9 (PAU 9), en aquest canvi es defineixen els sistemes de cessió seguint el mateix criteri plantejat al PMU 9 vigent, com també la Clau urbanística necessària per poder desenvolupar aquest PAU, amb la mateixa edificabilitat que se li atorgava al PMU 9.

També, dintre d'aquest àmbit se defineixen els usos de la zona d'equipaments que el POUM el qualificava com a E0, sense ús assignat.

L'objecte del document té com a premisses:

- A.-** Mantenir els mateixos criteris i condicions urbanístiques definides al POUM.
- B.-** Assignar un ús a la parcel·la resultant com a sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics Clau E4 i E7.
- C.-** Crear una nova Clau urbanística mantenint els mateixos paràmetres que la Clau A2a, però incrementant el coeficient d'edificabilitat per mantenir el sostre que ja estava aprovat en el PMU 9. Clau A2a4

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*.

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

1.6.1. Modificació de les figures de planejament (article 96 del TRLU).

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.

1.6.2. Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic (article 97 del 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 ineducables, 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.

1.6.3. Transformació dels usos, no aplicable (articles 99 i 100 del 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, 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.

II. MEMÒRIA

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 proposa modificar el Pla de Millora Urbanística 9 (PMU 9), definit en el POUM, per un àmbit de gestió de Polígon d'Actuació Urbanística 9 (PAU 9), en aquest canvi es defineixen els sistemes de cessió seguint el mateix criteri plantejat al PMU 9 vigent, com també la Clau urbanística necessària per poder desenvolupar aquest PAU, amb la mateixa edificabilitat que se li atorgava al PMU 9.

El canvi, afavorirà el poder desenvolupar la proposta de construcció d'un carril bici perimetral que cosirà la part nord del municipi, amb una via verda on també s'implantarà un HUB Turístic, i així, lligarà aquesta extensa trama urbana que és el Municipi de Deltebre.

També, dintre d'aquest àmbit se defineixen els usos de la zona d'equipaments que el POUM el qualificava com a E0, sense ús assignat.

L'objecte del document té com a premisses:

- A.-** Mantenir els mateixos criteris i condicions urbanístiques definides al POUM.
- B.-** Assignar un ús a la parcel·la resultant com a sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics Clau E4 i E7.
- C.-** Crear una nova Clau urbanística mantenint els mateixos paràmetres que la Clau A2a, però incrementant el coeficient d'edificabilitat per mantenir el sostre que ja estava aprovat en el PMU 9. Clau A2a4

2.2. Normativa vigent.

La proposta de modificació afecta solament al paràmetre de sostre que genera la nova Clau urbanística Clau A2a4 que defineix la normativa vigent, pel que fa a la resta del paràmetres no tenen cap afectació.

2.2.1 PMU 9. Normativa vigent.

PMU 9

ESTACIÓ CARRILET LA CAVA

ÀMBIT

L'àmbit està situat al nord del nucli, just per sota de la carretera i el canal, on hi havia hagut l'estació del carrilet

OBJECTIUS

Resoldre i gestionar l'ordenació de l'àmbit, entenent que aquest és un punt estratègic i on cal donar valor a la singularitat del lloc, una oportunitat per ubicar sòl de sistema públic per a equipament i espai lliure i també sostre destinat a activitat econòmica relacionada amb el turisme, al mateix temps que es preveu una important reserva per a aparcament

CONDICIONS D'ORDENACIÓ

Superfície total 1,3243 Ha 100%

SISTEMES

Vialitat	X	-	25%
Zones verdes	V	-	38%
Equipament	E	-	12%

ZONES

Hoteler	A 2a
Turístic / Restauració	A 2d

SOSTRE MÀXIM

Índex d'Edificabilitat Bruta IEB 0,50 m2st/m2sl

NOMBRE D'HABITATGES

Densitat Bruta D 0 hab./Ha

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ

Sistema d'actuació	Reparcel·lació: cooperació
Cessió d'aprofitament urbanístic	10%
HPP	no

ALTRES

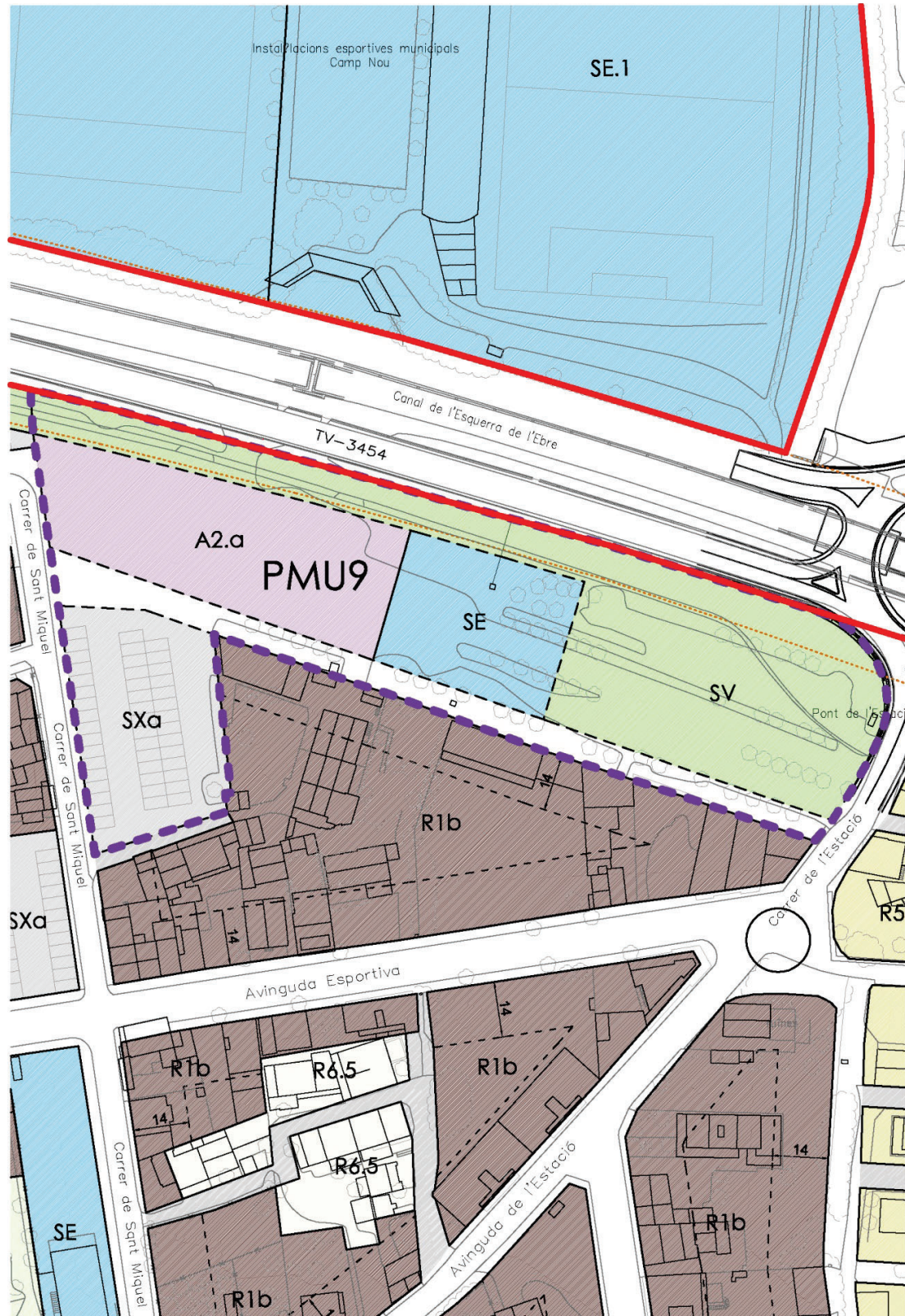
Els percentatges de sòl per a cessió de sistema són indicatius, amb caràcter de mínim pel que fa a Zones verdes i Equipaments.

La superfície de sistema viari inclou una reserva d'aparcament amb façana al carrer Sant Miquel, de 2.000 m2 de superfície.

Obligatorietat de situar les Zones Verdes com a franja de protecció envers la carretera i formant un gran parc a l'accés al nucli pel carrer de l'Estació.

PMU 9

ESTACIÓ CARRILET LA CAVA



E 1:1.500 (DIN A4)

2.2.2 Clau urbanística A2.a

Article 134 Subzona de serveis. Ús hoteler Clau A2a, A2a1 i A2a2

I. A2a. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	600m ² S'admeten superfícies menors en parcel·les que estiguin envoltades de zona residencial. En aquest cas la parcel·la mínima serà la de la zona del voltant.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	No s'estableix. En parcel·les que estiguin envoltades de zona residencial, la façana mínima serà la de la zona del voltant.
Tanques i vegetació	Art. 212	Alçada màxima: 2m.

II. A2a. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	A2a 0,5 m ² st/ m ² sl A2a1 0,4 m ² st/ m ² sl A2a2 1,14 m ² st/ m ² sl
Ocupació màxima	Art. 206	50% S'admeten els soterranis d'acord amb les necessitats acreditades i sempre que es justifiqui específicament el compliment de les condicions establertes, al Reglament de Domini Públic Hidràulic, en els termes del RD 638/2016, de 9 de desembre, de Modificació del RDPH
Volum màxim	Art. 204	No s'estableix.
Alçada reguladora màxima Regles per a la determinació d'alçades	Art. 226 a Art. 231 Art. 227	PB + 3PP = 13,50m
Separacions mínimes	Art. 209	-
Edificacions auxiliars	Art. 221	S'admeten les construccions auxiliars complementàries de l'ús hoteler
Condicions estètiques	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.

III. A2a CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 250	Hoteler, en totes les modalitats establertes al Decret sobre establiments d'allotjament turístic
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	a. Residència col·lectiva. b. Bar i Restauració c. Oficines i serveis. d. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. e. Recreatiu i espectacles f. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós, proveïment i administratiu g. Serveis tècnics h. Aparcament i. Magatzem
Afectació Llei de Costes		En el cas de terrenys afectats per la servitud de protecció derivada de la Llei de Costes, els usos admesos estaran limitats en tot cas als que tinguin la condició de necessaris i convenients per a l'ús del domini marítim terrestre. En aquest sentit, les edificacions hoteleres s'han de situar fora de la zona de servitud de protecció.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Segons s'estableix en les condicions generals.

2.2.3 Clau SXa

Article 74. Àrees d'aparcament públic (clau Xa)

1. En els plànols d'ordenació s'assenyalen els espais adscrits exclusivament com a Àrea d'aparcament públic en superfície. S'integren en el Sistema viari les Àrees d'aparcament públic, constituïdes per les zones o llocs oberts de titularitat pública situades fora de la calçada, especialment destinades a aparcament, parada o terminal de vehicles.

2. Pel que fa a la urbanització d'aquests espais que es consideren amb continuïtat amb la vialitat i els espais lliures o equipaments, si és el cas, s'estarà a les determinacions establertes per al sistema viari i sistema d'espais lliures, considerant les peces d'aparcament con una extensió d'aquests. La urbanització tindrà un tractament en coherència amb el lloc, es procurarà utilitzar la mateixa pavimentació emprada per tal d'entendre la continuïtat i relació entre els sistemes.

3. Amb caràcter general es dissenyaran tenint en compte els següents criteris

Disposar de paviment drenant per garantir la permeabilitat del terreny, mitjançant sistemes de drenatge sostenible (SUDS).

Potenciar que estiguin envoltats d'elements vegetats, preferentment arbres, que formin una franja de protecció amb doble funcionalitat: integració en l'entorn i ombra.

Reservar espais per a bicicletes.

Equipar amb punts de càrrega per a vehicles elèctrics, segons escaigui pel pla específic municipal

4. En el cas que l'espai tingui un ús estacional o temporal, s'ha de tractar aquest, com a espai versàtil, amb una urbanització que permeti convertir-lo en espai de relació i estada per als residents durant el temps que no s'utilitzi per a l'estacionament de vehicles.

2.2.4 Sistemes d'equipaments comunitaris. Clau E

Article 90 Definició, tipus i identificació.

1. EL sistema d'equipaments comprèn els sòls destinats a usos públics i comunitaris que es dediquen a usos col·lectius i comunitaris, d'interès públic o d'interès social i es constitueixen com a elements de l'estructura general del territori, d'acord amb les següents claus:

E0 Reserva d'equipament o sense ús assignat.

- E1 Docent: centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.
- E2 Sanitari-assistencial: tipus centres d'assistència primària, dispensaris, hospitals, centres extrahospitalaris i residències geriàtriques.
- E3 Administratiu i proveïment: tipus administració pública, protecció civil, mercats municipals, magatzems i similars.
- E4 Cultural, social i religiós: tipus cases de cultura, biblioteques, teatres, museus, videoteques, centres socials, llars de gent gran, centres d'esplai, temples, centres recreatius i religiosos.
- E5 Esportiu: instal·lacions i edificacions esportives i serveis annexos.
- E6 Funerari i cementeri.
- E7 Transport: tipus aparcament-estacionament, estació d'autobusos, i similars, sempre que siguin de titularitat pública.
- E8 Habitatge dotacional públic

2. El sòl qualificat d'equipament serà preferentment de titularitat pública, si bé la titularitat podrà ser també privada, especialment per tots aquells existents abans de l'entrada en vigor d'aquest POUM.

3. El sistema d'habitatge dotacional públic comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació i dels altres col·lectius socials justificats en polítiques socials prèviament definides, d'acord amb la legislació urbanística vigent. Els sòls adscrits al sistema d'habitatge dotacional seran de titularitat pública.

4. Els equipaments públics podran atribuir la gestió al sector privat mitjançant formes de gestió indirecta previstes la legislació administrativa i sempre que la forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament i amb els objectius d'aquest Pla.

5. Es podrà variar l'assignació de l'ús vigent en l'equipament, mitjançant un pla especial urbanístic, mantenint, però, l'adscripció dels sòls al sistema d'equipaments.

Article 91 Condicions d'ordenació, d'edificació i ús dels sistemes d'equipaments.

1. En sòl urbà, el Pla indica de forma detallada la localització dels equipaments, llevat dels àmbits en què es preveu el desenvolupament obligatori mitjançant un **Pla de millora urbana**

(PMU), o bé, s'indica un ús genèric o sense especificar, i que en desenvolupament de POUM es concretarà mitjançant un pla especial. També serà necessària la formulació d'un pla especial per a l'ampliació o canvi d'ús dels equipaments privats existents.

2. El POUM assigna a tots els equipaments on hi ha implantades instal·lacions, l'ús existent principal. No obstant l'anterior, a cadascun dels equipaments, també s'admetran tots aquells usos que siguin compatibles i necessaris per al bon funcionament de l'ús principal.

3. En el sòl urbanitzable l'assignació d'usos i paràmetres haurà de fer-se mitjançant el planejament parcial o, si s'escau, el pla especial urbanístic posterior.

4. En sòl no urbanitzable, l'edificació s'ajustarà a la normativa d'aquest sòl. No obstant, les noves edificacions s'hauran d'ajustar-se al paisatge que els envolta, fent ús i posada en valor dels elements existents i les característiques del terreny dins del qual es situen, de manera que no es malmetin els valors del seu entorn

5. S'admeten en la qualificació de sistema d'equipament comunitari tots els usos col·lectius, corresponents a dotacions públiques i els terciaris de caràcter públic

6. L'edificació dels equipaments s'haurà d'ajustar als requeriments funcionals de l'ús assignat i a l'organització general del teixit urbà.

En sòl urbà i per a tots els diferents usos d'equipaments, no es regula el sostre edificable concret. No obstant l'anterior, regirà el tipus d'ordenació de la zona on s'implanta l'equipament o el de la seva zona contigua i es respectaran les condicions de separacions i alçada vigents en la zona. Els canvis en les característiques de l'ordenació exigirà, prèviament l'aprovació d'un Pla especial urbanístic. L'edificació s'ajustarà a les característiques tipològiques i al paisatge urbà dels diferents barris de Deltebre, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del lloc.

7. L'ús d'habitatge dotacional públic està permès en els equipaments classificats com a sòl urbà. S'admet com a ús principal únicament el d'habitatge. També s'admeten com a usos compatibles els usos d'assistencial, cultural o educatiu, preferentment localitzats només en les plantes baixes. La superfície d'aquests habitatges serà determinada per les necessitats a satisfer, complint les condicions mínimes d'habitabilitat

8. Els edificis destinats a equipaments hauran de projectar-se a partir de criteris de construcció sostenible i esdevindran edificis paradigmàtics pel que fa la inclusió de sistemes d'eficiència energètica, de gestió del cicle de l'aigua, consum de materials i gestió de residus.

9. Caldrà justificar l'ordenació de les edificacions i els espais lliures en funció de les característiques de l'entorn on se situa i de la seva funcionalitat urbana en relació als recorreguts principals de vianants.

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 figura de planejament derivat del PMU 9 per incorporar-ho a PAU 9 i assignació d'usos de la zona d'Equipaments.

Com s'ha informat en el punt 1.3 d'aquesta memòria, l'objecte i abast del present document és modificar el Pla de Millora Urbana 9 (PMU 9), definit en el POUM, per un àmbit de gestió de Polígon d'Actuació Urbanística 9 (PAU 9), en aquest canvi es defineixen els sistemes de cessió seguint el mateix criteri plantejat al PMU 9 vigent, com també la Clau urbanística necessària per poder desenvolupar aquest PAU, amb la mateixa edificabilitat que se li atorgava al PMU 9.

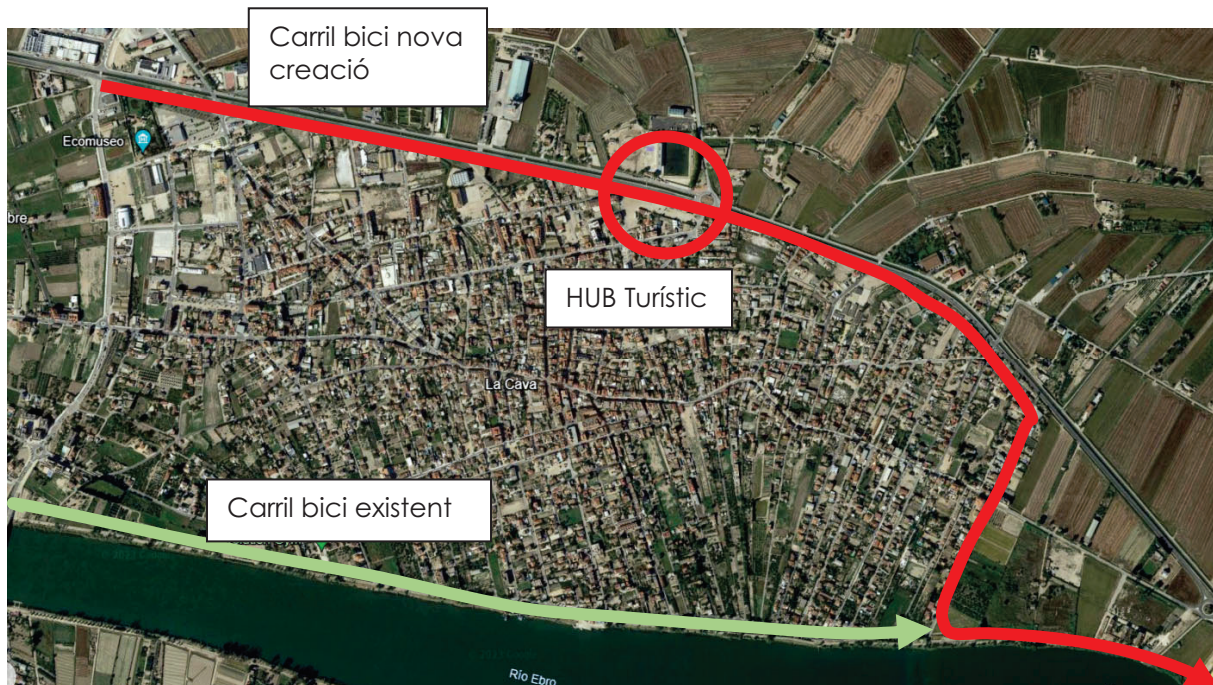
També, dintre d'aquest àmbit se defineixen els usos de la zona d'equipaments que el POUM el qualificava com a E0, sense ús assignat.

L'objecte del document té com a premisses:

- A.-** Mantenir els mateixos criteris i condicions urbanístiques definides al POUM en la fitxa del PMU 9.
- B.-** Assignar un ús a la parcel·la resultant com a sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics Clau E4 i E7.
- C.-** Crear una nova Clau urbanística, per mantenir els mateixos paràmetres que la Clau A2a li atorgava al PMU 9, però incrementant el coeficient d'edificabilitat per mantenir el sostre que ja estava aprovat en el PMU 9. Clau A2a4

Com ja s'ha comentat en el punt 2.1, el canvi, afavorirà el poder desenvolupar la proposta de construcció d'un carril bici perimetral que cosirà la part nord del

municipi, amb una via verda on també s'implantarà un HUB Turístic, i així, lligarà aquesta extensa trama urbana existent al Municipi de Deltebre.



La modificació també fa viable econòmicament la proposta, ja que es proposa solament, mantenir els coeficients de cessió, definint la seva geometria i que no afecten en el seu conjunt a procediments d'expropiació ni afectacions que facin inviable la seva tramitació.

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.

d) La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixen modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixen 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 modificar la figura de gestió del PMU 9 i passar-ho a PAU 9 incorporant els usos de la zona d'equipaments, i per tant, 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:

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.

Es determina que la **Modificació núm. 4 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.**

Tot el contrari, en aquesta modificació es proposa potenciar la creació d'un carril bici que comunica el nucli urbà en sentit nord que facilitarà la connectivitat amb les vies verdes existents.

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 pertoquen, 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. (...)

A efectes de sol·licitud d'informes, es fa constar que s'han de sol·licitar informes, a les administracions següents:

- Ajuntament de L'Aldea
- Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja
- Ajuntament de Camarles
- Departament de Territori. Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat

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.

2.7.Proposta de la Modificació.

Com s'ha informat en el punt 1.3 d'aquesta memòria, l'objecte i abast del present document és modificar el Pla de Millora Urbana 9 (PMU 9), definit en el POUM, per un àmbit de gestió de Polígon d'Actuació Urbanística 9 (PAU 9), en aquest canvi es defineixen els sistemes de cessió seguint el mateix criteri plantejat al PMU 9 vigent, com també la Clau urbanística necessària per poder desenvolupar aquest PAU, amb la mateixa edificabilitat que se li atorgava al PMU 9.

També, dintre d'aquest àmbit se defineixen els usos de la zona d'equipaments que el POUM el qualificava com a E0, sense ús assignat.

2.7.1 Normativa que es proposa

PAU 9

ESTACIÓ CARRILET LA CAVA

ÀMBIT

L'àmbit està situat al nord del nucli, just per sota de la carretera i el canal, on hi havia hagut l'estació del carrilet

OBJECTIUS

Resoldre i gestionar l'ordenació de l'àmbit, entenent que aquest és un punt estratègic i on cal donar valor a la singularitat del lloc, una oportunitat per ubicar sòl de sistema públic per a equipament i espai lliure i també sostre destinat a activitat econòmica relacionada amb el turisme, al mateix temps que es preveu una important reserva per a aparcament

CONDICIONS D'ORDENACIÓ

Superfície total 1,3126 Ha 100%

SISTEMES

Vialitat	X	0,3281 Ha	25%
Zones verdes	V	0,4988 Ha	38%
Equipament	E4/7	0,1575 Ha	12%

ZONES

Hoteler	A 2a4	0,3282 Ha	25%
Turístic / Restauració			

SOSTRE MÀXIM

Índex d'Edificabilitat Neta	A 2a4	2 m2st/m2sl
-----------------------------	-------	-------------

NOMBRE D'HABITATGES

Densitat Bruta	D	0 hab./Ha
----------------	---	-----------

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ

Sistema d'actuació	Reparcel·lació: cooperació
Cessió d'aprofitament urbanístic	10%
HPP	no

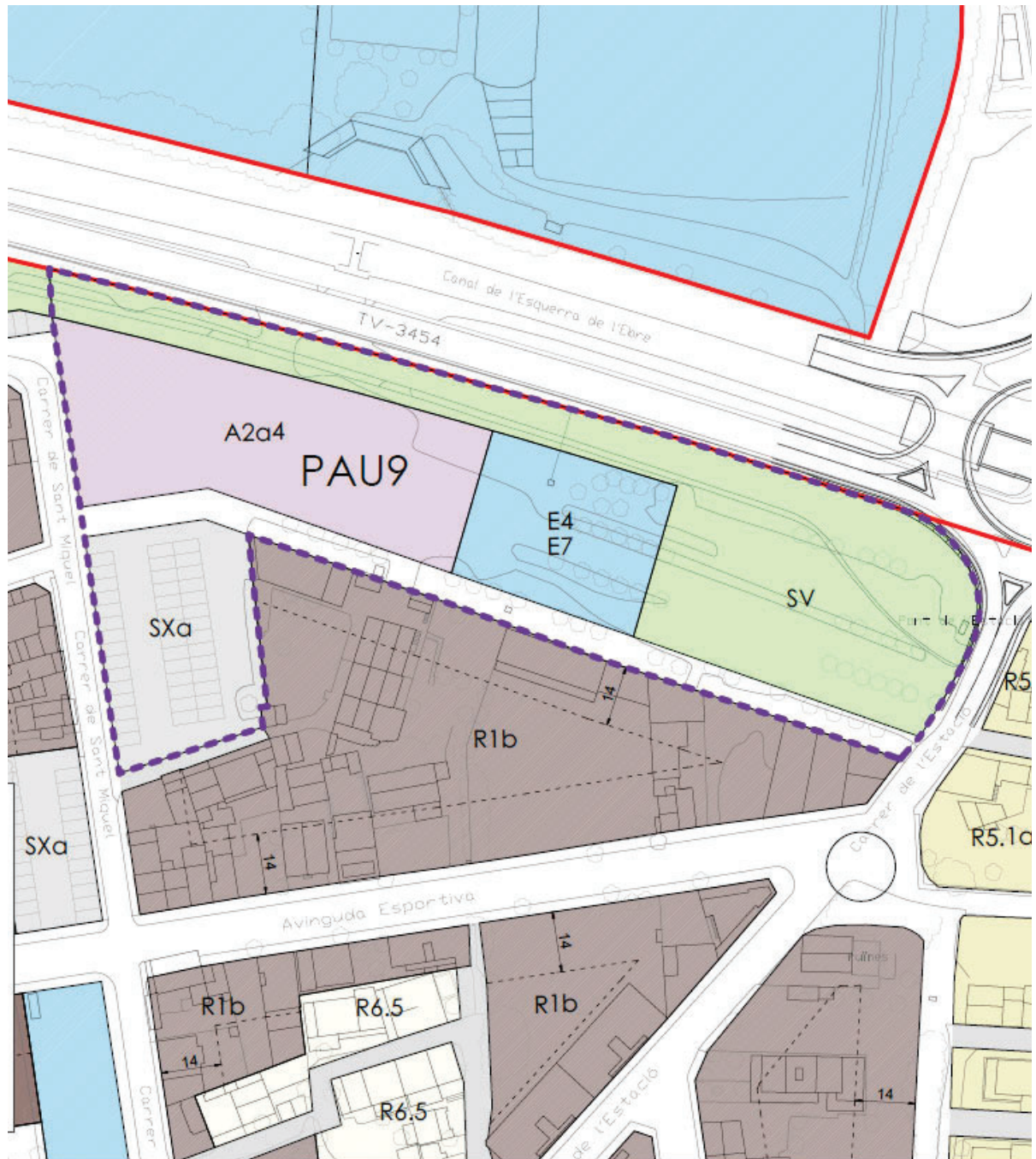
ALTRES

La superfície de sistema viari inclou una reserva d'aparcament amb façana al carrer Sant Miquel. de 1890 m2 de superfície.

Obligtorietat de situar les Zones Verdes com a franja de protecció envers la carretera i formant un gran parc a l'accés al nucli pel carrer de l'Estació.

PAU 9

ESTACIÓ CARRILET LA CAVA



E 1:1.500 (DIN A4)

2.7.2 Article 98 que es proposa

Article 98. Zones i subzones en sòl urbà. Identificació

1. Les zones bàsiques del sòl urbà es determinen segons els diferents teixits urbans, i les subzones corresponents a cada zona bàsica es diferencien per regular diferents règims urbanístics del sòl, segons els paràmetres urbanístics específics associats a cada subzona.

La regulació de cada clau comporta la determinació dels següents condicionants:

- DE PARCEL·LACIÓ
- D'EDIFICACIÓ
- ESTÈTICS
- D'ÚS

2. La identificació de les diferents zones i subzones és la següent:

RESIDENCIAL	R1 Nucli antic	R1a: Nucli antic R1b: Nucli antic
	R2 Eixample del nucli	R2: Eixample del nucli
	R4 Bloc aïllat plurifamiliar	R4.1: subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 1
		R4.1a: subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 1a
		R4.2: subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 2
		R4.3: subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 3
R4.4: subzona Pla parcial 'la Cava'		
	R4.5: subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 5	
	R4.6: subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 6	
	R4.7: subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 7	
R5 Edificacions agrupades unifamiliar	R5.1a: subzona de cases agrupades 1a	
	R5.1b: subzona de cases agrupades 1b	
	R5.1c: subzona de cases agrupades 1c	
	R5.2a: subzona de cases agrupades 2a	
	R5.2b: subzona de cases agrupades 2b	
	R5.3: subzona de cases agrupades 3	
R6 Edificació aïllada unifamiliar	R6.1: subzona de cases aïllades 1	
	R6.1a: subzona de cases aïllades 1a	
	R6.2: subzona de cases aïllades 2	
	R6.3: subzona de cases aïllades 3	

		<p>R6.4: subzona de cases aïllades 4</p> <p>R6.5: subzona de cases aïllades 5</p> <p>R6.6: subzona de cases aïllades 6</p> <p>R6.7 subzona de cases aïllades (Lepanto i Barceloneta)</p> <p>R6.8 subzona de cases aïllades (PAU 47)</p> <p>R6.r1a: subzona de cases aïllades Riumar</p> <p>R6.r1b: subzona de cases aïllades Riumar</p> <p>R6.r2: subzona de cases aïllades Riumar C</p> <p>R6.r3: subzona de cases aïllades Riumar (PAU 4)</p> <p>HU subzona d'hortes urbanes</p>
ACTIVITAT ECONÒMICA	A1 Industrial	<p>A1: Indústria</p> <p>A1b: Indústria, Benzinera</p>
	A2 Serveis	<p>A2a: Hoteler / Restauració</p> <p>A2a1: Hoteler / Restauració</p> <p>A2a2: Hoteler / Restauració</p> <p>A2a3: Hoteler / Restauració</p> <p>A2a4: Hoteler / Restauració</p> <p>A2b: Comercial</p> <p>A2c: Lúdic</p> <p>A2d Turístic / Restauració</p>

3. En el desenvolupament del planejament derivat o modificacions puntuals del POUM, l'ordenació urbanística detallada es regularà mitjançant les mateixes zones bàsiques del sòl urbà i amb la possibilitat d'establir noves subzones, que seran integrades en aquest POUM en el moment d'elaborar les actualitzacions i refoses del planejament vigent, sense necessitat de modificació puntual d'aquest POUM.

4. En el cas que una modificació puntual del POUM introdueixi una nova zona bàsica, la codificació corresponent haurà de ser coherent amb l'ordre i el sistema de codificació establert en aquest POUM i amb els criteris del Mapa urbanístic de Catalunya (MUC).

5. Qualsevol construcció existent emparada per llicència que no compleixi les disposicions de la zona no caldrà adequar-la a la nova regulació, però sí les seves possibles ampliacions, que hauran de ser independents des del punt de vista constructiu.

6. No es pot atorgar llicència d'edificació en els terrenys que no tinguin la condició de solar, que comporta:

- a. Que reuneixin les condicions de parcel·la establerts en aquesta normativa per a cada zona.
- b. Que confrontin amb vial urbanitzat que compti amb els serveis urbanístics bàsics establerts per la legislació urbanística i per aquest POUM, amb una longitud igual o major a la façana mínima establerta per a cada zona.

2.7.3 Article 143 que es proposa

Article 134 Subzona de serveis. Ús hoteler Clau A2a, A2a1, A2a2 i A2a4

I. A2a. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	600m ² S'admeten superfícies menors en parcel·les que estiguin envoltades de zona residencial. En aquest cas la parcel·la mínima serà la de la zona del voltant.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	No s'estableix. En parcel·les que estiguin envoltades de zona residencial, la façana mínima serà la de la zona del voltant.
Tanques i vegetació	Art. 212	Alçada màxima: 2m.

II. A2a. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	A2a 0,5 m ² st/ m ² sl A2a1 0,4 m ² st/ m ² sl A2a2 1,14 m ² st/ m ² sl A2a4 2 m ² st/ m ² sl
Ocupació màxima	Art. 206	50% S'admeten els soterranis d'acord amb les necessitats acreditades i sempre que es justifiqui específicament el compliment de les condicions establertes, al Reglament de Domini Públic Hidràulic, en els termes del RD 638/2016, de 9 de desembre, de Modificació del RDPH
Volum màxim	Art. 204	No s'estableix.
Alçada reguladora màxima Regles per a la determinació d'alçades	Art. 226 a Art. 231 Art. 227	PB + 3PP = 13,50m
Separacions mínimes	Art. 209	-
Edificacions auxiliars	Art. 221	S'admeten les construccions auxiliars complementàries de l'ús hoteler
Condicions estètiques	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.

III. A2a CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 250	Hoteler, en totes les modalitats establertes al Decret sobre establiments d'allotjament turístic
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	<ul style="list-style-type: none"> a. Residència col·lectiva. b. Bar i Restauració c. Oficines i serveis. d. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. e. Recreatiu i espectacles f. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós, proveïment i administratiu g. Serveis tècnics h. Aparcament i. Magatzem
Afectació Llei de Costes		En el cas de terrenys afectats per la servitud de protecció derivada de la Llei de Costes, els usos admesos estaran limitats en tot cas als que tinguin la condició de necessaris i convenients per a l'ús del domini marítim terrestre. En aquest sentit, les edificacions hoteleres s'han de situar fora de la zona de servitud de protecció.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Segons s'estableix en les condicions generals.

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 solament contempla el canvi de modalitat de gestió, on el Polígon d'Actuació urbanística quan es desenvolupi ja definirà l'agenda d'execució i el seu pla d'etapes.

2.8.2. Sistema d'actuació

El sistema d'actuació que es proposa serà el mateix a l'existent en el Pla de Millora Urbana, reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

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 portar.

En aquest cas, la Modificació proposada solament fa referència al canvi de sistema de gestió mantenint els percentatges del sistema com també, l'aprofitament que contemplava el PMU vigent al POUM.

El POUM, aprovat definitivament al 2021 en la sessió de 21 de juny i publicat al Diari Oficial de Generalitat de Catalunya el 22 de setembre de 2021, ja contemplava l'avaluació econòmica i financera dintre del document normatiu, per tant, **no és necessari incorporar la seva justificació.**

Felip Carles Munné
Arquitecte Municipal

Deltebre(Delta de l'Ebre), novembre de 2023

III.PLÀNOLS

ANNEX A LA MEMÒRIA

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.

- Diputació de Tarragona
- Departament de Territori, Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat Servei Territorial de Carreteres de les Terres de l'Ebre

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.

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

C. Normativa Urbanística que es proposa

PAU 9

ESTACIÓ CARRILET LA CAVA

ÀMBIT

L'àmbit està situat al nord del nucli, just per sota de la carretera i el canal, on hi havia hagut l'estació del carrilet

OBJECTIUS

Resoldre i gestionar l'ordenació de l'àmbit, entenent que aquest és un punt estratègic i on cal donar valor a la singularitat del lloc, una oportunitat per ubicar sòl de sistema públic per a equipament i espai lliure i també sostre destinat a activitat econòmica relacionada amb el turisme, al mateix temps que es preveu una important reserva per a aparcament

CONDICIONS D'ORDENACIÓ

Superfície total 1,3126 Ha 100%

SISTEMES

Vialitat	X	0,3281 Ha	25%
Zones verdes	V	0,4988 Ha	38%
Equipament	E4/7	0,1575 Ha	12%

ZONES

Hoteler	A 2a4	0,3282 Ha	25%
Turístic / Restauració			

SOSTRE MÀXIM

Índex d'Edificabilitat Neta	A 2a4	2 m2st/m2sl
-----------------------------	-------	-------------

NOMBRE D'HABITATGES

Densitat Bruta	D	0 hab./Ha
----------------	---	-----------

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ

Sistema d'actuació	Reparcel·lació: cooperació
Cessió d'aprofitament urbanístic	10%
HPP	no

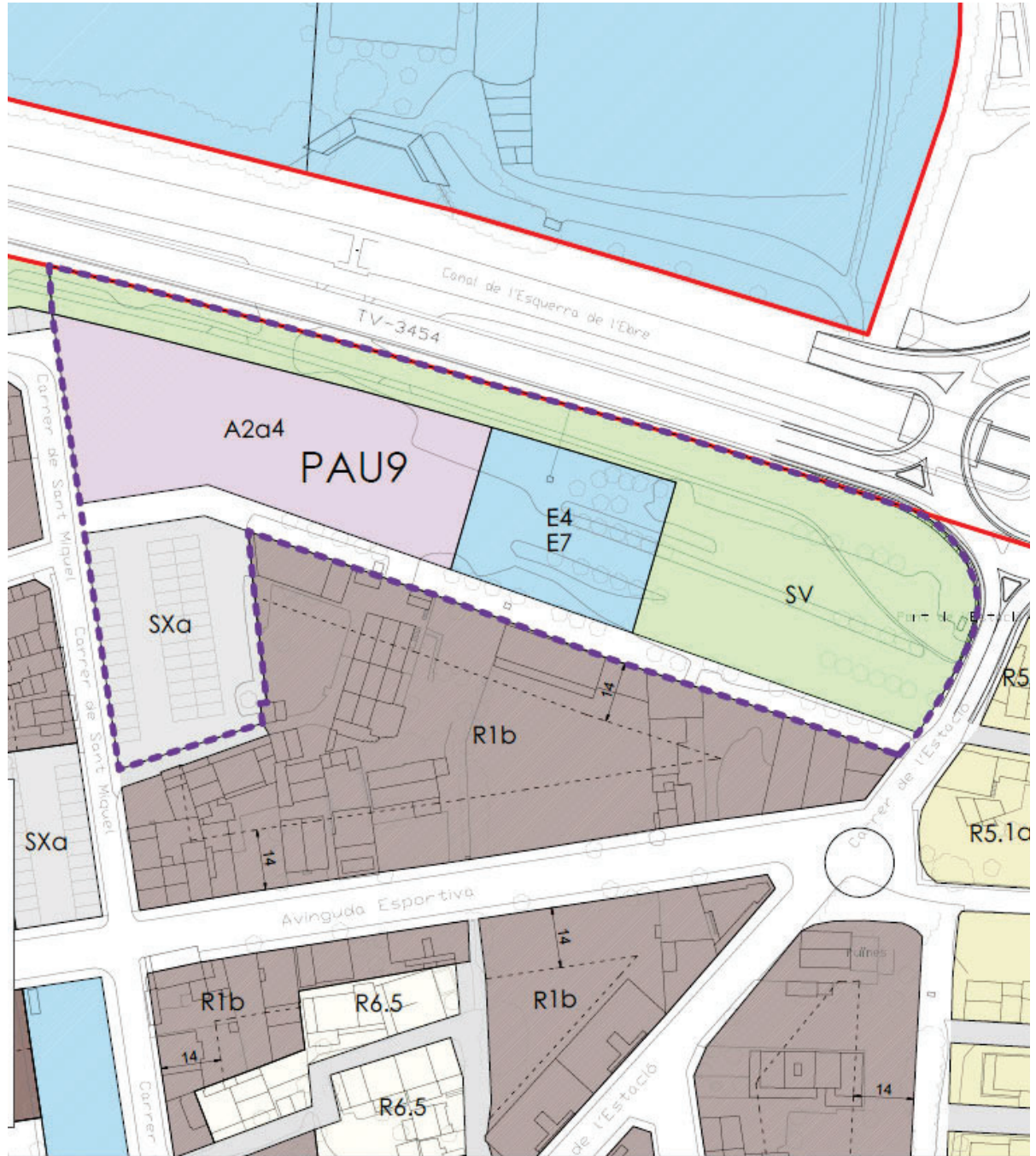
ALTRES

La superfície de sistema viari inclou una reserva d'aparcament amb façana al carrer Sant Miquel, de 1890 m² de superfície.

Obligtorietat de situar les Zones Verdes com a franja de protecció envers la carretera i formant un gran parc a l'accés al nucli pel carrer de l'Estació.

PAU 9

ESTACIÓ CARRILET LA CAVA



E 1:1.500 (DIN A4)

2.7.2 Article 98 que es proposa

Article 98. Zones i subzones en sòl urbà. Identificació

7. Les zones bàsiques del sòl urbà es determinen segons els diferents teixits urbans, i les subzones corresponents a cada zona bàsica es diferencien per regular diferents règims urbanístics del sòl, segons els paràmetres urbanístics específics associats a cada subzona.

La regulació de cada clau comporta la determinació dels següents condicionants:

- DE PARCEL·LACIÓ
- D'EDIFICACIÓ
- ESTÈTICS
- D'ÚS

8. La identificació de les diferents zones i subzones és la següent:

RESIDENCIAL	R1 Nucli antic	R1a: Nucli antic R1b: Nucli antic
	R2 Eixample del nucli	R2: Eixample del nucli
	R4 Bloc aïllat plurifamiliar	R4.1: subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 1 R4.1a: subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 1a R4.2: subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 2 R4.3: subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 3 R4.4: subzona Pla parcial 'la Cava' R4.5: subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 5 R4.6: subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 6 R4.7: subzona Bloc Aïllat Plurifamiliar 7
	R5 Edificacions agrupades unifamiliar	R5.1a: subzona de cases agrupades 1a R5.1b: subzona de cases agrupades 1b R5.1c: subzona de cases agrupades 1c R5.2a: subzona de cases agrupades 2a R5.2b: subzona de cases agrupades 2b R5.3: subzona de cases agrupades 3
	R6 Edificació aïllada unifamiliar	R6.1: subzona de cases aïllades 1 R6.1a: subzona de cases aïllades 1a R6.2: subzona de cases aïllades 2 R6.3: subzona de cases aïllades 3

		<p>R6.4: subzona de cases aïllades 4</p> <p>R6.5: subzona de cases aïllades 5</p> <p>R6.6: subzona de cases aïllades 6</p> <p>R6.7 subzona de cases aïllades (Lepanto i Barceloneta)</p> <p>R6.8 subzona de cases aïllades (PAU 47)</p> <p>R6.r1a: subzona de cases aïllades Riumar</p> <p>R6.r1b: subzona de cases aïllades Riumar</p> <p>R6.r2: subzona de cases aïllades Riumar C</p> <p>R6.r3: subzona de cases aïllades Riumar (PAU 4)</p> <p>HU subzona d'hortes urbanes</p>
ACTIVITAT ECONÒMICA	A1 Industrial	<p>A1: Indústria</p> <p>A1b: Indústria, Benzinera</p>
	A2 Serveis	<p>A2a: Hoteler / Restauració</p> <p>A2a1: Hoteler / Restauració</p> <p>A2a2: Hoteler / Restauració</p> <p>A2a3: Hoteler / Restauració</p> <p>A2a4: Hoteler / Restauració</p> <p>A2b: Comercial</p> <p>A2c: Lúdic</p> <p>A2d Turístic / Restauració</p>

9. En el desenvolupament del planejament derivat o modificacions puntuals del POUM, l'ordenació urbanística detallada es regularà mitjançant les mateixes zones bàsiques del sòl urbà i amb la possibilitat d'establir noves subzones, que seran integrades en aquest POUM en el moment d'elaborar les actualitzacions i refoses del planejament vigent, sense necessitat de modificació puntual d'aquest POUM.

10.En el cas que una modificació puntual del POUM introdueixi una nova zona bàsica, la codificació corresponent haurà de ser coherent amb l'ordre i el sistema de codificació establert en aquest POUM i amb els criteris del Mapa urbanístic de Catalunya (MUC).

11.Qualsevol construcció existent emparada per llicència que no compleixi les disposicions de la zona no caldrà adequar-la a la nova regulació, però sí les seves possibles ampliacions, que hauran de ser independents des del punt de vista constructiu.

12.No es pot atorgar llicència d'edificació en els terrenys que no tinguin la condició de solar, que comporta:

- a. Que reuneixin les condicions de parcel·la establerts en aquesta normativa per a cada zona.

- b. Que confrontin amb vial urbanitzat que compti amb els serveis urbanístics bàsics establerts per la legislació urbanística i per aquest POUM, amb una longitud igual o major a la façana mínima establerta per a cada zona.

2.7.3 Article 143 que es proposa

Article 134 Subzona de serveis. Ús hoteler Clau A2a, A2a1, A2a2 i A2a4

IV. A2a. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	600m ² S'admeten superfícies menors en parcel·les que estiguin envoltades de zona residencial. En aquest cas la parcel·la mínima serà la de la zona del voltant.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	No s'estableix. En parcel·les que estiguin envoltades de zona residencial, la façana mínima serà la de la zona del voltant.
Tanques i vegetació	Art. 212	Alçada màxima: 2m.

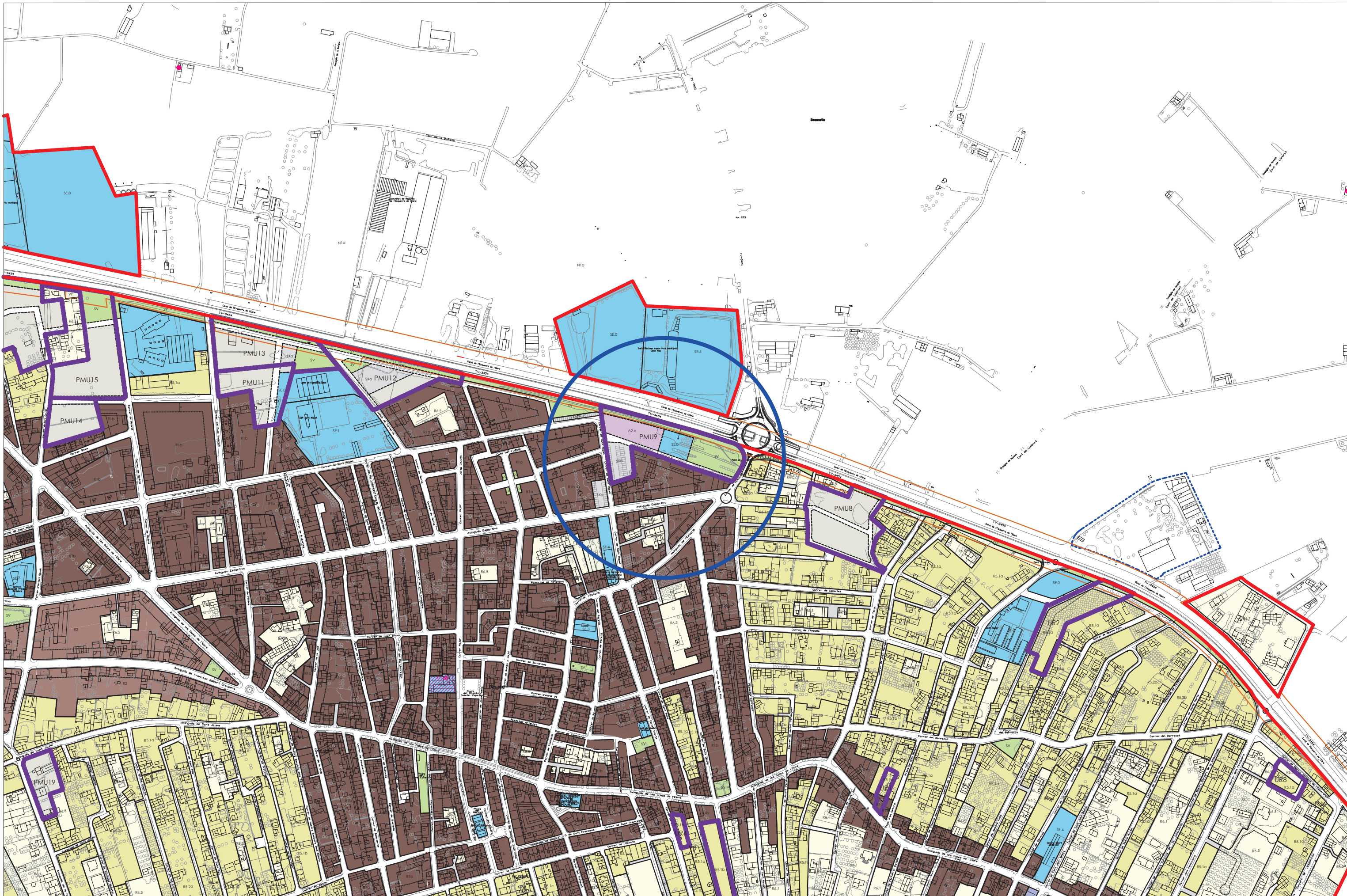
V. A2a. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

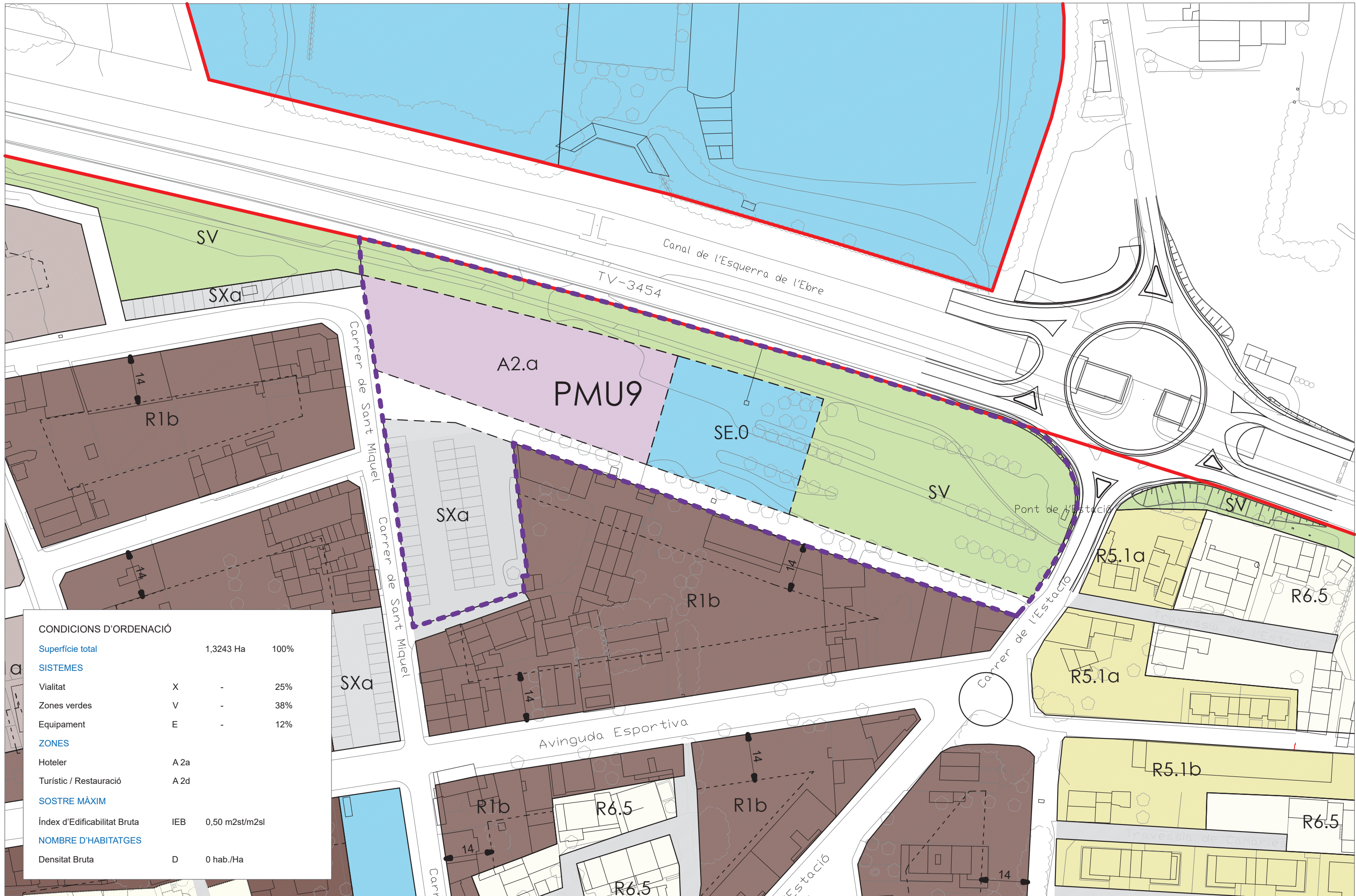
Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació aïllada.
Edificabilitat neta per parcel·la	Art. 202	A2a 0,5 m ² st/ m ² sl A2a1 0,4 m ² st/ m ² sl A2a2 1,14 m ² st/ m ² sl A2a4 2 m ² st/ m ² sl
Ocupació màxima	Art. 206	50% S'admeten els soterranis d'acord amb les necessitats acreditades i sempre que es justifiqui específicament el compliment de les condicions establertes, al Reglament de Domini Públic Hidràulic, en els termes del RD 638/2016, de 9 de desembre, de Modificació del RDPH
Volum màxim	Art. 204	No s'estableix.
Alçada reguladora màxima Regles per a la determinació d'alçades	Art. 226 a Art. 231 Art. 227	PB + 3PP = 13,50m
Separacions mínimes	Art. 209	-
Edificacions auxiliars	Art. 221	S'admeten les construccions auxiliars complementàries de l'ús hotelier
Condicions estètiques	Art. 239	S'admet la llibertat de composició arquitectònica, observant les característiques de l'arquitectura de

		<p>Deltebre</p> <p>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.</p> <p>No s'admetran edificacions construïdes amb materials pobres o mal ponderats.</p>
--	--	--

VI. A2a CONDICIONS D'ÚS:

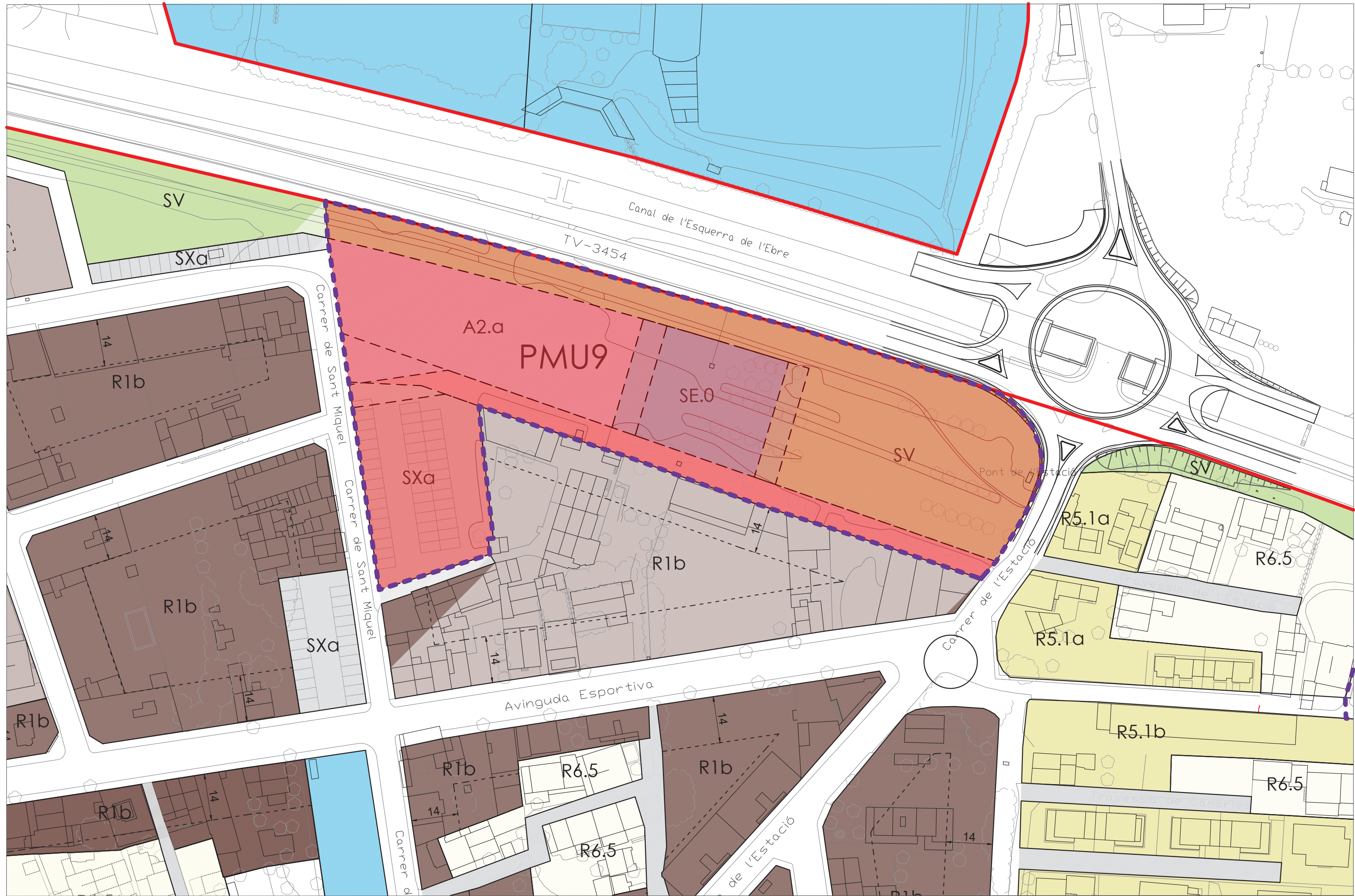
Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 250	Hoteler, en totes les modalitats establertes al Decret sobre establiments d'allotjament turístic
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a- 4a	<ul style="list-style-type: none"> j. Residència col·lectiva. k. Bar i Restauració l. Oficines i serveis. m. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. n. Recreatiu i espectacles o. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós, proveïment i administratiu p. Serveis tècnics q. Aparcament r. Magatzem
Afectació Llei de Costes		En el cas de terrenys afectats per la servitud de protecció derivada de la Llei de Costes, els usos admesos estaran limitats en tot cas als que tinguin la condició de necessaris i convenients per a l'ús del domini marítim terrestre. En aquest sentit, les edificacions hoteleres s'han de situar fora de la zona de servitud de protecció.
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	Segons s'estableix en les condicions generals.





CONDICIONS D'ORDENACIÓ

Superfície total		1,3243 Ha	100%
SISTEMES			
Vialitat	X	-	25%
Zones verdes	V	-	38%
Equipament	E	-	12%
ZONES			
Hoteler	A 2a		
Turístic / Restauració	A 2d		
SOSTRE MÀXIM			
Índex d'Edificabilitat Bruta	IEB	0,50 m2st/m2sl	
NOMBRE D'HABITATGES			
Densitat Bruta	D	0 hab./Ha	

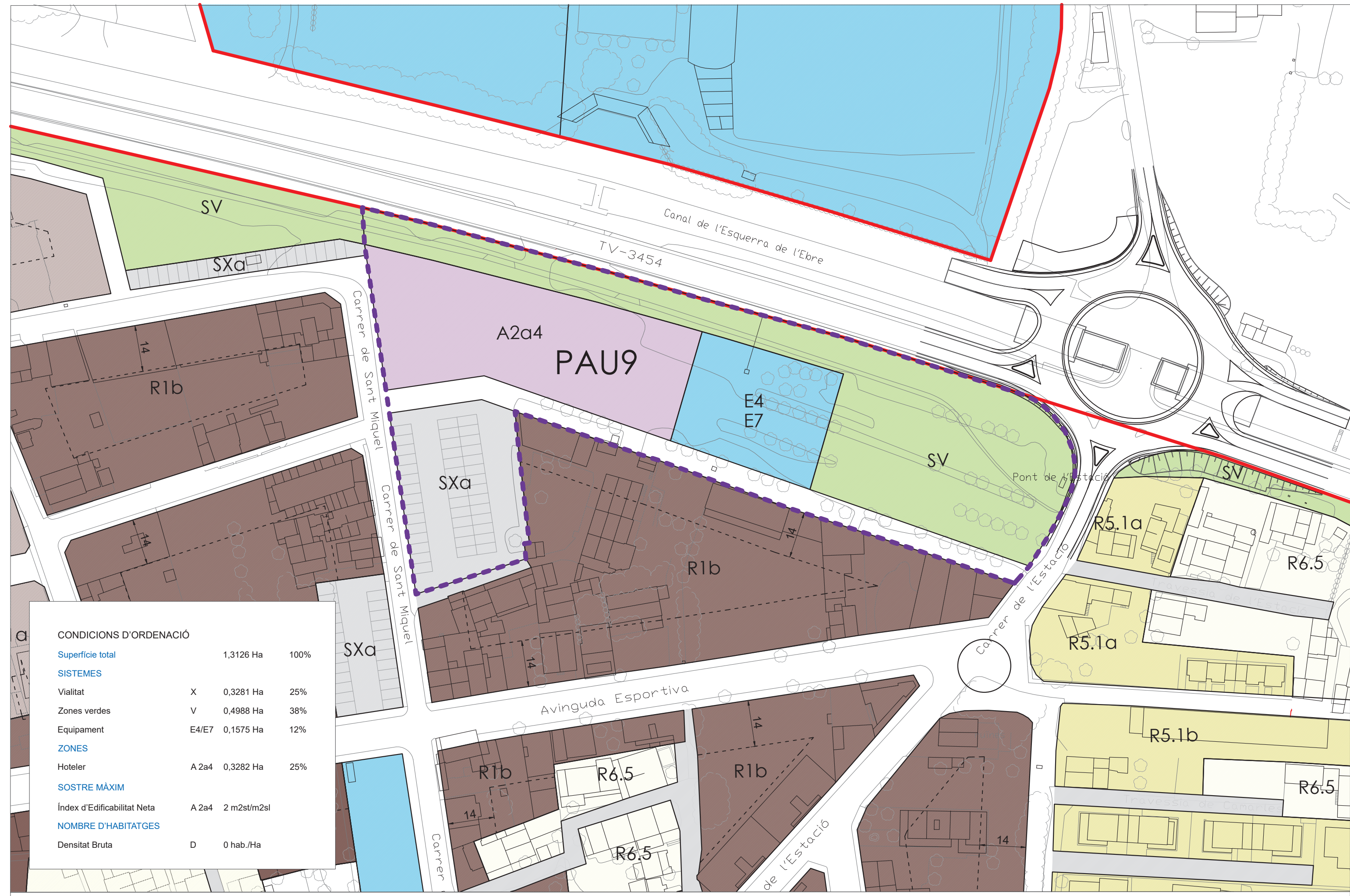


AMBIT SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES
 (Tal com estableix l'article 73 del TRLUC)

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
DELTEBRE
 Modificació Puntual 004/23 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per a la modificació de la figura de planejament derivat (PMU9) per Polígon d'Actuació Urbanística (PAU9) i definició de l'ús del sistema d'equipaments de l'àmbit.

Plànols d'ordenació
AMBIT SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES
 Escala: 1:1000
 0 250 500 1000 m

1.03
 L'arquitecte
 Felip Carles Munné
 Deltebre, novembre 2023



CONDICIONS D'ORDENACIÓ		
Superfície total	1,3126 Ha	100%
SISTEMES		
Vialitat	X	0,3281 Ha 25%
Zones verdes	V	0,4988 Ha 38%
Equipament	E4/E7	0,1575 Ha 12%
ZONES		
Hoteler	A 2a4	0,3282 Ha 25%
SOSTRE MÀXIM		
Índex d'Edificabilitat Neta	A 2a4	2 m2st/m2sl
NOMBRE D'HABITATGES		
Densitat Bruta	D	0 hab./Ha