

Document aprovat, en sessió ordinària, per acord del Ple Municipal de data 10 d'abril de 2025.

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

David Torres
Fabra - DNI

(TCAT)

Firmado digitalmente
por David Torres
Fabra - DNI

(TCAT)

Fecha: 2025.04.15
08:18:55 +02'00'

TEXT REFÓS - Modificació Puntual núm. 010/24 del POUM de Deltebre per la reordenació dels sistemes d'Equipaments a la zona de l'Av. Goles de l'Ebre-Ctra. TV3454

No sotmès a Avaluació Ambiental estratègica



Ajuntament de
Deltebre
Àrea #DeltebreTerritori
Planificació Territorial

Ferran Torta Navarro
Arquitecte

Exp. 4390180001-2024-0004549

març 2025

ÍNDEX GENERAL

I. INTRODUCCIÓ

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

II. MEMÒRIA

- 2.1. Criteris i objectius de l'avanç de la modificació proposada.
- 2.2. Normativa vigent.
- 2.3. Condicionants i limitacions d'usos i activitats per riscos de protecció civil.
- 2.4. Justificació de la necessitat i conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents.
- 2.5. Justificació de la no necessitat de l'Avaluació Ambiental Estratègica.
- 2.6. Justificació de la no necessitat de realitzar l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada. Disposició addicional divuitena. Incorporació de les perspectives de gènere.
- 2.7. Iniciació formulació i tramitació
 - 2.7.1 Iniciació.
 - 2.7.2 Formulació i tramitació
 - 2.7.3 Suspensió de llicències i tramitacions.
- 2.8. Proposta de la modificació
 - 2.8.1 Quadres de superfícies de l'àmbit i la seva modificació
 - 2.8.2 Agenda d'execució i Pla d'etapes.
 - 2.8.3 Sistema d'actuació
 - 2.8.4 Avaluació econòmica i financera
 - 2.8.5 Mesures per a la inclusió i igualtat efectiva

2 PLÀNOLS

Plànols d'informació

- I_01. Situació_Àmbit. Ortofotoplànol. E: 1/2.000
- I_02. Situació_Àmbit. E: 1/2.000
- I_03. Situació_Àmbit. Cartogràfic. E: 1/2.000

Plànols d'ordenació

- O_01. Proposta ordenació àmbits. E: 1/1.000
- O_02. Proposta Ordenació. ÀMBITS. E: 1/500
- O_03. Àmbit Suspensió de Llicències . E: 1/1.000

ANNEXOS

- A.1. Viabilitat jurídica
- A.2. Sol·licitud d'informes previs
- A.3. Normativa Urbanística que es proposa
- A.4. Estudi Econòmic Financer
- A.5. Propietaris
- A.6. Informes sectorials

I. INTRODUCCIÓ

TEXT REFÓS

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'esmenes materials detectades en el document de l'aprovació provisional del POUM.

En data 5 de novembre de 2020 l'Ajuntament de Deltebre tramet un nou document del POUM de Deltebre que inclou aquestes esmenes 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.

En data 25 de juliol de 2024 en sessió Plenària es va aprovar inicialment la proposta de Modificació Puntual núm. 10/2024 del POUM de Deltebre referent a la "reordenació dels sistemes d'Equipaments a la zona de l'Av Goles de l'Ebre-Ctra. TV3454, no sotmès a avaluació ambiental estratègica".

En data 31 de juliol de 2024 es va sol·licitar els corresponents informes als organismes afectats per raó de les seves competències sectorials, concretament:

- Regió d'Emergències de les Terres de l'Ebre i Protecció Civil del Departament d'Interior
- Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya
- Departament de Cultura

En data 29 d'agost de 2024 el Secretari accidental de l'Ajuntament de Deltebre emet certificat sobre l'edicte d'aprovació inicial de la modificació puntual 010/2024 del POUM de Deltebre i havent finalitzat el termini d'exposició el dia 28 d'agost de 2024, no s'ha presentat cap tipus d'al·legació ni reclamació al mateix, i per tant es pot procedir a l'aprovació provisional.

En data 30 de desembre de 2024 en sessió Plenària es va aprovar provisionalment la proposta de Modificació Puntual núm. 10/2024 del POUM de Deltebre referent a la "reordenació dels sistemes d'Equipaments a la zona de l'Av Goles de l'Ebre-Ctra. TV3454, no sotmès a avaluació ambiental estratègica".

En data 14 de març de 2024, la CUTE va acordar suspendre l'aprovació definitiva de Modificació Puntual núm. 10/2024 del POUM de Deltebre referent a la "reordenació dels sistemes d'Equipaments a la zona de l'Av Goles de l'Ebre-Ctra. TV3454, no sotmès a avaluació ambiental estratègica".

1.3. Objecte

L'objecte i abast del present document és la modificació del sistema d'equipaments a la zona del creuament entre l'avda. Goles de l'Ebre i el carrer Dr. Martí Buera i també la zona qualificada com a SE0 entre l'avda. del canal i Goles de l'Ebre.

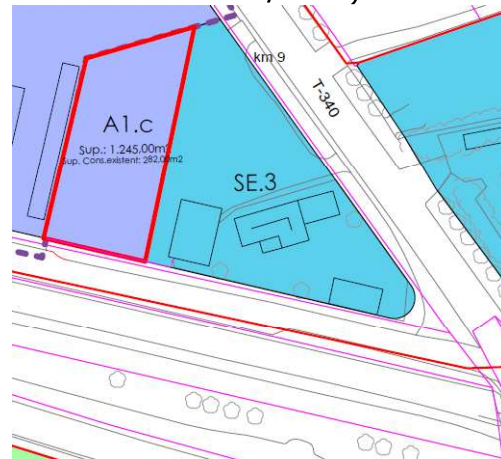
En aquesta modificació també es proposa traslladar el sòl qualificat com a comercial (A2b) situat front el carrer Dr. Martí Buera, que passa a clau SE.7, a la parcel·la situada a l'avda. del Canal qualificada actualment com a SE.0, de titularitat municipal, en aquest nou àmbit es proposa una nova clau (A1.c) que acaba donant coherència a l'actual PAU Ind1 ja consolidat. Aquesta nova clau no genera increment d'aprofitament en relació a l'existent actualment com a comercial (A2b).

En aquest sentit, la proposta que es planteja és:

- A. Definir l'ús de la zona qualificada com a sistemes d'equipaments (SE.0), situats al marge nord de la ctra. TV3454, front de l'avda del Canal /SE.3).



POUM Vigent



MPOUM proposat

- B. Recuperar l'àmbit definit com existia, ja en la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries aprovat definitivament en la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en sessió de 1 de desembre de 1999.

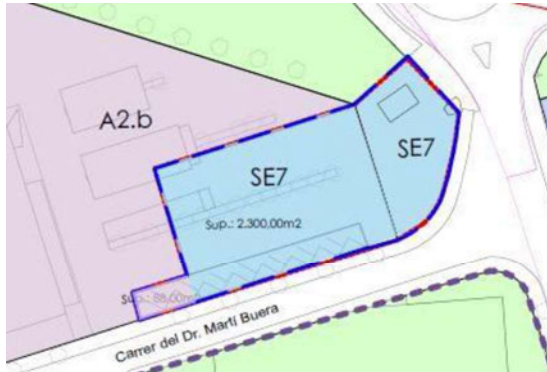


Modificació NNS 1999



POUM Vigent

- C. Incorporar la superfície de sòl d'aprofitament existent al carrer Dr. Martí Buera a l'àmbit situat entre el PAU Ind 1 i l'avda. del Canal, amb la creació d'una nova clau per mantenir el sostre existent.

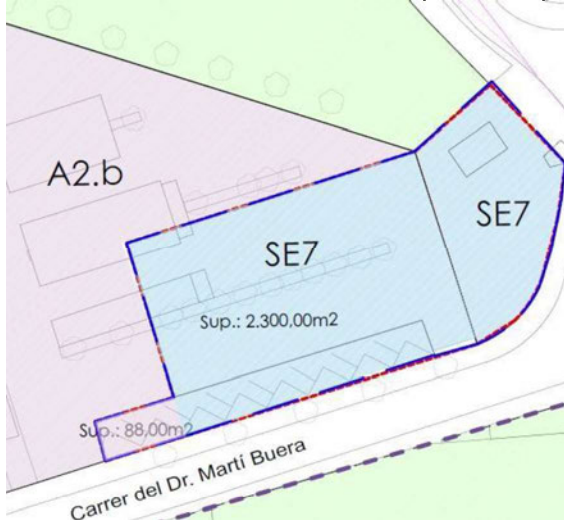


MPOUM zona Dr. Martí Buera



MPOUM zona avda. del Canal

- D. Definir l'ús de la zona qualificada com a sistemes d'equipaments (SE), situat a la cantonada del carrer Dr. Martí Buera i avda. Goles de l'Ebre tot incorporant dintre del mateix ús la zona que s'amplia (Clau SE.7).



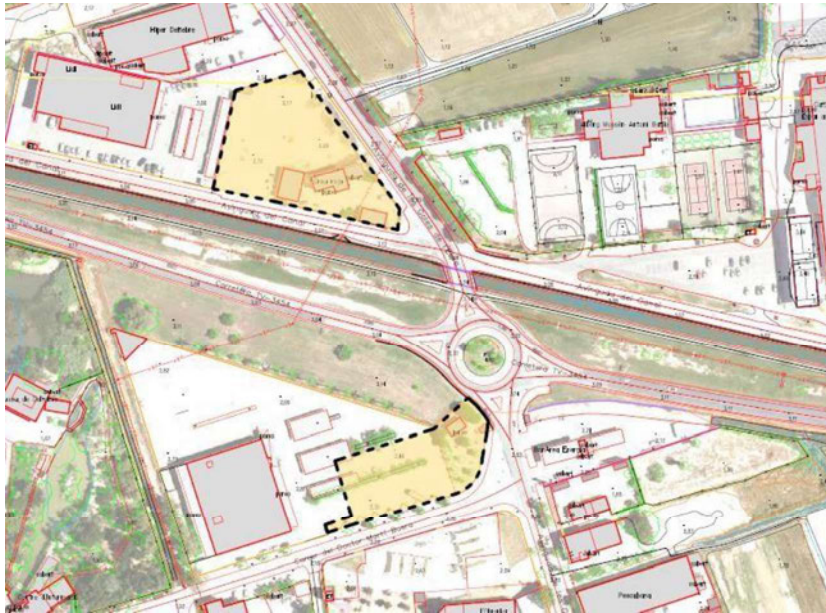
- E. Crear una nova clau (A1.c) que defineix la seva condició de sòl industrial dintre de l'entorn més pròxim al PAU Ind 1, definida ja com a zona industrial.



Proposta, nova Clau urbanística A1.c,
article 132bis del POUM

1.4. Situació i àmbit

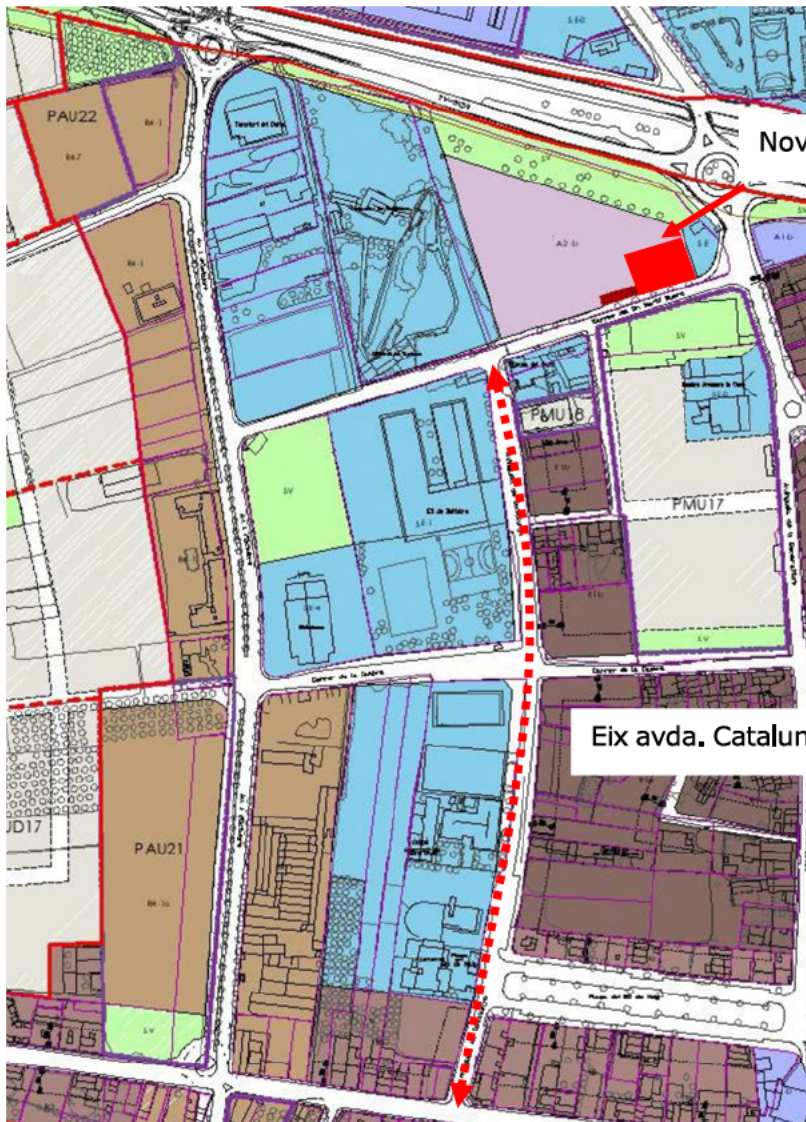
Aquesta modificació del POUM es situa al límit nord del nucli urbà de Deltebre, concretament en el creuament entre l'avda. del Canal i l'avda Goles de l'Ebre i aquest, entre el carrer Dr. Martí Buera.



Els dos àmbits tenen una clara definició d'usos, per una banda la part nord dintre d'una zona industrial,



I per l'altra banda, la zona sud de la TV-3454, clarament definida com a trama urbana consolidada amb usos comercials (Aldi, Mercadona, ...) com també d'equipaments públics, això fa la necessitat de dotar d'un sistema de comunicació interurbà sostenible, i dotar d'una parada d'autobusos que faci pont d'unió, no solament dintre del propi municipi amb una geometria allargassada, sinó també en les poblacions pròximes al territori.



Nova ubicació parada bus

Eix avda. Catalunya

POUM vigent

Conjunt d'equipaments públics que actualment consten a l'avda. de Catalunya:

- Escola del Parc
- Eco-Museu
- IES de Deltebre
- Jutjat de Pau
- Caserna de la Policia Urbana
- Ajuntament de Deltebre
- Serveis Socials
- Oficina de BASE
- Biblioteca
- Sala d'Exposicions

1.5. Professional redactor

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

- Aprovació inicial: Felip Carles Munné. Arquitecte Superior. Va redactar la Modificació Puntual del POUM, actuant en llur qualitat d'Arquitecte Municipal de l'Ajuntament de Deltebre.
- Aprovació provisional: Ferran Torta Navarro. Arquitecte Superior, actuant per encàrrec professional de l'Ajuntament de Deltebre.
- Text Refós: Ferran Torta Navarro. Arquitecte Superior, de l'Ajuntament de Deltebre.

1.6. Fonaments de dret

- Les normatives del planejament vigent les trobem al POUM de Deltebre, aprovat amb caràcter definitiu en data 21 de juny de 2021, publicat al Diari Oficial de Generalitat de Catalunya el 22 de setembre de 2021.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLU).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU).
- DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, per el que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl y Rehabilitació Urbana, en allò que no modifiqui la competència exclusiva de la Generalitat de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient.
- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, que aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl.
- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
- Llei 21/2013, del 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

- Les successives lleis de mesures fiscals i financeres, administratives i del sector públic (Llei 2/2014, de 27 de gener; Llei 3/2015, de l'11 de març; Llei 5/2017, del 28 de març; Llei 5/2020, del 29 d'abril; Llei 2/2021, del 29 de desembre; Llei 3/2023 de 16 de març).
- Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
- Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals.
- Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural.
- Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
- Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.

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

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

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

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

Article 96

Modificació de les figures de planejament urbanístic.

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

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

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

- c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.
- d) Els tràmits previs a l'aprovació inicial dels plans directors urbanístics, regulats pels articles 76.1 i 83.1, no són exigibles a les modificacions dels plans directors urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal que es refereixin únicament a determinacions pròpies del planejament derivat expressament identificades pel pla director. En aquests casos, el tràmit d'informació de les modificacions dels plans als ens locals compresos en l'àmbit territorial respectiu s'ha d'efectuar simultàniament al tràmit d'informació pública de la proposta de modificació aprovada inicialment.
- e) En el cas de modificacions dels plans i programes a què fan referència les lletres b i c de l'article 79, correspon a la comissió territorial d'urbanisme corresponent la competència per a aprovar-les definitivament, llevat que l'àmbit territorial de la modificació afecti més d'una comissió territorial d'urbanisme o que la modificació comporti una alteració dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o equipaments esportius.

L'avanç de la Modificació del POUM que aquí es planteja no està en el supòsit de l'article 96 del Text Refós de la Llei d' Urbanisme (TRLU), ja que la modificació no altera, ni els sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes ni d'equipaments esportius, i per tant no queda subjecta a les particularitats dels articles 98 del mateix TRLU.

Article 97

Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic

1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic **han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.** L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.
 2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:
 - a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.
 - b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.
 - c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.
 - d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics.
- 2 bis. En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:

a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

c) Si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, i si els sòls ja eren de titularitat pública s'ha de garantir aquesta titularitat per als nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments abans que la modificació sigui executiva.

d) Si la modificació consisteix en la reducció, en l'àmbit del pla, de la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública, la reducció ha de quedar convenientment justificada en virtut de qualsevol de les circumstàncies següents:

Primer. Per la suficiència dels equipaments previstos o existents per fer front a les necessitats.

Segon. Per la innecessarietat dels terrenys per a la prestació del servei que en motivava la qualificació, pel fet que el servei en qüestió ha passat a prestar-se en altres terrenys de titularitat pública.

Tercer. Per l'interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

e) Si es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, la modificació ha de garantir la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

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

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

b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, si es dona aquest supòsit.

c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància respecte a aquestes edificacions.

4. En els casos a què fa referència l'apartat 3, els espais ocupats pels serveis comuns esmentats no computen a efectes del volum edificable de la parcel·la ni de les distàncies mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública.

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

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

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de

garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda.

2. El conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme aprova definitivament la modificació de les figures de planejament a què fa referència l'apartat 1, amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent i de la *Comissió d'Urbanisme de Catalunya*.

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

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

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

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

La Modificació del POUM que aquí es planteja **no altera la zonificació existent al POUM vigent dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius, ja que la proposta desenvolupa una reordenació del sistema d'equipaments, sense ús específic i passant-ho a ús de transports i també a l'Administratiu i proveïment.**

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.

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

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

i s'han de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades.

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

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

La 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), ja que, els usos que s'apliquen en la modificació són els definits al POUM com a SE.3 i SE.7, però si al que determina l'article 99.2 pel que fa a les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència l'apartat 1 que, resten subjectes a les particularitats i tenen els efectes següents:

a) **Si les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys, requereixen l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, abans de la tramitació.**

per tant, restarà subjecta a l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme de les Terres de l'Ebre, de l'avanç d'aquesta modificació.

Article 100

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

1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos. Per computar

aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació. En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

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

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

- a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.
- b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.
- c) En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.

La Modificació del POUM que aquí es planteja no està en el supòsit de l'article 96.c del Text Refós de la Llei d' Urbanisme (TRLU), ja que, els usos que s'apliquen en la modificació són els definits al POUM com a SE.3 i SE.7, per tant, no restarà subjecta a les particularitats de l'article 99 del mateix TRLU.

Text Refós- Modificació Puntual
Núm.010/24 del POUM de Deltebre
per la reordenació dels sistemes
d'equipaments a la zona de l'Av.
Goles de l'Ebre-Ctra. TV3454

II. MEMÒRIA

TEXT REFÓS

Text Refós- Modificació Puntual
Núm.010/24 del POUM de Deltebre
per la reordenació dels sistemes
d'equipaments a la zona de l'Av.
Goles de l'Ebre-Ctra. TV3454

II. MEMÒRIA

2.1. Criteris i objectius de la modificació proposada

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

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

- A. Definir l'ús de la zona qualificada com a sistemes d'equipaments (SE.0), situats al marge nord de la ctra. TV-3454, front de l'avda del Canal /SE.3). Actualment aquesta zona qualificada com a E0, reserva d'equipament o sense ús assignat, és un àmbit completament consolidat on actualment existeix l'edifici de la Creu Roja, i, per tant, es proposa mantenir les característiques dels usos que en el seu dia se li va conferir. Tal com diu l'article 91.1 del POUM sobre les condicions d'ordenació, d'edificació i ús dels sistema d'equipaments, els solars definits com a ús genèric o sense especificar, s'hauran de concretar els seus usos mitjançant un pla especial. En aquest cas, aquesta modificació que proposa uns canvis en la geometria i usos de dita zona ja s'incorpora l'ús existent:

SE.3 Administratiu i proveïment: tipus administració pública, protecció civil, mercats municipals, magatzems i similars.

- B. Recuperar l'àmbit definit com existia, ja en la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries aprovat definitivament en la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en sessió de 1 de desembre de 1999.



Ortofoto zona definida com estacionament d'autobusos

Actualment aquesta zona ja actua com arribada i sortida d'autobusos que donen servei a l'Ecomuseu que rep les visites de les escoles, com també altres autobusos que donen un servei discrecional a Deltebre.
Per tant, es pretén consolidar aquesta realitat per dues raons:

Primera.- Dotar d'un servei de transport públic no solament que doni servei al conjunt d'equipaments públics sinó també una línia interurbana que comuniqui Deltebre amb la resta de municipis, ja sigui de l'entorn més immediat sinó també a les grans ciutats catalanes.

Segon.- la implantació en aquesta zona també be donada per la voluntat de situar-ho en un punt estratègic dintre de la trama urbana, i també, per la necessitat de donar seguretat als usuaris del transport públic que obliga a tenir una ubicació entre el nucli urbà i la carretera TV-3454, per evitar els creuaments si és situés a l'altra part de la carretera (avda. del Canal).



Nucli urbà de Deltebre

- C. Incorporar la superfície de sòl d'aprofitament existent al carrer Dr. Martí Buera a l'àmbit situat entre el PAU Ind 1 i l'avda. del Canal, amb la creació d'una nova clau per mantenir el sostre existent.



El Polígon industrial Les Molines té un grau de consolidació important, recentment també s'ha pogut consolidar el PAU Ind 1, amb la posada de part de sòl industrial que pràcticament ja està esgotat.

Actualment està en fase de redacció de projecte el PAU Ind 2, encarregada aquesta tasca a l'Incasòl.

Concretament en l'extrem sud-est del PAU Ind 1 existeix una edificació que

actualment la Confraria de Pescadors de Sant Joan, associació molt arrelada al Municipi, i fa un ús relacionat amb la pesca.

Per tant, la proposta d'aquesta modificació va vinculada a mantenir aquesta activitat primària de la Confraria sempre relacionada al sòl industrial majoritari existent en l'entorn més immediat.



Per tant, es proposa la creació d'una nova clau de sòl industrial que pugui mantenir la seva edificabilitat ja consolidat i per l'altra banda no sigui un increment de l'aprofitament existent al POUM ja que el sostre existent com a clau A2b en la parcel·la situada al carrer Dr. Martí Buera pugui passar a dintre d'aquest àmbit.

MPOUM zona avda. del Canal

Crear una nova clau (A1.c) que defineix la seva condició de sòl industrial dintre de l'entorn més pròxim al PAU Ind 1, definida ja com a zona industrial.



Proposta, nova Clau urbanística A1.c, article 132bis del POUM

D. Definir l'ús de la zona qualificada com a sistemes d'equipaments (SE), situat a la cantonada del carrer Dr. Martí Buera i avda. Goles de l'Ebre tot incorporant dintre del mateix ús la zona que s'amplia (Clau SE.7).

Tal com s'ha definit en el punt A d'aquest apartat, actualment aquesta zona està qualificada com a E0, reserva d'equipament o sense ús assignat, per la coherència i les necessitats pròpies de la futura estació d'autobusos, és necessari incorporar aquest sòl com a SE.7, ja que la seva ubicació estratègica, tot just al costat d'una rotonda d'accés a Deltebre, la fa imprescindible per millorar la comunicació amb aquest mitjà de transport.

Vist l'acord de la Comissió Territorial d'urbanisme de data 14 de març de 2024, pel qual s'indica que s'han d'incorporar les prescripcions següents:

Data: 26 de març de 2025

RV: /

RN: 2024 / 083352 / E/

Ajuntament de Deltebre
Plaça del 20 de Maig, 1
43580 Deltebre
Baix Ebre

Assumpte: Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal 010/2024, reordenació dels sistemes d'equipaments a la zona de l'Av.Goles de l'Ebre i Carretera TV3454, de Deltebre.

De conformitat amb l'article 40 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions Públiques, us trameto adjunta còpia autèntica de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre de data 14 de març de 2025, adoptat en relació amb aquest expedient, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'Acta.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació o publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveu l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entén rebutjat presumptament.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre

Cinta Sanz Cantó

Signat electrònicament

CU: 9
Expedient:2024 / 083352 / E

La Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, en la sessió de 14 de març de 2025, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

L'expedient de Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal 010/2024, reordenació dels sistemes d'equipaments a la zona de l'Av.Goles de l'Ebre i Carretera TV3454 ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament de Deltebre.

Objecte

La reordenació dels sòls d'equipaments a la zona de l'Av. Goles de l'Ebre i carretera TV3454 per permetre la implantació d'una estació d'autobusos al nucli urbà i per assignar els usos dels sistemes d'equipaments sense ús assignat.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

L'àmbit se situa al nord del nucli urbà de Deltebre, a l'encreuament de l'Avinguda Goles de l'Ebre, l'Avinguda del Canal, la carretera TV3454 i el carrer Doctor Martí Buera. En concret, es diferencien dos àmbits:

- **Àmbit 1**, al nord del canal de l'Avinguda del Canal, limitat per la carretera T340 i els sòls industrials del PAU1. Té una superfície d'uns 3.500 m² i es tracta d'uns sòls de forma triangular, topografia planera i ocupats per les edificacions de la Creu Roja i de la Confraria de Pescadors de Sant Joan.
- **Àmbit 2**, al sud de la carretera TV3454, limitat pel carrer Doctor Martí Buera i l'Avinguda Goles de l'Ebre. Té una superfície d'uns 2.400 m² i es tracta d'uns sòls planers ocupats per una àrea d'aparcament propera al supermercat Aldi i un punt d'informació.

La Modificació té per objecte la reordenació dels sòls d'equipaments a la zona de l'Av. Goles de l'Ebre i carretera TV3454 per permetre la implantació d'una estació d'autobusos al nucli urbà i per assignar els usos dels sistemes d'equipaments sense ús assignat. En concret proposa el següent:

A l'**àmbit 1**, es proposa definir els sòls d'equipaments sense ús assignat (clau SE0) a equipaments d'ús administratiu i de proveïment (clau SE3) i reconèixer les instal·lacions de la Creu Roja. També es preveu una reducció dels sòls de sistema d'equipaments de 1.245 m² per reconèixer les instal·lacions de la Confraria de Pescadors Sant Joan que es proposa de qualificar de zona industrial.

En concret, es proposa una nova qualificació zona industrial (clau A1c) mitjançant un nou article 132bis Subzona d'indústria clau A1c amb els paràmetres següents: parcel·la mínima 640 m², front mínim 18 m, fondària mínima 20 m, ordenació d'edificació alineada a vial, ocupació màxima 50%, índex d'edificabilitat neta 0,6 m²st/m²s, PB+2PP=15m, ús principal



Doc. original signat per:
Cinta Sanz Canto 25/03/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web [csv.gencat.cat](https://www.csv.gencat.cat) fins al 25/03/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



Data creació còpia:
26/03/2025 08:05:17

Pàgina 1 de 7

industrial, indústria – aparador, logístic i de magatzems, parc tecnològic i de recerca i usos compatibles (restauració i bar, comercial, oficines i serveis, dotacions: sanitari-assistencial, serveis funeraris, sòcio-cultural, esportiu, religió, proveïment i abastament, administratiu, serveis tècnics, estació de serveis i aparcament) i dotació d'aparcament dins de parcel·la superior al 10% de la superfície en planta destinada a les naus.

A l'àmbit 2, es proposa definir els sòls d'equipaments sense ús assignat (clau SE0) a equipaments de transport (clau SE7) i ampliar-ne la seva superfície fins a 2.300 m² per permetre la implantació de la nova estació d'autobusos amb el canvi de qualificació de sòls de subzona de serveis d'ús comercial (clau A2b) i de sistema viari (clau X) a sistema d'equipaments de transport (clau SE7). Es preveu reconèixer la reserva per estació d'autobusos ja prevista en una Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament de l'any 1999.

Quant a documentació, s'inclou: memòria, normativa urbanística i plànols d'informació i d'ordenació.

Planejament vigent

El Pla territorial parcial de les Terres de l'Ebre (PTPTE), aprovat definitivament el 27 de juliol de 2010 i publicat al DOGC 5696 de 19 d'agost de 2010, inclou l'àmbit dins del sistema d'assentaments com a nuclis històrics i les seves extensions.

El Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Deltebre, aprovat definitivament el 21 de juny de 2021 i publicat al DOGC de 21 de setembre de 2021, que classifica els àmbits de sòl urbà i els qualifica amb les claus següents:

- Àmbit 1: sistema d'equipaments sense ús assignat (clau E0)
- Àmbit 2: sistema d'equipaments sense ús assignat (clau E0), sistema viari (clau X) i subzona de serveis d'ús comercial (clau A2b)

Tramitació municipal

Aprovació inicial	Ple de 25.07.2024
Informació pública	BOPT 2024-06764 de 30.07.2024, DOGC 9216 de 31.07.2024, Setmanari l'Ebre de 2.08.2024, i tauler anuncis municipal
Aprovació provisional	Ple de 30.12.2024
Al·legacions	-
Redactor	Felip Carles Munné, arquitecte municipal (document aprovació inicial); Ferran Torta Navarro, arquitecte (document aprovació provisional)

Informes

- Protecció Civil del Departament d'Interior, emet informe el 09.09.2024, amb les conclusions següents:

1. No s'estableixen condicionants ni limitacions per al risc químic en establiments industrials ni el risc químic en establiments industrials.
2. Les conclusions fan referència únicament als riscos de protecció civil inclosos a la Resolució IRP/971/2010 (inundacions, químic en establiments industrials i nuclear) i a la ITMP (transport de MP per carretera i ferrocarril).
3. Pel que fa al risc d'inundacions, els usos, condicionants i limitacions establerts en aquest informe no són substitutius dels que en derivin de l'aplicació de la normativa d'aigües o dels



Doc. original signat per:
Cinta Sanz Canto 25/03/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web [csv.gencat.cat](https://www.csv.gencat.cat) fins al 25/03/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



Data creació còpia:
26/03/2025 08:05:17

Pàgina 2 de 7

que pugui establir l'organisme de conca competent, tant en zona de flux preferent com en zona inundable de 500 anys de període de retorn.

Els usos, condicionants i limitacions establerts en aquest informe no són substitutius dels que en derivin de l'aplicació del Reial Decret 876/2014, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General de Costes.

Els desenvolupaments urbanístics i les previsions d'implantació de nous elements vulnerables a l'interior de zones inundables han de complir amb els condicionants especificats en el punt 5.2 de l'Annex C de la IRP 971/2010.

En les zones inundables amb un període de retorn de 100 anys no considerades ràpides o amb un període de retorn de 500 anys la Resolució IRP/971/2010 estableix que les previsions d'implantació d'elements vulnerables (edificació residencial, edificis de pública concurrència o àmbits d'oci en general) resten supeditades a la previsió de mesures estructurals concretes que permetin garantir l'autoprotecció i que han de ser, com a mínim, les següents:

- A. Sistemes de drenatge específicament dissenyats pels cabals previstos o altres sistemes de mitigació o prevenció dels efectes de les inundacions.
- B. No construcció de baixos, garatges ni zones en general a cotes inferiors a la cota de carrer.
- C. Existència de, com a mínim, dues vies d'evacuació independents en els elements nous urbans unitaris previstos.

Cal tenir en compte que l'àmbit de la modificació destinat a equipaments (SE3 i SE7) es troba afectat per la T-100 lenta i la T-500 del riu Ebre. D'acord amb l'article 90 del POUM de Deltebre i el 34.5 del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost de pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, determinats usos a què es poden destinar els equipaments comunitaris, d'acord amb la Resolució IRP 971/2010, tenen la consideració d'elements vulnerables, per la qual cosa si en la zona qualificada d'equipament s'ubica un element que tingui la consideració de vulnerable s'hauran de complir els requisits establerts per la IRP en els casos d'afectació per T-100 lenta o T-500.

Per una altra banda, en la nova clau A1 C dintre dels usos complementaris es troben inclosos usos considerats vulnerables per la IRP, per la qual cosa, en el supòsit que en el sòl qualificat amb la clau A1C s'instal·li un element vulnerable s'hauran de complir els requisits establerts per la IRP en els casos d'afectació per T-100 lenta o T-500.

Finalment, les consideracions i limitacions establertes en els paràgrafs anteriors també s'aplicaran en l'àmbit qualificat amb la clau A2b si s'hi ubiquen elements considerats com a vulnerables, ja que també es troba afectat per T-100 lenta o T-500.

4. De conformitat amb la IRP/971/2010 i la instrucció ITMP, les consideracions esmentades només seran aplicables sobre aquells àmbits que quedin dins de les zones d'afectació indicades per a cada risc, i no s'apliquen a les situacions existents o els desenvolupaments ja executats.

5. Caldrà incloure els condicionants i les limitacions d'usos i activitats esmentades en aquest informe a les normes urbanístiques del planejament.

6. Es recorda a l'Ajuntament de Deltebre que ha de dur a terme la revisió dels plans municipals que estigui obligat a elaborar, en compliment de la Llei 4/1997, de 20 de maig, de protecció civil de Catalunya i del Decret 155/2014, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el contingut mínim per a l'elaboració i l'homologació dels plans de protecció civil municipals i s'estableix el procediment per a la seva tramitació conjunta.

7. Caldrà donar compliment, si escau, al Decret 30/2015, de 3 de març, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures.



Doc. original signat per:
Cinta Sanz Canto 25/03/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 25/03/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



006KWPKBFT7P4Q2331B8UTT0G04OROID

Data creació còpia:
26/03/2025 08:05:17

Pàgina 3 de 7

- Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat de 13 de març de 2025 en sentit favorable.

Normativa

S'inclou un apartat de normativa urbanística amb un nou article 132bis Subzona d'indústria clau A1c.

Valoració de l'expedient

ANTECEDENTS:

En data 31 de maig de 2024, la CTUTE va emetre l'informe previst a l'article 99.2 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sobre la Modificació puntual amb les consideracions següents:

- *Caldrà completar la documentació d'acord amb la part l'exposat en la part valorativa.*
- *Caldrà sol·licitar informe a la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat"*

VALORACIÓ:

La proposta de modificació justifica la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents d'acord amb l'article 97 del TRLUC atès que preveu la implantació d'una nova estació d'autobusos i l'assignació dels usos en sistemes d'equipaments sense ús assignat.

Pel que fa a la concreció d'usos dels sòls de sistema d'equipaments sense ús assignat (clau SE0) tant en l'àmbit 1 com en l'àmbit 2, s'adequa a les necessitats municipals en cadascun dels àmbits i n'agilitzarà el seu desenvolupament atès que ja no serà necessari tramitar un Pla especial urbanístic d'assignació d'ús d'acord amb l'establert a l'article 67.1.d) del TRLUC i els articles 90.5 i 91.1 de la normativa urbanística del POUM.

Pel que fa a la reordenació dels sòls de sistema d'equipaments i de zona de sòl privat en l'àmbit 1 i en l'àmbit 2, s'observa que a nivell global de POUM, es manté la reserva de sistema d'equipaments i no es preveu cap increment d'aprofitament. La reducció d'uns 1.245 m² de sistema d'equipaments en l'àmbit 1 es compensa amb l'increment de sistema d'equipaments previst en l'àmbit 2 per a permetre la implantació de la nova estació d'autobusos. I l'aprofitament suprimit en l'àmbit 2 dels sòls de subzona de serveis d'ús comercial (clau A2b) es trasllada als sòls ocupats per les instal·lacions de la Confraria de pescadors de Sant Joan que es proposa qualificar de zona industrial (clau A1c). I quant a la nova qualificació de zona industrial (clau A1c) s'adequa a la qualificació de l'entorn (clau A1) de la qual en manté els paràmetres tret de l'ocupació i l'edificabilitat que les redueix de 80% i 1m²st/m²s a 50% i 0,60m²st/m²s i l'alçada que l'incrementa de 12m a 15m.

Quant a documentació, en gran part l'aportada dona compliment a l'article 59 del TRLUC. No obstant això, en l'informe de l'article 99.2 de 31.05.2024 es va indicar que calia completar la documentació de la Modificació puntual amb un quadre de superfícies que especifica la superfície de sòl de cada zona i sistema dels dos àmbits, tant en el planejament vigent com en la proposta de modificació. En la documentació de l'aprovació inicial s'ha inclòs uns quadres de superfícies a la documentació gràfica, però caldria

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Ajuntament de Deltebre. Podeu verificar la seva autenticitat a través del [portal de transparència](https://www.ajdeltebre.cat) de la Seu Electrònica de l'Ens amb el CVE 902A0DDP42F8403A80F0F849E1176987 i data d'emissió 14/04/2025 a les 13:02:54

GENERALITAT DE CATALUNYA



Doc. original signat per:
Cinta Sanz Canto 25/03/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web [csv.gencat.cat](https://www.csv.gencat.cat) fins al 25/03/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



Data creació còpia:
26/03/2025 08:05:17

Pàgina 4 de 7

incloure'ls també a la memòria. Així mateix, aquests quadres haurien d'incorporar també la superfície de la part de l'àmbit 1 on actualment hi ha les instal·lacions de la Creu Roja, i també la superfície total de l'àmbit de la modificació. A més, caldria completar aquests quadres amb les superfícies de sostre de cada zona dels dos àmbits, tant en el planejament vigent com en la proposta de modificació per justificar que no es produeix un augment de sostre. Així doncs, per facilitar la comprensió del document i dels canvis que es proposen, **cal completar els quadres de la documentació gràfica amb tot l'àmbit de la modificació i amb la superfície total de l'àmbit, i amb les superfícies de sostre del planejament vigent i de la proposta de modificació, i incloure'ls també a la memòria.**

Per tal de donar compliment a l'article 99 del TRLUC, atès que es tracta d'una modificació que comporta una transformació dels usos, s'ha inclòs a la documentació la identitat de tots els propietaris o titulars de les finques afectades, però **s'hauria de completar amb els certificats pertinents que acreditin aquesta titularitat durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediments de modificació i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys.**

Així mateix, s'ha inclòs en l'annex del document un estudi econòmic i financer i un informe de sostenibilitat econòmica. En aquest sentit, cal dir que en el document no s'indica com s'obtindran els sòls que són propietat del supermercat Aldi que es proposa que passin a ser sòls de Sistema d'equipaments per la futura estació d'autobusos. Si aquests sòls s'obtenen per cessió caldrà incloure en el document el conveni que es realitzi amb la propietat dels terrenys i si s'han d'obtenir per expropiació caldrà que es tingui en compte en l'avaluació econòmica del document. També caldria completar l'avaluació econòmica amb l'anàlisi de la rendibilitat de l'operació que justifiqui el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació i completar l'informe de sostenibilitat econòmica ja que només es fa referència a l'informe que incorporava el POUM. Altrament, l'apartat 2.8.3 de la memòria dona a entendre que l'avaluació econòmica que demana l'article 99 del TRLUC no és d'aplicació en aquesta modificació puntual. Per tant, per tal de donar compliment als articles 59 i 99 del TRLUC, **cal completar l'avaluació econòmica del document incorporant l'anàlisi de la rendibilitat de l'operació, cal completar l'informe de sostenibilitat econòmica, i per tal d'evitar incongruències, cal modificar l'apartat 2.8.3 de la memòria. Així mateix, cal que el document indiqui com s'obtindran els sòls de cessió de sistema d'equipaments.**

En un altre ordre de coses, en l'informe previst a l'article 99.2 de 31.05.2024 es va indicar que el document tenia una errada material que calia esmenar, ja que al redactat de l'article 132bis, referent al paràmetre d'índex d'edificabilitat neta de la subzona d'indústria (clau A1c), s'establia en m³st/m³s enlloc de m²st/m²s. Per tant, **caldrà corregir aquesta errada i establir l'índex d'edificabilitat neta de l'article 132 bis en m²st/m²s.**

Altrament, s'ha detectat unes altres **errades materials al document que caldrà esmenar:**

- El títol de l'apartat 2.8 de la memòria no correspon al seu contingut.
- Els plànols I02 i I01 no es troben en l'ordre consecutiu que tocaria.
- En els plànols d'informació i d'ordenació no es troba ben delimitat l'àmbit de la modificació ja que s'exclou la parcel·la on hi ha les edificacions de la Creu Roja.



Doc. original signat per:
Cinta Sanz Canto 25/03/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 25/03/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



Data creació còpia:
26/03/2025 08:05:17

Pàgina 5 de 7

- En els plànols plànol O01 i O02 la superfície designada al sistema SE7 no és correcta.

També, pel que fa a la documentació, i per tal d'incorporar les noves dades en el Mapa Urbanístic de Catalunya (MUC), **caldrà presentar la documentació gràfica en format digital incloent, obligatòriament, una carpeta anomenada Estàndard del Mapa urbanístic de Catalunya**, estructurada d'acord amb el model normalitzat, per facilitar l'intercanvi digital de les principals determinacions urbanístiques del pla, d'acord amb l'ORDRE TES/195/2019, de 29 d'octubre, sobre normalització de les claus urbanístiques i els requeriments tècnics de presentació dels instruments de planejament urbanístic.

Finalment, tal i com ja es va indicar en l'informe de l'article 99 de 31.05.2024, **caldrà completar el document amb una avaluació de l'impacte urbanístic dels diferents àmbits de la modificació proposada en funció del gènere**, d'acord amb el que preveuen la Disposició addicional divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 69.5 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Així mateix, l'informe de Protecció Civil de 9.09.2024 determina que l'àmbit de la modificació es troba afectat per la T-100 lenta i la T-500 del riu Ebre i que si es volen ubicar elements que tinguin la consideració de vulnerables s'hauran de complir els requisits establerts per la IRP 971/2010. Dit informe conclou que caldrà incloure els condicionants i les limitacions d'usos i activitats esmentades a les normes urbanístiques del planejament. En aquest sentit, es considera que l'objecte d'aquesta modificació és la de la reordenació dels sòls d'equipaments a la zona de l'Av. Goles de l'Ebre i la carretera TV3454, però no és objecte de la modificació la regulació de les claus urbanístiques dels sistemes d'equipaments de la normativa del POUM que no són específics per aquests àmbits sinó que afecten a tot el municipi. El POUM ja contempla mesures enfront el risc d'inundació i va ser informat per Protecció Civil. En tot cas, els projectes d'edificació que se'n derivin hauran de donar compliment a les mesures establertes en el POUM sobre el risc d'inundació i també a les establertes en la IRP 971/2010.

Fonaments de Dret

Vist l'article 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme que estableix que la Modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb algunes particularitats. I així mateix, de conformitat amb l'article 85 del mateix text legal que en regula el procediment a seguir.

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer i les successives lleis de mesures fiscals i financeres, administratives i del sector públic (Llei 2/2014, de 27 de gener; Llei 3/2015, de l'11 de març; Llei 5/2017, del 28 de març; Llei 5/2020, del 29 d'abril; Llei 2/2021, del 29 de desembre; Llei 3/2018, de 16 de març), el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol; i el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.

Vist el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.



Doc. original signat per:
Cinta Sanz Canto 25/03/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web [csv.gencat.cat](https://www.csv.gencat.cat) fins al 25/03/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



Data creació còpia:
26/03/2025 08:05:17

Pàgina 6 de 7

Acord

Vista la proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre acorda:

-1 Aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal 010/2024, reordenació dels sistemes d'equipaments a la zona de l'Av.Goles de l'Ebre i Carretera TV3454 promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Deltebre, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents

- 1.1 Cal completar la documentació referent als titulars de les finques i a l'avaluació econòmica per donar compliment als articles 59 i 99 del TRLUC.
- 1.2 Cal completar el document amb una avaluació de l'impacte urbanístic en funció del gènere.
- 1.3 Cal corregir i completar la documentació pel que fa als quadres de superfícies i a les errades materials detectades.

-2 Indicar a l'Ajuntament que el Text Refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-3 Recordar a l'Ajuntament que cal presentar la documentació gràfica en format digital incloent, obligatòriament, una carpeta anomenada Estàndard del Mapa urbanístic de Catalunya, estructurada d'acord amb el model normalitzat, per facilitar l'intercanvi digital de les principals determinacions urbanístiques del pla, d'acord amb l'ORDRE TES/195/2019, de 29 d'octubre, sobre normalització de les claus urbanístiques i els requeriments tècnics de presentació dels instruments de planejament urbanístic.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Cinta Sanz Cantó

Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre

Signat electrònicament



Doc. original signat per:
Cinta Sanz Cantó 25/03/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al [web csv.gencat.cat](http://web.csv.gencat.cat) fins al 25/03/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



Data creació còpia:
26/03/2025 08:05:17

Pàgina 7 de 7

2.2. Normativa vigent

Proposta de modificació no afecta a cap dels paràmetres que defineix la normativa vigent, solament una nova clau urbanística A1.c article 132bis Subzona d'indústria.

2.2.bis. Condicionants i limitacions d'usos i activitats per riscos de protecció civil

No s'estableixen condicionants ni limitacions per als riscos químic, ni de transport de mercaderies perilloses.

Pel que fa al risc d'inundacions, els usos, condicionants i limitacions establerts en aquesta normativa no són substitutius dels que en derivin de l'aplicació de la normativa d'aigües o dels que pugui establir l'organisme de conca competent en aplicació del Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel que s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic, i posteriors modificacions, tant en zona de flux preferent (articles 9, 9 bis, 9 ter, 9 quarter) com en zona inundable de 500 anys de període de retorn (articles 14 i 14 bis).

De la mateixa manera, els usos, condicionants i limitacions establerts en aquesta normativa no són substitutius dels que en derivin de l'aplicació del Reial Decret 876/2014, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General de Costes.

Pel que fa a les infraestructures viàries existents en l'àmbit de la present Modificació puntual no es consideren elements vulnerables, per la qual cosa no se'ls hi aplica els criteris (limitacions i condicionants) de l'article 5 de l'annex C de la IRP/971/2010, llevat de l'article 5.2.5 de la IRP, el qual estableix el requisit que les infraestructures a desenvolupar en qualsevol àmbit afectat per inundacions han de preveure en el seu disseny que poden suportar els efectes de les inundacions sense patir danys estructurals greus.

Pel que fa a les zones inundables afectades per T500 la Resolució IRP/971/2010 estableix que les previsions d'implantació d'elements vulnerables (edificació residencial, edificis de pública concurrència o àmbits d'oci en general) resten supeditades a la previsió de mesures estructurals concretes que permetin garantir l'autoprotecció i que han de ser, com a mínim, les següents:

- A. Sistemes de drenatge específicament dissenyats pels cabals previstos o altres sistemes de mitigació o prevenció dels efectes de les inundacions.
- B. No construcció de baixos, garatges ni zones en general a cotes inferiors a la cota de carrer.
- C. Existència de, com a mínim, dues vies d'evacuació independents en els elements nous urbans unitaris previstos.

Aquestes mesures estructurals són d'aplicació mentre no es disposi d'un estudi d'inundabilitat validat per l'organisme de conca corresponent (ACA, CHE, CHX) o bé per informe del mateix organisme de conca que permeti determinar amb detall la inundabilitat de l'àmbit per als diferents períodes de retorn.

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 Puntual Núm.010/24 del POUM de Deltebre per la reordenació dels sistemes d'equipaments a la zona de l'avda. Goles de l'Ebre-Ctra. TV-3454-avda. del Canal i el traspàs de l'aprofitament urbanístic existent al carrer Dr. Martí Buera com a ús comercial a la zona de l'avda del Canal com a sòl industrial, per mantenir la realitat física actual.

Com s'ha informat en el punt 1.3 en l'objecte d'aquesta modificació, l'objecte i l'abast del present document és la modificació del sistema d'equipaments a la zona del creuament entre l'avda. Goles de l'Ebre i el carrer Dr. Martí Buera i també la zona qualificada com a SE0 entre l'avda. del canal i Goles de l'Ebre.

En aquesta modificació també es proposa traslladar el sòl qualificat com a comercial (A2b) situat front el carrer Dr. Martí Buera, que passa a clau SE.7, a la parcel·la situada a l'avda. del Canal qualificada actualment com a SE.0, de titularitat municipal, en aquest nou àmbit es proposa una nova clau (A1.c) que acaba donant coherència a l'actual PAU Ind1 ja consolidat. Aquesta nova clau no genera increment d'aprofitament en relació a l'existent actualment com a comercial (A2b).

La superfície que actualment està qualificada com a sòl comercial (A2b) i que passa a qualificar-se com equipaments (SE.0) està urbanitzada com a vorera per vianants. Aquest sòl s'obtindrà per expropiació per a sistemes.

En aquest sentit, la proposta que es planteja és:

- A. Definir l'ús de la zona qualificada com a sistemes d'equipaments (SE.0), situats al marge nord de la ctra. TV3454, front de l'avda del Canal /SE.3).
- B. Recuperar l'àmbit definit com existia, ja en la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries aprovat definitivament en la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en sessió de 1 de desembre de 1999.
- C. Incorporar la superfície de sòl d'aprofitament existent al carrer Dr. Martí Buera a l'àmbit situat entre el PAU Ind 1 i l'avda. del Canal, amb la creació d'una nova clau per mantenir el sostre existent.
- D. Definir l'ús de la zona qualificada com a sistemes d'equipaments (SE), situat a la cantonada del carrer Dr. Martí Buera i avda. Goles de l'Ebre tot incorporant dintre del mateix ús la zona que s'amplia (Clau SE.7).
- E. Crear una nova clau (A1.c) que defineix la seva condició de sòl industrial dintre de l'entorn més pròxim al PAU Ind 1, definida ja com a zona industrial.

2.4. Justificació de la no necessitat de l'Avaluació Ambiental Estratègica

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 produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sol urbà. (...).*

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:

1. *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. *Per a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:*

a) *Són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària:*
(...)

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

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

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. 10 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. Justificació de la no necessitat de realitzar l'estudi d'Avaluació de la mobilitat generada

La present modificació puntual del POUM de Deltebre no incorpora l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada perquè així ho determina el **Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada** atès que el decret en el seu article 3. Àmbit d'aplicació apartat 1.b) determina que el "planejament urbanístic general i llurs revisions i modificacions només ha d'incorporar aquest document si comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable".

En el cas d'aquesta modificació, l'objectiu és la reordenació dels sòls d'equipaments a fi de permetre la implantació d'una estació d'autobusos al nucli urbà i assignar els usos dels sistemes d'equipaments sense ús assignat.

Per aquest motiu, s'estima que no cal realitzar l'estudi d'avaluació de la mobilitat perquè s'entén que la present modificació no altera substancialment les condicions generals que el POUM de Deltebre estableix en la aprovació definitiva per aquest àmbit.

2.6. Disposició addicional divuitena: Incorporació de les perspectives de gènere

Referent al que indica la disposició addicional divuitena referent a que el Departament de Política Territorial i Obres Públiques ha d'incorporar la perspectiva de gènere en el desplegament del TRLU 1/2010 per tal de garantir la promoció de la representació paritaria en la composició dels òrgans urbanístics col·legiats i de l'avaluació de l'impacte de l'acció urbanística en funció del gènere, regulat a l'article 69.5 del Reglament, Decret 305/2006, que diu:

69.5 També ha de formar part de la memòria social una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica, tals com els immigrants i la gent gran, amb l'objecte que les decisions del planejament, a partir de la informació sobre la realitat social contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com afavorir als altres col·lectius mereixedors de protecció. Aquesta avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere i respecte a determinats col·lectius socials ha de contenir:

- a) *Una diagnosi de la situació a partir de l'anàlisi de la informació sobre la població a la qual afecta el pla, la identificació dels rols de gènere dels diferents col·lectius afectats, les necessitats de benestar i estratègies de dones i homes i els altres col·lectius en l'àmbit.*
- b) *La valoració de l'impacte social i de gènere del pla, la qual comprèn:*
- 1r. *La justificació de la coherència de l'ordenació proposada amb les necessitats detectades de les dones i els homes i dels altres col·lectius pel que fa en especial als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà, tenint en compte particularment les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció.*
- 2n. *Mesures o determinacions previstes en el pla que contribueixen al desenvolupament dels objectius d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes, així com entre els diversos grups socials.*
- 3r. *Previsió de com incidirà l'ordenació proposada sobre la situació originària de dones i homes i dels altres col·lectius.*

La MPOUM vol reordenar els sòls d'equipaments (a fi de permetre la implantació d'una estació d'autobusos al nucli urbà) i assignar els usos dels sistemes d'equipaments sense ús assignat.

Aquesta reordenació de sòls d'equipaments permet reconèixer els equipaments d'ús administratiu i de proveïment (clau SE3) a les instal·lacions actuals de la Creu Roja, amb una acció urbanística sobre en funció de gènere reduïda ja que és un ús existent. Això obstant, el fet de traslladar el sòl d'equipaments limítrof a l'oest de la parcel·la de la Creu Roja al carrer Doctor Martí Buera, permetrà una actuació d'una elevada i positiva incidència en l'acció urbanística en funció de gènere ja que permet situar dintre del nucli urbà, en un àmbit amb carrers amples i amb bona disposició d'enllumenat públic, un equipament clau en facilitar la mobilitat de gènere com és l'estació d'autobusos.

L'estació d'autobusos, situada al centre del nucli urbà, en un àmbit de carrers amples i amb equipaments, és un factor afavoridor pel col·lectiu de les dones donat que els estudis demostren que aquest col·lectiu fa servir aquests tipus de transport. Facilitar un fàcil accés al transport públic, al qual es podrà arribar a peu, permetrà a aquest col·lectiu l'accés a aquests nous llocs de treball i accedir amb facilitat als supermercats i hipermercats instal·lats en l'àmbit. Els busos municipals (Jesús i Maria – La Cava – Riumar) tindran una parada cèntrica i molt propera, a més dels citats equipaments comercials, a equipaments administratius, culturals i educatius com són l'Ajuntament de Deltebre (400 metres), la Biblioteca (450 metres) i l'Institut de Deltebre (250 metres).

2.7. Iniciació, formulació i tramitació

2.7.1 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.

2.7.2 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. (...)*

2.7.3 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 quarter del RD 638/2016.

2.8. Proposta de la Modificació

Primer.- Definir l'ús de la zona qualificada com a sistemes d'equipaments (SE.0), situats al marge nord de la ctra. TV-3454, front de l'avda del Canal (SE.3).

Actualment aquesta zona qualificada com a E0, reserva d'equipament o sense ús assignat, és un àmbit completament consolidat on actualment existeix l'edifici de la Creu Roja, i, per tant, es proposa mantenir les característiques dels usos que en el seu dia se li va conferir.

Tal com diu l'article 91.1 del POUM sobre les condicions d'ordenació, d'edificació i ús dels sistema d'equipaments, els solars definits com a ús genèric o sense especificar, s'hauran de concretar els seus usos mitjançant un pla especial. En aquest cas, aquesta modificació que proposa uns canvis en la geometria i usos de dita zona ja s'incorpora l'ús existent:

SE.3 Administratiu i proveïment: tipus administració pública, protecció civil, mercats municipals, magatzems i similars.

Segon.- Recuperar l'àmbit definit com existia, ja en la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries aprovat definitivament en la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en sessió de 1 de desembre de 1999.

Actualment aquesta zona ja actua com arribada i sortida d'autobusos que donen servei a l'Ecomuseu que rep les visites de les escoles, com també altres autobusos que donen un servei discrecional a Deltebre.

Per tant, es pretén consolidar aquesta realitat per dues raons:

a.- Dotar d'un servei de transport públic no solament que doni servei al conjunt d'equipaments públics sinó també una línia interurbana que comuniqui Deltebre amb la resta de municipis, ja sigui de l'entorn més immediat sinó també a les grans ciutats catalanes.

b.- la implantació en aquesta zona també be donada per la voluntat de situar-ho en un punt estratègic dintre de la trama urbana, i també, per la necessitat de donar seguretat als usuaris del transport públic que obliga a tenir una ubicació entre el nucli urbà i la carretera TV-3454, per evitar els creuaments si és situés a l'altra part de la carretera (avda. del Canal).

Tercer.- Incorporar la superfície de sòl d'aprofitament existent al carrer Dr. Martí Buera a l'àmbit situat entre el PAU Ind 1 i l'avda. del Canal, amb la creació d'una nova clau per mantenir el sostre existent.

El Polígon industrial Les Molines té un grau de consolidació important, recentment també s'ha pogut consolidar el PAU Ind 1, amb la posada de part de sòl industrial que pràcticament ja està esgotat.

Actualment està en fase de redacció de projecte el PAU Ind 2, encarregada aquesta tasca a l'Incasòl.

Concretament en l'extrem sud-est del PAU Ind 1 existeix una edificació que actualment la Confraria de Pescadors de Sant Joan, associació molt arrelada al Municipi, i fa un ús relacionat amb la pesca.

Per tant, la proposta d'aquesta modificació va vinculada a mantenir aquesta activitat primària de la Confraria sempre relacionada al sòl industrial majoritari existent en l'entorn més immediat.

Per tant, es proposa la creació d'una nova clau de sòl industrial que pugui mantenir la seva edificabilitat ja consolidat i per l'altra banda no sigui un increment de l'aprofitament existent al POUM ja que el sostre existent com a clau A2b en la parcel·la situada al carrer Dr. Martí Buera pugui passar a dintre d'aquest àmbit.

Crear una nova clau (A1.c) que defineix la seva condició de sòl industrial dintre de l'entorn més pròxim al PAU Ind 1, definida ja com a zona industrial.

Article 132 bis, Subzona d'indústria – Clau A1.c

Definició:

Correspon a les activitats pròpies dels polígons industrials amb tipus d'edificació alineada a vial.

I. A1.c

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	640m ² a. Es permet l'agrupament de parcel·les per formar-ne una de majors dimensions. L'agrupació no eximeix del compliment de totes les prescripcions establertes en les presents normes. b. Es permet la divisió de parcel·les sempre que aquesta divisió no representi una nova ocupació superior a la fixada per la normativa i, així mateix, la nova divisió compleixi les condicions d'accés, serveis, etc.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	18 m.
Profunditat mínima		20 m.
Tanques i vegetació	Art. 212	Alçada màxima: 2m

I. A1.c CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació alineada a vial.
Ocupació màxima	Art. 206	50%

Índex d'Edificabilitat Neta	Art. 202	0,6m ² st/m ² sl
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima Regles per a la determinació d'alçades	Art. 225 a Art. 231 Art. 227	PB+2PP=15m *(en el cas que el model empresarial a implantar precisi de major alçada, es podrà sobrepassar l'alçada tenint en compte que per cada metre d'increment d'alçada, s'haurà de deixar 0,5 m més de separació a llindes, en la part de l'edificació on es superi aquesta alçada i es reduirà en la mateixa proporció l'ocupació. En tot cas, el projecte arquitectònic incorporarà criteris constructius, materials de construcció i aplicació de colors que permetin una arquitectura de qualitat i integrada en l'entorn.)
Separacions mínimes	Art. 209	Està prohibit fer servir els espais de separació entre edificacions i els espais lliures resultants dins de la mateixa parcel·la com a dipòsits de materials i abocadors de deixalles.
Edificacions auxiliars	Art. 221	No s'admeten.
Condicions estètiques	Art. 239	Segons s'estableix a les condicions generals. En les façanes amb front a vial s'haurà d'emprar obra vista, plafons prefabricats de formigó o altre material de qualitat per tal de configurar una imatge que vetlli per la qualitat del paisatge urbà.
Altres		En el cas que l'activitat o part d'ella, o l'emmagatzematge, no requereixin una nau pròpiament dita, no es podran ocupar els espais mínims que haurien de quedar lliures d'edificació d'acord amb aquestes Normes. Les zones destinades a aquestes activitats es delimitaran convenientment amb elements que marquin la distinció sempre que es tracti de materials degudament envasats i que es puguin estibar ordenadament. Quan es tracti de materials a la menuda, deixalles, etc., caldrà construir unes sitges adients a l'activitat (murs, parets, etc.) de manera que impedeixin la seva dispersió, pols, etc., i ocultin les vistes. Els cementiris de vehicles, dipòsits de deixalles i, en general, tota activitat que produeixi un impacte paisatgístic de tipus negatiu se situaran amb proteccions de barreres verdes o elements de tanca complementats amb vegetació. Així, en tots els supòsits, les activitats visibles des de la via pública hauran de presentar un bon aspecte, i s'hauran de mantenir en les degudes condicions de seguretat, salubritat i ornament.

II. A1.c CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal: A1	Art. 250 i 252	Industrial, en tots els nivells art. 251 Indústria - aparador

		Logístic i de magatzems Parc tecnològic i de recerca
Ús principal: A1.b		Ús exclusiu: estació de servei
Usos compatibles:A1	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	a. Restauració i Bar b. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. c. Oficines i serveis d. Dotacions: Sanitari-assistencial, Serveis funeraris, Socio-cultural, Esportiu, Religios, Proveïment i abastament, Administratiu e. Serveis tècnics f. Estació de serveis g. Aparcament
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III Sec. 4a	La superfície lliure destinada per a aparcaments previstos dins de cada parcel·la no serà inferior al 10% de la superfície en planta destinada a les naus.

Quart.- Definir l'ús de la zona qualificada com a sistemes d'equipaments (SE), situada a la cantonada del carrer Dr. Martí Buera i Avda. Goles de l'Ebre tot incorporant dintre del mateix ús la zona que s'amplia (Clau SE.7).

Tal com s'ha definit en el punt A d'aquest apartat, actualment aquesta zona està qualificada com a E0, reserva d'equipament o sense ús assignat, per la coherència i les necessitats pròpies de la futura estació d'autobusos, és necessari incorporar aquest sòl com a SE.7, ja que la seva ubicació estratègica, tot just al costat d'una rotonda d'accés a Deltebre, la fa imprescindible per millorar la comunicació amb aquest mitjà de transport.

2.8.1. Quadres de superfícies de l'àmbit i la seva modificació

QUADRE COMPARTIU POUM VIGENT - MPOUM 010/24							
		SUP. ÀMBIT	SOSTRE TOTAL	SE/m ²	Sx/m ²	A2b/m ²	SE.0/m ²
POUM VIGENT	ZONA ALDI-Àmbit 2						
	SUP TOTAL VIGENT	2.388,00 m ²	853,20 m ² /st.	613,00	353,00	1422,00	
	ZONA CREU ROJA-Àmbit 1						
	SUP. TOTAL CLAU SE.0	3.612,00 m ²	No definit m ² /st.				3612,00
MPOUM 010/24	ZONA ALDI-Àmbit 2						
	SUP. TOTAL PROPOSADA	2.388,00 m ²	52,80 m ² /st.	2300,00	88,00		
	ZONA CREU ROJA-Àmbit 1						
	SUP. TOTAL PROPOSADA, CLAU A1.c	3.612,00 m ²	747,00 m ² /st.			1245,00	2367,00

QUADRE COMPARTIU POUM VIGENT - MPOUM 010/24			
		SUP. PARCEL·LA	SOSTRE TOTAL
POUM VIGENT	ZONA ALDI-Àmbit 2		
	SUP TOTAL VIGENT	2.388,00 m ²	853,20 m ² /st.
	ZONA CREU ROJA-Àmbit 1		
	SUP. TOTAL CLAU SE.0	3.612,00 m ²	No definit m ² /st.
MPOUM 010/24	ZONA ALDI-Àmbit 2		
	SUP. TOTAL PROPOSADA	2.388,00 m ²	52,80 m ² /st.
	ZONA CREU ROJA-Àmbit 1		
	SUP. TOTAL PROPOSADA, CLAU A1.c	3.612,00 m ²	747,00 m ² /st.
RESUM APROFITAMENT I EQUIPAMENTS MPOUM 010/24			
		SUP. PARCEL·LA	SOSTRE TOTAL
	SUP. TOTAL APROFITAMENT PROPOSAT (ZONA ALDI+CREU ROJA)	6.000,00 m ²	799,80 m ² /st.
	SUP. TOTAL EQUIPAMENTS PROPOSAT	3.612,00 m ²	No definit m ² /st.

2.8.2. 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.

2.8.3. Sistema d'actuació

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

2.8.4 Avaluació econòmica i financera

L'avaluació de la sostenibilitat pel desenvolupament urbà, i la garantia de la viabilitat tècnica i econòmica de les actuacions sobre el medi urbà ha de formar part de la documentació obligatòria dels diferents instruments que comprenen l'ordenació de les actuacions urbanitzadores, tal com ve determinat per l'article 22.5 del "Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana". El seu contingut ve establert per l'article 22 d'aquesta Llei estatal i per l'article 99.1 del decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

A l'article 99 del Text refós de la Llei d'urbanisme s'estableix que l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir "(...) *l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris*".

La present modificació planteja solament la reordenació dels sistemes d'equipaments públics existents en l'àmbit d'aquesta modificació i també, el traslladar l'aprofitament existent en la zona del carrer Dr. Martí Buera a l'Avda del Canal donant-li un ús industrial per coherència de l'entorn. Donada l'escassa modificació (hi ha un intercanvi de qualificacions amb una superfície de sòl sensiblement similar i sense variar significativament l'edificabilitat neta de les parcel·les), i tal com es justifica a la separata de l'avaluació econòmica i financera que s'inclou com a document als annexes, les afectacions derivades de la modificació puntual no tindran un efecte significatiu en la rendibilitat de l'operació.

2.8.5 Mesures per a la inclusió i igualtat efectiva

Aquesta Modificació Puntual no suposa cap alteració sobre l'ordenació prevista en el vigent POUM, i per tant, no té efectes sobre les mesures per a la inclusió i igualtat efectiva en funció del gènere o de col·lectius socials que requereixen atenció específica

De conformitat amb l'article 53 de la Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes sobre Planificació de les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat, no són d'aplicació en aquest Modificació.

Ferran Torta Navarro
Arquitecte
Deltebre, març de 2025

**Text Refós- Modificació Puntual
Núm.010/24 del POUM de Deltebre
per la reordenació dels sistemes
d'equipaments a la zona de l'Av.
Goles de l'Ebre-Ctra. TV3454**

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Ajuntament de Deltebre. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de l'Ensi amb el CVE 902A0DF42F6403A80F0F649E1176987 i data d'emissió 14/04/2025 a les 13:02:54

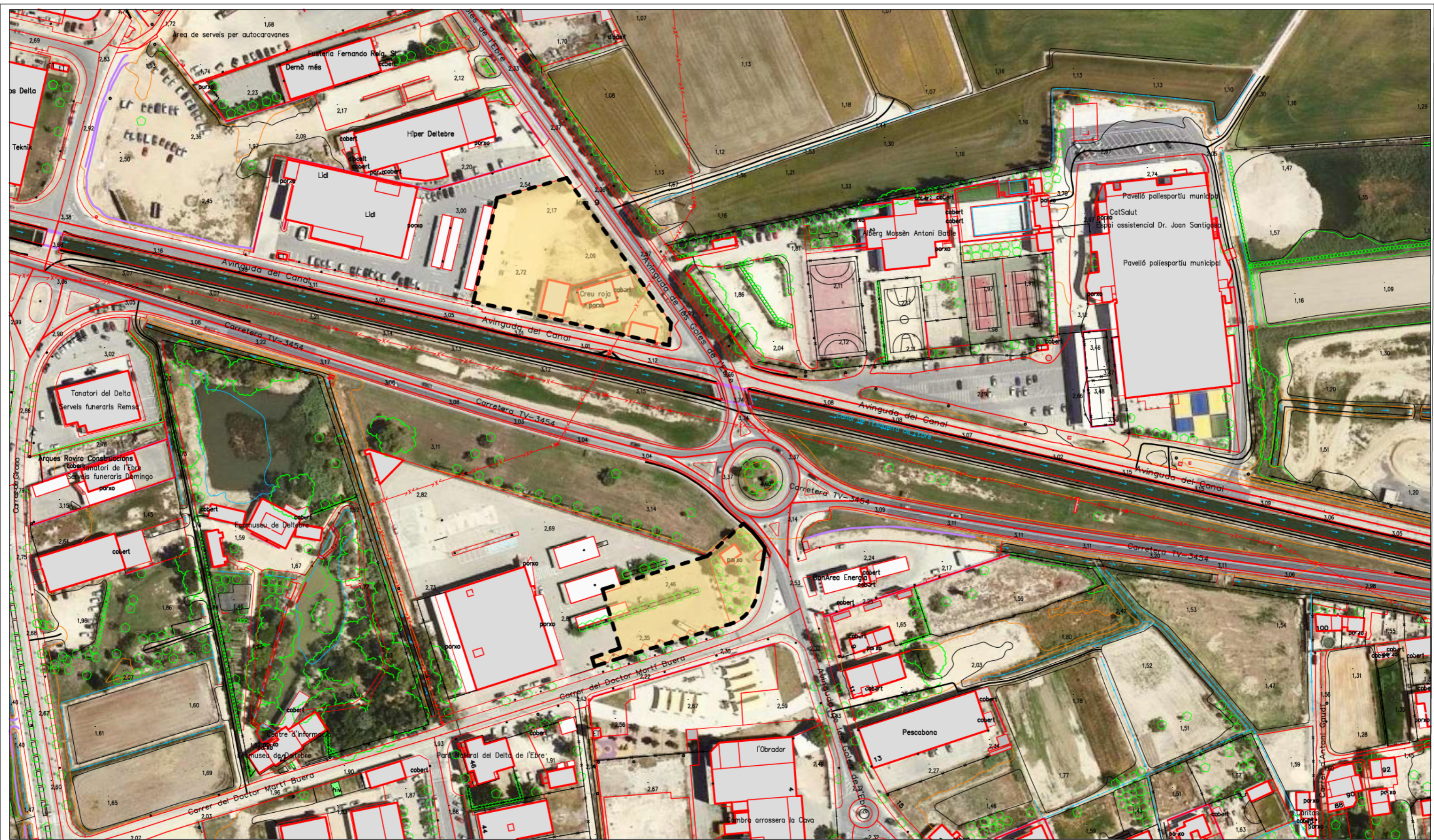
III. PLÀNOLS

TEXT REFÓS

**Text Refós- Modificació Puntual
Núm.010/24 del POUM de Deltebre
per la reordenació dels sistemes
d'equipaments a la zona de l'Av.
Goles de l'Ebre-Ctra. TV3454**

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Ajuntament de Deltebre. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de l'Ems amb el CVE 902A0DF42F6403A80F0F649E1176987 i data d'emissió 14/04/2025 a les 13:02:54

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic custodiat per l'Ajuntament de Deltebre. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Ens amb el CVE 902A0D242F2F403A80F0F849E1176987 i data d'emissió 14/04/2025 a les 13:02:54



Àmbit de la modificació

PARÀMETRES NORMATIUS D'EDIFICACIÓ

	Abreccament a via
	Fonèria edificable
	Fonèria edificable
	PROTECCIÓ PATRIMONI (Catàleg de béns)
	Elements Monumentals, BCN i BCL
	D'interns arquitectònics
	D'interns arqueològics

SISTEMES

	Sistema viari
	Àrea d'aparcament
	Sistema portuari
	Previsió no vinculada de sistema portuari

SISTEMES D'ESPALS LLIBRES

	Parcs i jardins urbans
	Espais públics per a usos recreatius
	Espais públics de transició amb espai natural
	Equipaments
	Serveis tècnics i ambientals

SISTEMES D'ESPALS OBERTS

	Sistema hidrogràfic
--	---------------------

ZONES

Sòl urbà i urbanitzable	Sòl no urbanitzable
	Nucl urbà
	Exemplar del nucl
	Tipus d'edifici
	Edifici unifamiliar
	Edifici mitjà
	Horta urbana
	Indústria
	Serveis
	Sòl no urbanitzable territorial potencial
	Sòl protecció territorial d'alt
	Sòl no urbanitzable àmbit Rústic
	Sòl protecció especial d'alt
	Sòl protecció especial d'alt
	Sòl protecció especial d'alt

DELIMITACIONS

	Limit terme municipal
	Limit del nucl urbà (SU)
	Limit del nucl urbanitzable d'alt (SUD)
	Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)
	Limit del d.p.m.t
	Limit de les servituds del d.p.m.t
	Limit de les servituds de transit
	Afectació servitud de transit
	Limit de la zona d'influència
	Limit obres de mar
	Localització de Masies
	Protecció de carreteres
	Sòl protecció especial Parc Natural
	Sòl protecció especial PDUSC C1
	Sòl protecció especial
	Camins ramaders

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DELTEBRE

TEXT REFÓS

Modificació Puntual 010/24 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per la reordenació dels Sistemes d'Equipaments a la zona de l'Av. Gòles de l'Ebre amb la Carretera TV-3454

Plànol d'informació

SITUACIÓ ÀMBIT- ORTOFOTO

E 1/2000

0 250 500 1000 m

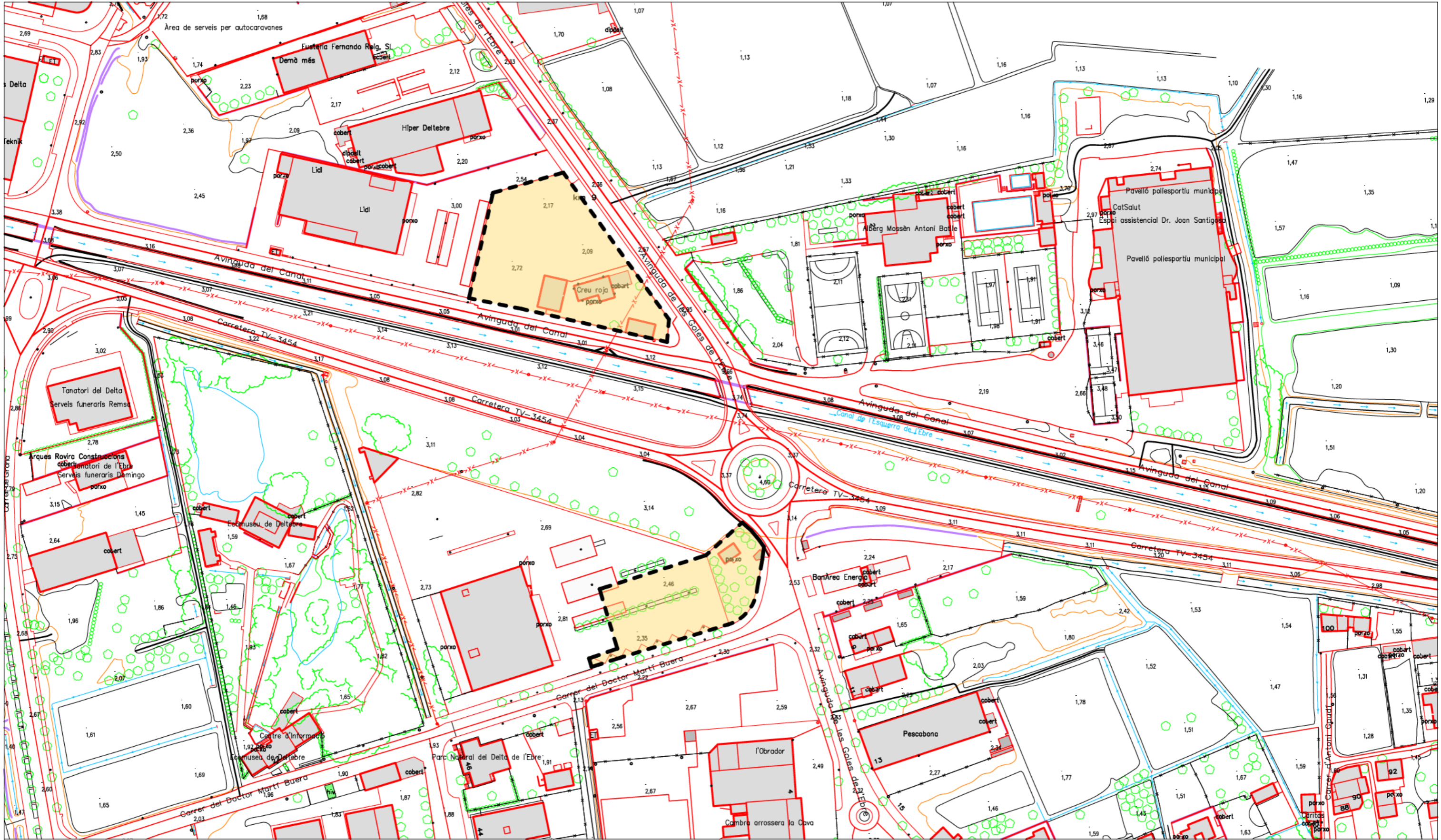
L'arquitecte Ferran Torta Navarro

Deltebre, març 2025

101

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER: Ferran Torta Navarro - DNI ** (TCAT) el dia 10/04/2025 a les 14:48:55

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic custodiat per l'Ajuntament de Deltebre. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Ens amb el CVE 902A0D242F2F403A80F0F849E1176987 i data d'emissió 14/04/2025 a les 13:02:54



Àmbit de la modificació

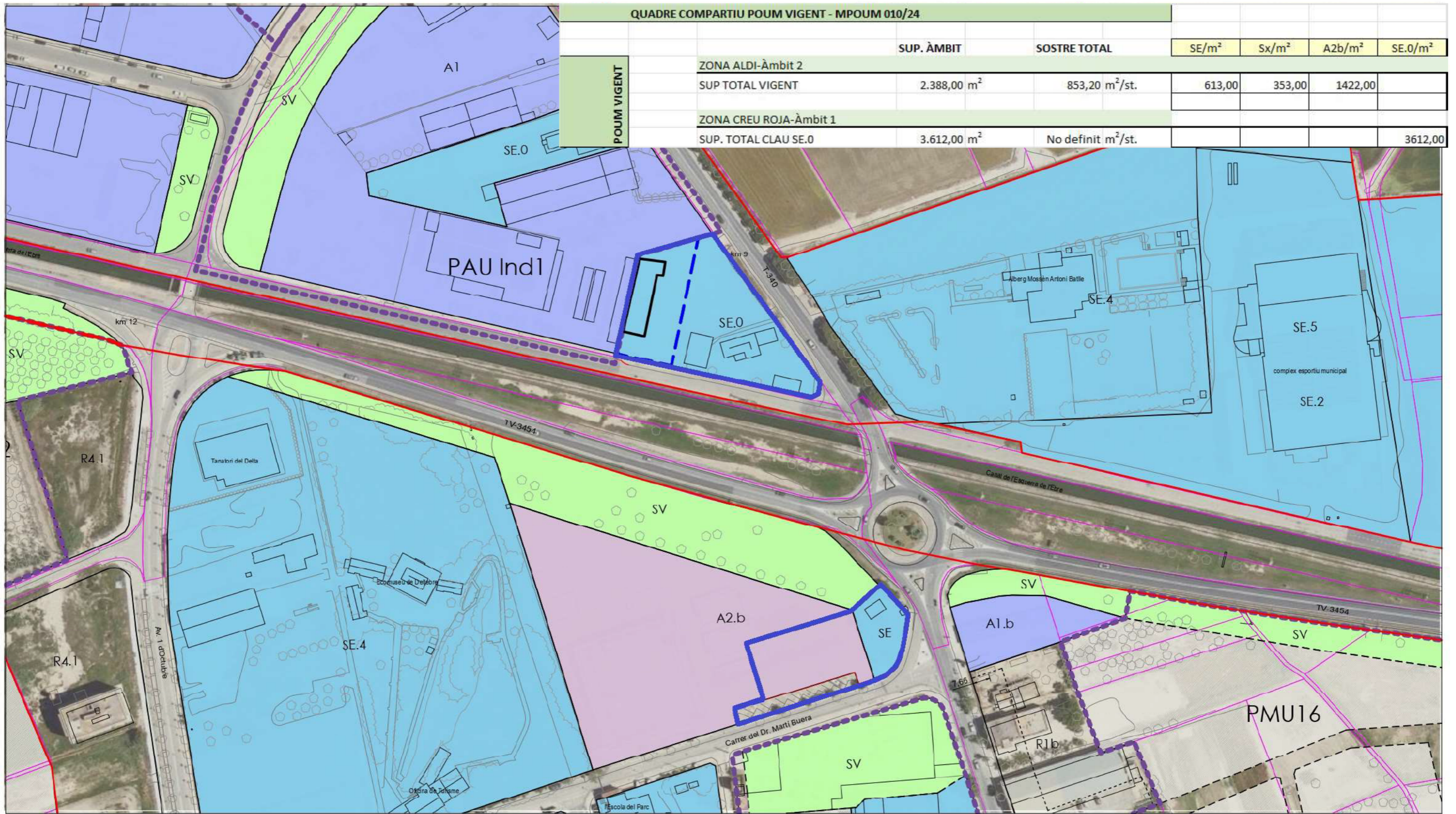
PARÀMETRES NORMATIUS D'EDIFICACIÓ	SISTEMES	SISTEMES D'ESPACIS LIBRES	SISTEMES D'ESPACIS OBERTS	ZONES	SOL NO URBANITZABLE	DELIMITACIONS
<ul style="list-style-type: none"> Al·lineació a via Fundació edificable Fundació edificable 	<ul style="list-style-type: none"> SX Sistema viari SXA Àrea d'aparcament SP Sistema portuari SP1 Previsió no vinculada de sistema portuari 	<ul style="list-style-type: none"> SV Parcs i jardins urbans SVN Espais oberts per a usos recreatius SVN2 Espais oberts de transitó amb ús recreatiu 	<ul style="list-style-type: none"> SO Sistema històric 	<ul style="list-style-type: none"> R1 Nucli urbà R2 Exemple del nucli R3 Eixos i àrees plurifuncionals R4 Edificacions urbanitzadores agrícoles R5 Edificacions afílixes R6 Hortes urbanes 	<ul style="list-style-type: none"> N1a Sol no urbanitzable territorial potencial N1b Sol no urbanitzable territorial d'ús rural N2a Sol no urbanitzable anella rural N2b Sol no urbanitzable especial de baix N2c Sol no urbanitzable especial PEP N2d Sol no urbanitzable especial PDUS CPEB 	<ul style="list-style-type: none"> Límit terme municipal Límit del sol urbà (SU) Límit del sol urbanitzable delimitat (SUD) Pla de Mitjana Urbana (PMU) Pla de Mitjana Urbana (PAU) Pla Especial Urbanístic (PEU)

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DELTEBRE **TEXT REFÓS**
 Modificació Puntual 010/24 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per la reordenació dels Sistemes d'Equipaments a la zona de l'Av. Goles de l'Ebre amb la Carretera TV-3454

Plànols d'informació
 Situació àmbit «Topogràfic»
 E 1/2000
 0 250 500 1000 m
 L'arquitecte Ferran Torra Navarro
 Deltebre, març 2025

QUADRE COMPARTIU POUM VIGENT - MPOUM 010/24

	SUP. ÀMBIT	SOSTRE TOTAL	SE/m ²	Sx/m ²	A2b/m ²	SE.0/m ²
ZONA ALDI-Àmbit 2						
SUP TOTAL VIGENT	2.388,00 m ²	853,20 m ² /st.	613,00	353,00	1422,00	
ZONA CREU ROJA-Àmbit 1						
SUP. TOTAL CLAU SE.0	3.612,00 m ²	No definit m ² /st.				3612,00



PARÀMETRES NORMATIUS D'EDIFICACIÓ

- Alineació a vial
 - Fondària edificable
 - Fondària edificable
- PROTECCIÓ PATRIMONI (Catàleg de béns)
- Elements Monumentals, BCIN i BCIL
 - D'interès arquitectònic
 - D'interès arqueològic

SISTEMES

- Sistemes de comunicació
- SX Sistema viari
 - SXa Àrea d'aparcament
 - SP Sistema portuari
 - SPi Previsió no vinculant de sistema portuari
- Sistemes d'espais lliures
- SV Parcs jardins urbans
 - SV.h Espais públics per a horts recreatius
 - SV.n Espais públics de transició amb l'espai natural
- Sistemes d'espais oberts
- SH Sistema hidrogràfic
- Sistemes d'equipaments comunitaris i serveis tècnics
- SE Equipaments
 - ST Serveis tècnics i ambientals

ZONES

- Sòl urbà i urbanitzable
- R1 Nudi urbà
 - R2 Exemple del nudí
 - R4 Bloc aïllat plurifamiliar
 - R5 Edificació unifamiliar agrupada
 - R6 Edificació aïllada
 - HU Horts urbans
 - A1 Indústria
 - A2 Serveis
- Sòl no urbanitzable
- N1a Sòl no urbanitzable territorial potencial
 - N1b Sòl protecció territorial deltaic
 - N2a Sòl no urbanitzable anella Riumar
 - N2b Sòl protecció especial deltaic
 - N2c Sòl protecció especial PEIN
 - N2c2 Sòl protecció especial PDUSC CPEIN
 - N2c3 Sòl protecció especial Parc Natural
 - N2d Sòl protecció especial PDUSC C1
 - Sòl protecció especial
 - Camins ramaders
 - Localització de Masies
 - Protecció de carreteres

DELIMITACIONS

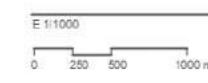
- Límit terme municipal
- Límit del sòl urbà (SU)
- Límit del sòl urbanitzable delimitat (SUD)
- Pla de Millora Urbana (PMU)
- Polígon d'Actuació Urbanística (PAU)
- Pla Especial Urbanístic (PEU)
- Límit del d.p.m.t
- Límit de la servitud del d.p.m.t
- Límit de la servitud de trànsit
- Afectació servitud de trànsit
- Límit de la zona d'influència
- Límit ribera de mar

ÀMBIT MODIFICACIÓ

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DELTEBRE

TEXT REFÓS
 Modificació Puntual 010/24 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per la reordenació dels Sistemes d'Equipaments a la Zona de Fav. Gales de l'Ebre amb la Carretera TV-3454

Plànols d'informació
 PLANEJAMENT VIGENT

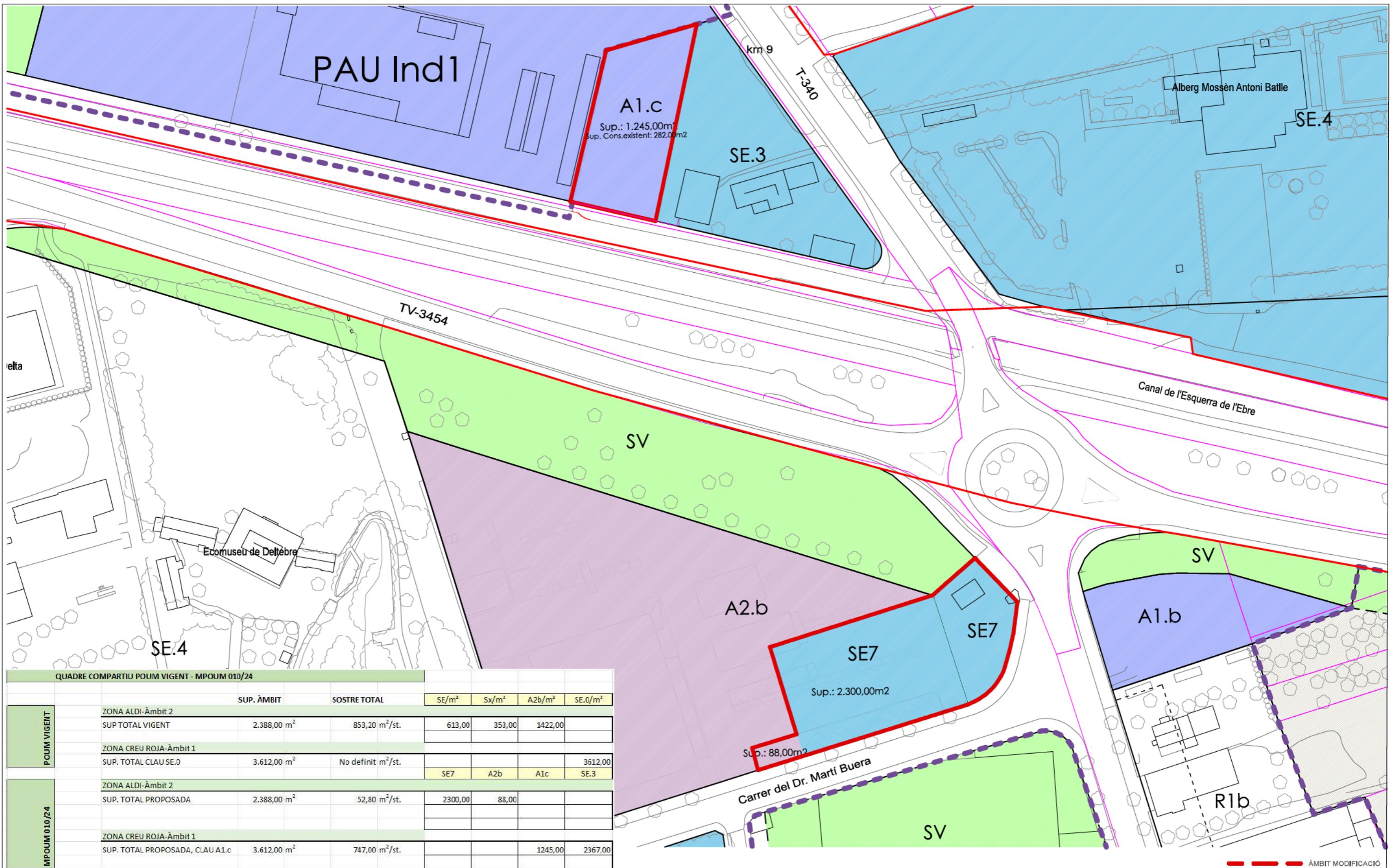


L'arquitecte Ferrán Torta Navarro

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic custodiat per l'Ajuntament de Deltebre. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Ens amb el CVE 902A0D42F403A80F0F849E1176987 i data d'emissió 14/04/2025 a les 13:02:54

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:
 Ferran Torta Navarro - DNI ** (TCAT) el dia 10/04/2025 a les 14:48:55

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic custodiat per l'Ajuntament de Deltebre. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Ens amb el CVE 902A0D42F2F403A80F0F849E1176987 i data d'emissió 14/04/2025 a les 13:02:54



PARÀMETRES NORMATIUS D'EDIFICACIÓ

Alçada a vial
Fondària edificable
Fondària edificable

PROTECCIÓ PATRIMONI (Catàleg de béns)

Elements Monumentals, BCNI i BC.
Dintres arqueològics
Dintres arqueològics

SISTEMES

Sistemes de comunicació

SX Sistema viari
SXA Àrea d'aparcament
SP Sistema portuari
SP1 Precisió no vinculant de sistema portuari

Sistemes d'espais lliures

SV Parcs i jardins urbans
SVa Espais públics per a usos recreatius
SVb Espais públics de transició amb espai natural
SE Sistemes d'equipaments comunitaris i serveis tècnics
SE Equipaments
SEa Serveis tècnics i ambientals

Sistemes d'espais oberts

SH Sistema hidrogràfic

ZONES

S4 Urbà i urbanitzable

R1 Nucli urbà
R2 Exemple del nucli
R3 Edificació unifamiliar agrupada
R4 Edificació unifamiliar agrupada
R5 Edificació unifamiliar agrupada
HU Hortos urbans

A1 Indústria

A2 Serveis

S4 no urbanitzable

N1a S4 no urbanitzable territorial potencial
N1b S4 no urbanitzable territorial de baix
N2a S4 no urbanitzable avifauna Riuar
N2b S4 no urbanitzable especial de risc
N2c S4 no urbanitzable especial PEIN
N2e2 S4 no urbanitzable especial PDUSC CPEN

N2c3 S4 no urbanitzable especial Parc Natural
N2c4 S4 no urbanitzable especial PDUSC C1
N2c5 S4 no urbanitzable especial

Camins ramaders
Localització de Masies
Protecció de carreteres

DELIMITACIONS

Limit terme municipal
Limit del nucli urbà (SU)
Limit del nucli urbanitzable delimitat (SUCL)
Pla de Millora Urbana (PMU)
Pla d'Actuació Urbanística (PAU)
Pla Especial d'Urbanització (PEU)

Limit del s.p.m.u.
Limit de la servitud del s.p.m.u.
Limit de la servitud de transit
Afectació servitud de transit
Limit de la zona d'indústria
Limit ribera de mar

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DELTEBRE

TEXT REFÓS

Modificació Puntual 010/24 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per la reordenació dels Sistemes d'Equipaments a la zona de l'Av. Goles de l'Ebre amb la Carretera TV-3454

Pla d'ordenació
PROPOSTA ORDENACIÓ ÀMBITS
E 1/1000
0 250 500 1000 m

L'arquitecte Ferran Torta Navarro
Deltebre, març 2025

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER: Ferran Torta Navarro - DNI ** (TCAT) el dia 10/04/2025 a les 14:48:55

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic custodiat per l'Ajuntament de Deltebre. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Ens amb el CVE 902A0D42F2F403A80F0F849E1176987 i data d'emissió 14/04/2025 a les 13:02:54

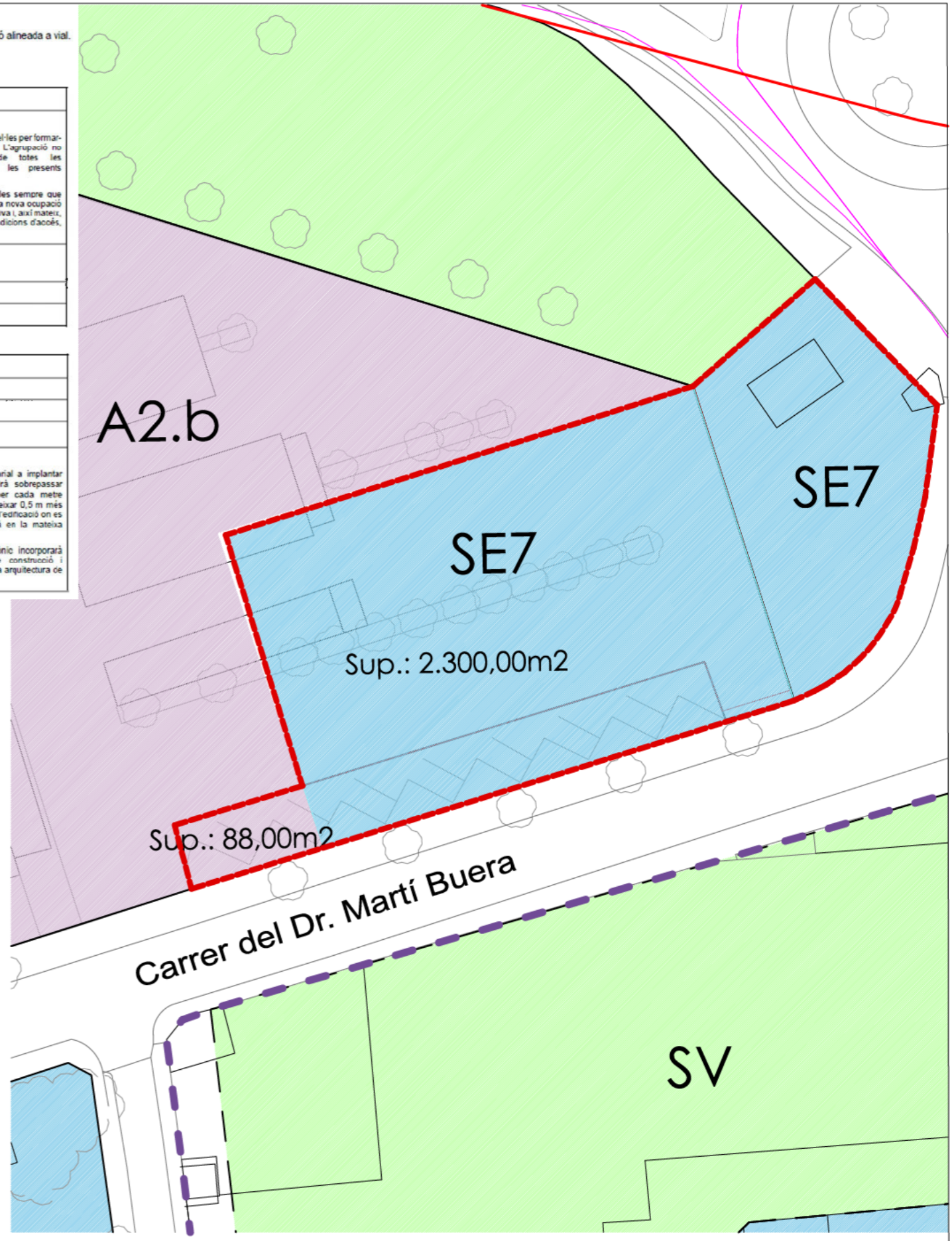
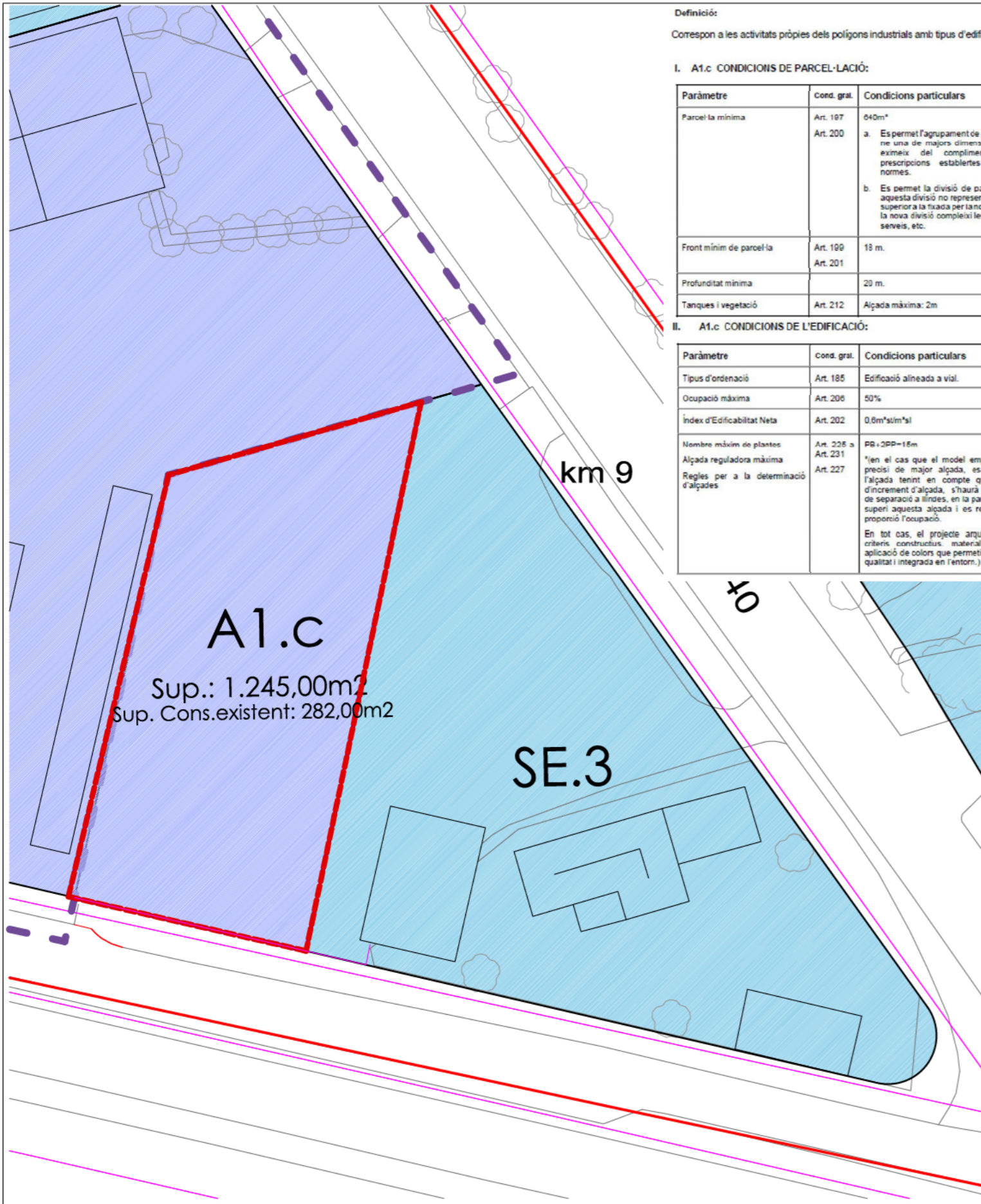
Definició:
Correspon a les activitats pròpies dels polígons industrials amb tipus d'edificació alineada a vial.

I. A1.c CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	640m ² a. Es permet l'agrupament de parcel·les per formar-ne una de majors dimensions. L'agrupació no eximeix del compliment de totes les prescripcions establertes en les presents normes. b. Es permet la divisió de parcel·les sempre que aquesta divisió no representi una nova ocupació superior a la fixada per la normativa i, així mateix, la nova divisió compleixi les condicions d'accés, serveis, etc.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	18 m.
Profunditat mínima		20 m.
Tanques i vegetació	Art. 212	Alçada màxima: 2m

II. A1.c CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació alineada a vial.
Ocupació màxima	Art. 206	50%
Índex d'Edificabilitat Neta	Art. 202	0,6m ² /m ² s
Nombre màxim de plantes	Art. 226 a	PB + 3PP = 15m
Alçada reguladora màxima	Art. 231 Art. 227	*En el cas que el model empresarial a implantar precisi de major alçada, es podrà sobrepassar l'alçada tenint en compte que per cada metre d'increment d'alçada, s'haurà de deixar 0,5 m més de separació a l'indes, en la part de l'edificació on es superi aquesta alçada i es reduirà en la mateixa proporció l'ocupació. En tot cas, el projecte arquitectònic incorporarà criteris constructius, materials de construcció i aplicació de colors que permetin una arquitectura de qualitat i integrada en l'entorn.
Regles per a la determinació d'alçades		



PARÀMETRES NORMATIUS D'EDIFICACIÓ

	Alineació a vial
	Fondata edificació
	Fondata edificació

PROTECCIÓ PATRIMONI (Catàleg de béns)

	Elements Monumentals (ICN) i BIC.
	D'interès arquitectònic
	D'interès arqueològic

SISTEMES

	Sistema viari
	Àrea d'aparcarment
	Sistema portuari
	Previsió no vinculat de sistema portuari

Sistemes d'espais lliures

	Parcs i jardins urbans
	Espais públics per a lleure recreatiu
	Espais públics de transició amb espai natural

Sistemes d'espais oberts

	Sistema hidrogràfic
--	---------------------

Sistemes d'equipaments comunitaris i serveis tècnics

	Equipaments
	Serveis tècnics i ambientals

ZONES

Sol urbà i urbanitzable

	Nucli urbà
	Exemple del nucli
	Àrea d'ús plurifamiliar
	Edificació urbanitzadora agrupada
	Edificació aïllada
	Horta urbana

Sol no urbanitzable

	Industria
	Serveis

Sol no urbanitzable

	Sol no urbanitzable territorial potencial
	Sol no urbanitzable territorial definitiu
	Sol no urbanitzable de zona rural
	Sol no urbanitzable de zona rural
	Sol no urbanitzable de zona rural
	Sol no urbanitzable de zona rural
	Sol no urbanitzable de zona rural
	Sol no urbanitzable de zona rural
	Sol no urbanitzable de zona rural
	Sol no urbanitzable de zona rural
	Sol no urbanitzable de zona rural
	Sol no urbanitzable de zona rural
	Sol no urbanitzable de zona rural
	Sol no urbanitzable de zona rural
	Sol no urbanitzable de zona rural
	Sol no urbanitzable de zona rural
	Sol no urbanitzable de zona rural
	Sol no urbanitzable de zona rural
	Sol no urbanitzable de zona rural
	Sol no urbanitzable de zona rural
	Sol no urbanitzable de zona rural
	Sol no urbanitzable de zona rural
	Sol no urbanitzable de zona rural
	Sol no urbanitzable de zona rural
	Sol no urbanitzable de zona rural
	Sol no urbanitzable de zona rural
	Sol no urbanitzable de zona rural
	Sol no urbanitzable de zona rural

DELIMITACIONS

	Limit terme municipal
	Limit del sol urbà (SU)
	Limit del sol urbanitzable definitiu (SUD)
	Plan de Mobilitat Urbana (PMU)
	Pla Especial Urbanística (PEU)
	Limit del S.L.M.U.
	Limit de la servitud del aigua
	Limit de la servitud de trànsit
	Afectació servitud de trànsit
	Limit de la zona d'influència
	Limit ribera de mar

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DELTEBRE

TEXT REFÓS

Modificació Puntual 010/24 de la Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per la reordenació dels Sistemes d'Equipaments a la zona de l'Av. Goles de l'Ebre amb la Carretera TV-3454

Pla d'ordenació: **0.02**

PROPOSTA ORDENACIÓ ÀMBITS

E 1/500

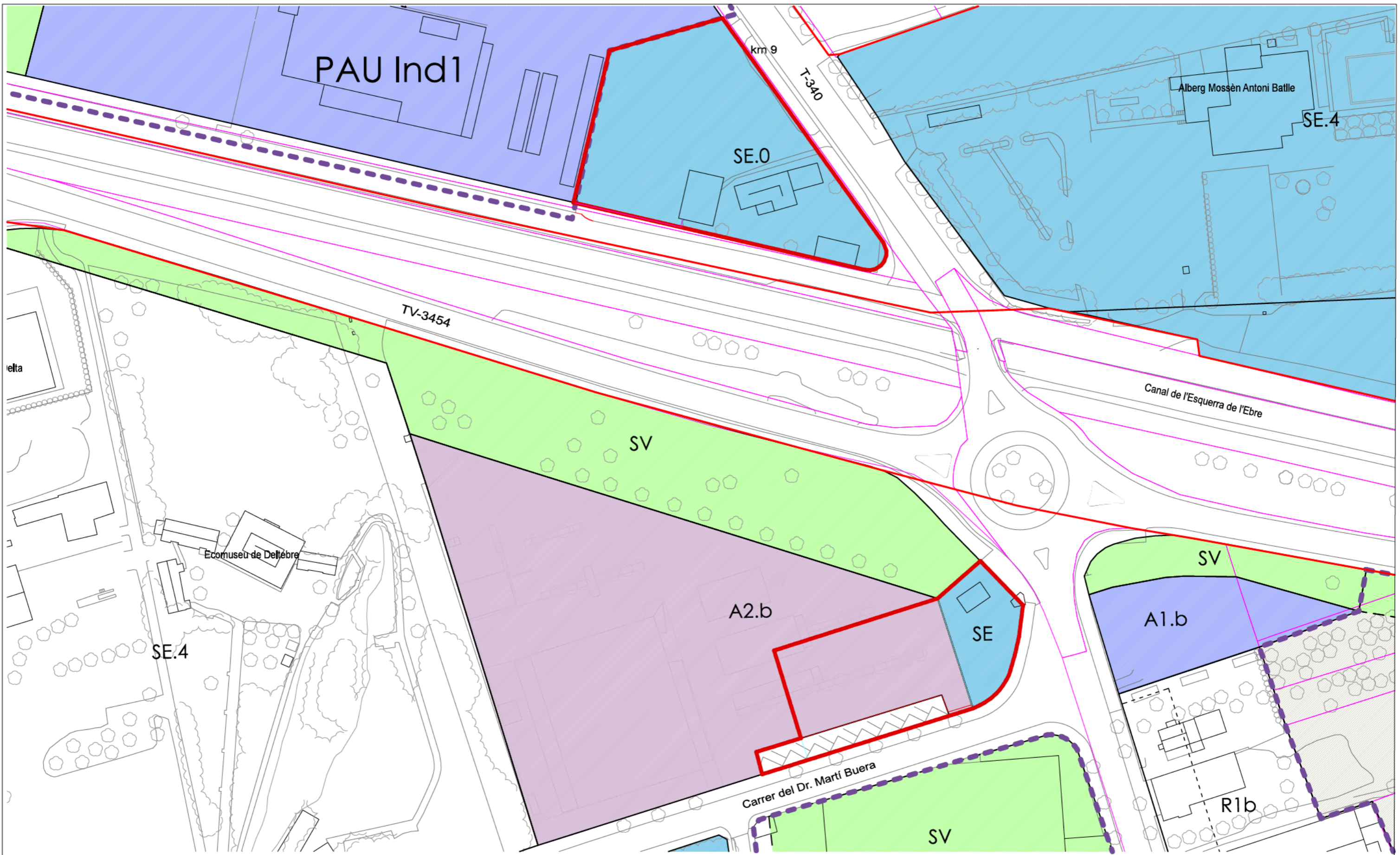
0 250 500 1000 m

L'arquitecte: Ferran Torta Navarro

Deltebre, març 2025

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER: Ferran Torta Navarro - DNI ** (TCAT) el dia 10/04/2025 a les 14:48:55

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic custodiat per l'Ajuntament de Deltebre. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Ens amb el CVE 902A0D42F2F403A80F0F849E1176987 i data d'emissió 14/04/2025 a les 13:02:54



--- ÀMBIT SUSPENSÍO DE LICÈNCIES

<p>PARÀMETRES NORMATIUS D'EDIFICACIÓ</p> <p>Al·lineació a via Fondació edificat Fondació edificat</p> <p>PROTECCIÓ PATRIMONI (Catàleg de béns)</p> <p>Elements Monumentals, BCNI i BC. Dintres arquitectònic Dintres arqueològic</p>	<p>SISTEMES</p> <p>Sistemes de comunicació</p> <p>SX Sistema viari SXA Àrea d'aparcament SP Sistema portuari SP1 Precisió no vinculant de sistema portuari</p> <p>Sistemes d'espais lliures</p> <p>SV Parcs i jardins urbans SVA Espais públics per a usos recreatius SVA2 Espais públics de transició amb bespat natural Sistemes d'equipaments comunitaris i serveis tècnics</p> <p>SE Equipaments SE2 Serveis tècnics i ambientals</p>	<p>SISTEMES D'ESPAYS OBERTS</p> <p>SH Sistema hidrològic</p> <p>ZONES</p> <p>S4 Urbà i urbanitzable</p> <p>R1 Nucli urbà R2 Exemple del nucli R4 Eixos urbans principals R5 Edificació unifamiliar agrupada R6 Edificació aïllada HU Hortos urbans</p> <p>A1 Indústria A2 Serveis</p> <p>S4 no urbanitzable</p> <p>N1a S4 no urbanitzable territorial potencial N1b S4 no urbanitzable territorial de baix N2a S4 no urbanitzable avifauna Riuar N2b S4 no urbanitzable especial de risc N2c S4 no urbanitzable especial PEIN N2c2 S4 no urbanitzable especial PDUSC CPEN</p> <p>N2c3 S4 no urbanitzable especial Parc Natural N2c4 S4 no urbanitzable especial PDUSC C1 N2c5 S4 no urbanitzable especial</p> <p>Camins ramaders Localització de Masies Protecció de carreteres</p>	<p>DELIMITACIONS</p> <p>Limit terme municipal Limit del nucli urbà (SU) Limit del nucli urbanitzable del nucli (SU2) Pla de Millora Urbana (PMU) Pla d'Actuació Urbanística (PAU) Pla Especial Urbanístic (PEU)</p> <p>Limit del S4 no urbanitzable Limit de la servitud del S4 no urbanitzable Limit de la servitud de transit Afectació servitud de transit Limit de la zona d'indústria Limit ribera de mar</p>	<p>PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DELTEBRE</p> <p>TEXT REFÓS</p> <p>Modificació Puntual 010/24 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per la reordenació dels Sistemes d'Equipaments a la zona de l'Av. Goles de l'Ebre amb la Carretera TV-3454</p> <p>Plànols d'ordenació ÀMBIT SUSPENSÍO DE LICÈNCIES E 1/1000 0 250 500 1000 m L'arquitecte Ferran Torta Navarro Deltebre, març 2025</p>	<p>0.03</p>
--	---	--	---	---	--------------------

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER: Ferran Torta Navarro - DNI ** (TCAT) el dia 10/04/2025 a les 14:48:55

ANNEXES A LA MEMÒRIA

TEXT REFÓS

Text Refós- Modificació Puntual
Núm.010/24 del POUM de Deltebre
per la reordenació dels sistemes
d'equipaments a la zona de l'Av.
Goles de l'Ebre-Ctra. TV3454

A1 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 està 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.

A2 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 de sol·licitar un cop s'hagi resolt 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.
 - Regió d'Emergències de les Terres de l'Ebre i Protecció Civil del Departament d'Interior
 - Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya
 - Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre
 - Departament de Cultura
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.
 - Ajuntament de Sant Jaume d'Enveja
 - Ajuntament de l'Ampolla
 - Ajuntament de Camarles
 - Ajuntament de l'Aldea

A3 Normativa Urbanística que es proposa

Article 132 bis. Subzona d'indústria – Clau A1.c

Definició:

Correspon a les activitats pròpies dels polígons industrials amb tipus d'edificació alineada a vial.

III.

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

A1.c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 197 Art. 200	640m ² c. Es permet l'agrupament de parcel·les per formar-ne una de majors dimensions. L'agrupació no eximeix del compliment de totes les prescripcions establertes en les presents normes. d. Es permet la divisió de parcel·les sempre que aquesta divisió no representi una nova ocupació superior a la fixada per la normativa i, així mateix, la nova divisió compleixi les condicions d'accés, serveis, etc.
Front mínim de parcel·la	Art. 199 Art. 201	18 m.
Profunditat mínima		20 m.
Tanques i vegetació	Art. 212	Alçada màxima: 2m

IV. A1.c CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 185	Edificació alineada a vial.
Ocupació màxima	Art. 206	50%
Índex d'Edificabilitat Neta	Art. 202	0,6m ² st/m ² sl
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima Regles per a la determinació d'alçades	Art. 225 a Art. 231 Art. 227	PB+2PP=15m *(en el cas que el model empresarial a implantar precisi de major alçada, es podrà sobrepassar l'alçada tenint en compte que per cada metre d'increment d'alçada, s'haurà de deixar 0,5 m més de separació a llindes, en la part de l'edificació on es superi aquesta alçada i es reduirà en la mateixa proporció l'ocupació. En tot cas, el projecte arquitectònic incorporarà criteris constructius, materials de construcció i aplicació de colors que permetin una arquitectura de qualitat i integrada en l'entorn.)
Separacions mínimes	Art. 209	Està prohibit fer servir els espais de separació entre edificacions i els espais lliures resultants dins de la mateixa parcel·la com a dipòsits de materials i abocadors de deixalles.

Edificacions auxiliars	Art. 221	No s'admeten.
Condicions estètiques	Art. 239	Segons s'estableix a les condicions generals. En les façanes amb front a vial s'haurà d'emprar obra vista, plafons prefabricats de formigó o altre material de qualitat per tal de configurar una imatge que vetlli per la qualitat del paisatge urbà.
Altres		En el cas que l'activitat o part d'ella, o l'emmagatzematge, no requereixin una nau pròpiament dita, no es podran ocupar els espais mínims que haurien de quedar lliures d'edificació d'acord amb aquestes Normes. Les zones destinades a aquestes activitats es delimitaran convenientment amb elements que marquin la distinció sempre que es tracti de materials degudament envasats i que es puguin estibar ordenadament. Quan es tracti de materials a la menuda, deixalles, etc., caldrà construir unes sitges adients a l'activitat (murs, parets, etc.) de manera que impedeixin la seva dispersió, pols, etc., i ocultin les vistes. Els cementiris de vehicles, dipòsits de deixalles i, en general, tota activitat que produeixi un impacte paisatgístic de tipus negatiu se situaran amb proteccions de barreres verdes o elements de tanca complementats amb vegetació. Així, en tots els supòsits, les activitats visibles des de la via pública hauran de presentar un bon aspecte, i s'hauran de mantenir en les degudes condicions de seguretat, salubritat i ornament.

V. **A1.c CONDICIONS D'ÚS:**

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal: A1	Art. 250 i 252	Industrial, en tots els nivells art. 251 Indústria – aparador Logístic i de magatzems Parc tecnològic i de recerca
Ús principal: A1,b		Ús exclusiu: estació de servei
Usos compatibles:A1	Títol VIII - Cap. III - Sec. 1a Títol VIII - Cap. III - Sec. 4a	h. Restauració i Bar i. Comercial, d'acord amb la Llei d'equipaments comercials. j. Oficines i serveis k. Dotacions: Sanitari-assistencial, Serveis funeraris, Socio-cultural, Esportiu, Religios, Proveïment i abastament, Administratiu l. Serveis tècnics m. Estació de serveis

		n. Aparcament
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Secc. 4a	La superfície lliure destinada per a aparcaments previstos dins de cada parcel·la no serà inferior al 10% de la superfície en planta destinada a les naus.

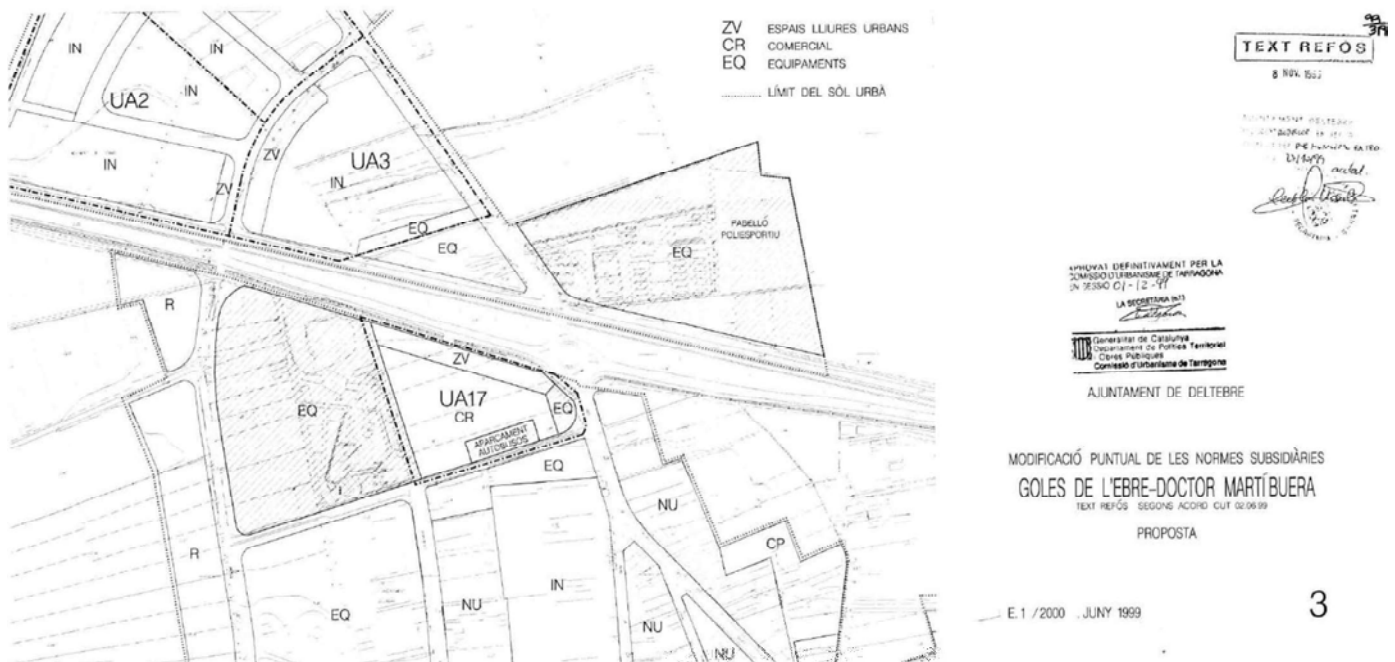
A4 Estudi econòmic financer i Informe de Sostenibilitat Econòmica

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.

Antecedents:

Que en data 1de desembre de 1999 la Comissió d'Urbanisme de Tarragona va aprovar definitivament el Text Refós de la Modificació Puntual de les NN.SS de Deltebre en l'àmbit de "l'Av. Goles de l'Ebre/C. Dr. Martí Buera".

L'ajuntament tenia una única parcel·la destinada a equipament i després de la Modificació Puntual part d'aquesta parcel·la va passar a estar qualificada com a Zona Comercial.



En la Memòria de la Modificació Puntual es valorava que:

" La implantació d'aquesta activitat comercial, permetrà dotar a l'àrea de:

- 1.- Un espai d'aparcament amb possibilitat de ser usat públicament en els actes de la ciutadania.
- 2.- Resoldre l'aparcament d'autocars de visitants del centre rector del Parc Natural del Delta. Ampliar la secció viària del concorregut carrer Doctor Martí Buera.
- 4.- Millora la dotació de centres comercials.
- 5.- Ordenar i mantenir la zona."

Els citats objectius de la Modificació Puntual de 1999 es van assolir. El sòl que canviem de la seva qualificació de clau A2.b (Comercial) a clau SE.7 (Transport) ja són propietat de l'Ajuntament, excepte la superfície que actualment està qualificada com a sòl comercial (A2b) i que passa a qualificar-se com equipaments (SE.0) està urbanitzada com a vorera per vianants. Aquest sòl s'obtindrà per expropiació per a sistemes.

Justificació econòmica i financera:

El POUM, publicat el setembre de 2021 en la seva avaluació econòmica valorava la venda del sostre comercial, va estimar-ho en 1.075 €/m² st, així com dels costos de construcció, de 722,50 €/m² st.

Extracte de l'avaluació econòmica financera definida al POUM:

Costos de construcció

Pel que fa als costos de construcció de l'habitatge de renda lliure, de protecció oficial, així com de les diferents tipologies constructives previstes, s'han agafat com a referència els valors que consten a la revista especialitzada Boletín Económico de la Construcción (BEC), com a font objectiva. Tal i com preveu el mateix BEC, en el cas de Terres de l'Ebre es pot aplicar un coeficient reductor comprès entre el 12 i el 15%, per recollir la casuística específica del territori.

	Valor construcció BEC	V. const. TE (- 12/15%)
Habitatge protegit HPP	858	755,04
Plurifamiliar lliure	1014	861,9
Unifamiliar lliure	1210	1028,5
Unifamiliar Riumar	1375	1375
Hotel	1210	1064,8
Act. Econòmica	850	722,5

El valors considerats incorporen, a partir del preu d'execució material (PEM), les despeses generals (DG=13%) i el benefici industrial (BI=6%), fins arribar al preu d'execució per contracta (PEC). Finalment incorporen també els honoraris tècnics (H=5%) i les despeses de promoció (DP=15%), fins arribar al valor unitari de construcció.

El cost d'edificació va referit a m² construït ponderat o equivalent, d'aplicació a tota la superfície construïda de l'edifici ja sigui en planta pis, planta baixa o planta soterrani.

Quant a les despeses de comercialització, s'estimen en un 2,50% del total dels ingressos previstos en els habitatges de renda lliure i en un 1,00% per als usos comercials i industrials.

Ingressos

Referent als preus de venda dels diferents productes immobiliaris inclosos en els diferents sectors i polígons del POUM, s'ha realitzat un estudi de mercat amb les següents conclusions, pel que fa a valor unitari de venda segons els usos principals:

	Valor venda (€/m ²)
Habitatge protegit HPP	1115,78
Plurifamiliar lliure	1269,77
Unifamiliar lliure	1503,67
Unifamiliar Riumar	2059,85
Hotel	1550
Act. Econòmica	1,075

Tanmateix per analitzar la viabilitat de l'actuació caldrà estar a la realitat actual i ponderar els ingressos esperats en relació a les despeses de transformació de l'àmbit i les cessions gratuïtes a favor de l'administració actuant.

Ingressos i despeses de construcció

Per quantificar els ingressos estimats s'ha procedit a estimar el valor probable de l'ús comercial en l'àmbit de la MPOUM. Amb aquest finalitat s'ha analitzat el mercat d'immobles comercials disponible en la zona més propera per trobar les mostres comparables a partir de les quals, una vegada aquestes han estat adequadament homogeneïtzades per antiguitat, estat de conservació, adequació tipològica i ubicació, tot comparant-les amb el futur aprofitament del pla, deduir un valor probable de venda del futur sostre comercial que resultarà en l'àmbit.

De resultes d'aquesta adequació de les mostres s'obté el seu valor unitari homogeneïtzat, aquest valor no ha sofert variació apreciable, referent a l'ús comercial, des de l'aprovació del POUM a dia d'avui.

Per tant, un cop analitzat el mercat, es valora el preu de mercat de la venda del sostre comercial, a 1.075 €/m² st, així com els costos de construcció, a 722,50 €/m² st.

Tanmateix, atès que el valor de 1.075,0 €/m² st és el valor probable del futur sostre comercial una vegada edificat, cal deduir el valor de l'aprofitament abans de la seva promoció i construcció. D'acord a la legislació vigent l'aprofitament s'integra per la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic, i per establir-lo s'estarà al que disposa l'article 22.2 del Reglament de la Llei de Sòl, que estableix la forma de determinar el valor de repercussió amb el mètode residual estàtic d'acord a la següent expressió:

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. 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)

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:

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

Sent:

VSo: Valor del sòl un cop descomptats els deures i les càrregues pendents (en €)

VS: 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)

Valors utilitzats:

Vv: La potencialitat que assigna el planejament previ al que motiva l'expropiació es materialitza mitjançant sostre d'obra nova dedicat a ús comercial.

Per determinar els potencials valors de venda dels sostres d'ús comercial 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 que es valora. 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 2024. 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:

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'ús.

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.

Un cop analitzats els testimonis i aplicant els ajustos comercials d'una futura negociació, es pot concloure que el valor de venda, determinat en base a l'estudis de mercat, podem arribar a la conclusió que és similar als valor aplicat en l'estudi econòmic financer annexat en l'aprovació definitiva del POUM aprovat definitivament al juny del 2021, que és de 1.075€/m²st.

K: Pel coeficient de ponderació de les despeses i benefici empresarial de la promoció, segons els criteris establerts pel RVLS, s'opta per adoptar el valor general de 1,4.

Encara que, la legislació vigent estableix un valor d'1,40 per al coeficient K si bé preveu la seva reducció en el cas d'edificacions vinculades a explotacions econòmiques, com és el cas de l'ús comercial, a causa de factors objectius que justifiquin la reducció de la component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria o una menor dinàmica immobiliària en la zona. Atenent a l'anterior, establert a l'article 22.2.a) del RVLS, i donades les característiques del mercat immobiliari a Deltebre, s'estima una reducció del coeficient per adequar-lo a la realitat del municipi.

Per tant, s'aplica una reducció passant a un valor de 1,28.

Vc: Valor de la construcció en €/m² sostre de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar les despeses d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial de constructor, els imports dels impostos que graven la construcció, els honoraris professionals per projecte i direcció de les obres i altres despeses necessàries per la construcció de l'immoble.

Els costos de construcció s'han determinat a partir de publicacions especialitzades EME2, Construc i el Boletín Económico de la Construcción. El darrer exemplar d'aquest, corresponent al 2024, estableix una valor probable de les despeses necessàries per a la construcció de de similars característiques d'uns 963,33 €/m² st a la Província de Tarragona. Atenent a una relació habitual del 75 % entre el cost de l'ús comercial i el del residencial lliure, es pot establir un cost probable del sostre comercial de l'àmbit al voltant dels 722,5 €/m² st.

Partint d'aquestes premisses i atenent a la legislació en matèria de valoració d'aplicació (TRLs i RVLS), resulta el següent valor de repercussió:

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

$$VRS = (1.075,00 / 1,28) - 722,50 = 117,34 \text{ €/m}^2 \text{ st}$$

Ingressos estimats

Tenint en compte que el sostre permès és de 747,00 m², es pot determinar que el valor total de l'aprofitament total de l'àmbit és de 87.652,98 €.

Despeses

Pel que fa a les despeses de transformació, aquestes comprenen les despeses de les obres d'urbanització, així com, les connexions a les xarxes de subministrament cas que n'hi hagués, indemnitzacions i despeses de gestió associada a l'actuació, que comprenen els projectes d'urbanització i altres despeses necessàries per a la transformació legal de l'àmbit, en aquest cas les despeses associades per a la transformació del sòl no es contemplen, ja que, actualment tant l'àmbit situat al carrer Martí Buera com al camí del Canal, tenen tots dos àmbit la classificació de sòl urbà consolidat amb la urbanització consolidada, i per tant, no és necessari aplicar despeses d'urbanització, solament es poden incorporar les despeses associades a la inscripció al Registre de la propietat i modificació de la geometria cadastral de la nova realitat, valorat en un 3% del total de la valoració, que serà de 2.689,59€ .

Valor residual de l'àmbit

Atenent al que disposa l'article 22.3 del RVLS, el valor residual del sòl es calcula d'acord a la següent expressió:

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

On:

V_{So} = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

V_S = Valor del sòl urbanizado no edificat, en euros.

G = Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros

TLR = Taxa lliure de risc en tant per ú. PR = Prima de risc en tant per ú.

L'annex IV de l'esmentat reglament de valoracions estableix una prima de risc del 12 % per a l'ús comercial, i la darrera taxa lliure de risc publicada pel Banc d'Espanya és de -0,35 %.

D'acord a l'anterior, i amb la premissa d'ingressos, despeses i taxes i primes de risc que corresponen a l'actuació, el valor residual de l'àmbit és el següent:

$$V_{So} = 87.652,98 - 2.689,59 (1 + 0,12 - 0,0035) = 84.650,05 \text{ €}$$

Tenint en compte la superfície de 2.300m² de la zona qualificada com a equipaments que passa la seva edificabilitat al camí del Canal amb una nova clau A1c amb una superfície de sòl de 1.245m² de l'àmbit, el valor residual unitari resulta en 67,99 €/m² de sòl urbanitzat. Així mateix, la superfície qualificada com a sòl comercial que passa a Equipaments al carrer Martí Buera, és de 70 m². Aquesta superfície s'obtindrà mitjançant expropiació, també com a sòl urbanitzat.

Per tant, vist els valors de marcat de sòl comercial en el municipi de Deltebre, és econòmicament viable en tant que els ingressos permeten equiparar els valors de mercat actuals i així garantint en retorn de la inversió en compensació pel risc de la promoció que assumeixen els propietaris de sòl amb dret a aprofitament en l'operació.

ANÀLISI DE LA RENDIBILITAT DE L'OPERACIÓ

L'operació parteix d'un punt de partida significatiu com és que tot el sòl afectat per la reordenació dels sistemes d'equipaments és de titularitat municipal i, a més, ja està urbanitzat i és sòl urbà consolidat. Per aquest fet, no hi ha previstes cessions gratuïtes a favor de l'administració actuant.

Això obstant, i tal com s'ha justificat en l'apartat d'ingressos i despeses de construcció, donat que es modifica el sòl comercial a l'àmbit del carrer Dr. Martí Buera (passa de comercial a equipament de transport) i es modifica el sòl d'equipament a l'Av. del Canal (passa d'equipament sense ús assignat a indústria) carrer els valors de referència per analitzar la rendibilitat són:

Sostre comercial / industrial: 1.075,00 €/m² st
Costos de construcció: 722,50 €/m² st

ESTAT INICIAL

Per a la clau SE.0 (sostre de àmbit 1, Av. Canal) el POUM no defineix un valor exacte de l'edificabilitat neta de sostre, però a efectes de l'anàlisi de la rendibilitat de l'operació s'estima un 50% del sòl de la parcel·la.

Sostre àmbit 1: 1.245,00 m² sòl x 0,50 m² st/ m² sòl = 622,50 m² st
(Av. Canal) (Clau SE 0)

Sostre àmbit 2: 1.336,00 m² sòl x 0,60 m² st/ m² sòl = 801,60 m² st
(Dr. Martí Buera) (Clau A2.b)

SOSTRE DE L'ESTAT INICIAL	Superfície sostre (m ² st)	Valor de referència (€/m ² st)	Valor (€)
Sòl comercial Dr Martí Buera	622,50	1.075,00	669.187,50 €
Sòl equipament sense ús Av. Canal	801,60	1.075,00	861.720,00 €
TOTAL SOSTRE ESTAT INICIAL			1.530.907,50 €

COSTOS CONSTRUCCIÓ DE L'ESTAT INICIAL	Superfície sostre (m ² st)	Cost de referència (€/m ² st)	Valor (€)
Sòl comercial Dr Martí Buera	622,50	722,50	449.756,25 €
Sòl equipament sense ús Av. Canal	801,60	722,50	579.156,00 €
TOTAL COSTOS ESTAT INICIAL			1.028.912,25 €

ESTAT FINAL

Sostre àmbit 1: 1.245,00 m² sòl x 0,60 m² st/ m² sòl = 747,00 m² st
(Av. Canal) (Clau A1.c)

Per a la clau SE.0 (sostre de àmbit 1, Av. Canal) el POUM no defineix un valor exacte de l'edificabilitat neta de sostre, però a efectes de l'anàlisi de la rendibilitat de l'operació s'estima un 50% del sòl de la parcel·la.

Sostre àmbit 2: 1.336,00 m² sòl x 0,50 m² st/ m² sòl = 668,00 m² st
(Dr. Martí Buera) (Clau SE.0)

SOSTRE DE L'ESTAT FINAL	Superfície sostre (m ² st)	Valor de referència (€/m ² st)	Valor (€)
Sòl industrial Av. Canal	747,00	1.075,00	803.025,00 €
Sòl equipament Dr Martí Buera	668,00	1.075,00	718.100,00 €
TOTAL SOSTRE ESTAT FINAL			1.521.125,00 €

COSTOS CONSTRUCCIÓ DE L' ESTAT FINAL	Superfície sostre (m ² st)	Cost de referència (€/m ² st)	Valor (€)
Sòl industrial Av. Canal	747,00	722,50	539.707,50 €
Sòl equipament Dr Martí Buera	668,00	722,50	482.630,00 €
TOTAL COSTOS ESTAT FINAL			1.022.337,50 €

COSTOS EXPROPIACIÓ	Superfície sòl (m)	Cost de referència (€/m ² sòl)	Valor (€)
Sòl comercial Dr. Martí Buera (no s'estima sostre per ser vial privat)	70,00	67,99	4.759,30 €
TOTAL COSTOS EXPROPIACIÓ			4.759,30 €

	ESTAT INICIAL [A]	ESTAT FINAL [B]	[A] - [B]
TOTAL SOSTRE	1.530.907,50 €	1.521.125,00 €	9.782,50 €
TOTAL COSTOS CONSTRUCCIÓ	1.028.912,25 €	1.022.337,50 €	11.334,05 €
TOTAL COSTOS EXPROPIACIÓ		4.759,30 €	

La variació entre el valor del sostre i dels costos de construcció, respecte l'inicial al final, no és un impacte rellevant, pel que es pot concloure que la modificació puntual no tindrà un efecte significatiu en la rendibilitat de l'operació.

Detall superfície comercial objecte d'expropiació:



Superfície: 70 m²
Valor residual unitari: 67,99 €/m² de sòl urbanitzat



Tal com es pot observar en la fotografia (31/03/2025), la superfície objecte d'expropiació està pavimentada per a vial privat que dona accés als vianants que volen arribar a la caseta d'informació turística.

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 al Volum E agenda i avaluació econòmica i financera.

Les taules es van elaborar en base a horitzons de 3 quadriennis. 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 quadrienni de l'agenda.

En general, les dues magnituds o aspectes de les actuacions urbanitzadores que afecten a la Hisenda Municipal són:

- 1. Magnituds relatives a la transformació del sòl sobre el qual s'actua, així com els corresponents al procés urbanitzador en la mesura que s'imputin a la iniciativa municipal.*
- 2. Despeses derivades del manteniment de la urbanització, dotació d'equipaments públics, la seva conservació així com la prestació dels serveis mínims imprescindibles per a l'habitabilitat de l'àmbit objecte d'estudi, en base al que disposa la Llei de Bases de Règim Local.*

Respecte la transformació del sòl sobre el que s'actua cal indicar que serà mínim, ja que el sòl afectat per la reordenació dels sistemes d'equipaments que preveu la modificació puntual és de titularitat municipal i, a més, ja està urbanitzat i és sòl urbà consolidat. A més, com no hi ha previstes cessions gratuïtes a favor de l'administració actuant, no hi haurà cap necessitat de transformació d'aquestes.

Respecte les despeses derivades, no es preveu cap increment del manteniment de la urbanització (serà el mateix que hi ha actualment), i la dotació d'equipaments públics (d'acord amb les conclusions de l'anàlisi de la rendibilitat de l'operació) no variarà significativament (es pot concloure que serà nul·la respecte les previsions del POUM vigent). I és el mateix cas respecte allò que fa referència a la conservació i la prestació dels serveis mínims imprescindibles per a l'habitabilitat de l'àmbit.

A5 Propietaris

En vista que les certificacions registrals han estat negatives es justifica l'acreditació de la titularitat tal com consta a l'article 99 del TRLUC, amb la negació del Registre de la propietat i els certificats cadastrals que tot seguit es relacionen.

Ref. Cadastral	Titular	Emplaçament	Població
7607901CF0170N0001OD	AJUNTAMENT DE DELTEBRE	CR CANAL	43580 DELTEBRE (TARRAGONA)
7607902CF0170N0001KD	AJUNTAMENT DE DELTEBRE	CR CANAL	43580 DELTEBRE (TARRAGONA)
7707318CF0170N0001AD	AJUNTAMENT DE DELTEBRE	AV GOLES DE L'EBRE PI:00 Pt:01	43580 DELTEBRE (TARRAGONA)
7707302CF0170N0001OD	ALDI REAL ESTATE, SLU	AV GOLES DE L'EBRE PI:00 Pt:01 POL 44 PARC 13	43580 DELTEBRE (TARRAGONA)



Su petición (con identificador F53CT45U9 y referencia asociada CR CANAL) sobre la finca con los siguientes datos registrales:

MUNICIPIO: DELTEBRE
CALLE,PARAJE,SITIO: CR CANAL
POSIBLE TITULAR ANTERIOR: AJUNTAMENT DE DELTEBRE NIF/NIE P4318100G
DATOS REGISTRALES ANTERIORES: 7607901CF0170N0001OD

Ha sido denegada como consecuencia de la siguiente razón:

LOS DATOS APORTADOS NO SON SUFICIENTES PARA PODER REALIZAR UNA BÚSQUDA PRECISA DE LA FINCA DESEADA. RUEGO INDIQUEN DATOS DE TITULAR, DIRECCIÓN Y NÚMEROS DE TOMO, FOLIO Y FINCA. GRACIAS.

Nuestro servicio de atención está a su disposición en el teléfono
91.270.17.96
y en la dirección de correo electrónico
abonados.propiedad@registradores.org.

Esta usted recibiendo este correo en notificación del trámite registral correspondiente. En caso de no ser usted el destinatario previsto y haber recibido este correo por error, le rogamos que en caso de haber accedido a la información, proceda a su destrucción o borrado definitivo, puesto que dicha información es confidencial. En este caso de error en la notificación, si hiciera uso de la información (mediante su cesión a terceros, reproducción, publicación, transmisión, difusión o cualquier otro modo de uso derivado de dicho acceso no autorizado provocado por el error) le informamos que podría conllevar responsabilidades jurídicas conforme a la legislación vigente y, entre otras, en materia de protección de datos.

Gracias por utilizar este servicio de los Registradores de la Propiedad.

<http://www.registradores.org>

7607901CF0170N0001OD	AJUNTAMENT DE DELTEBRE	CR CANAL	43580 DELTEBRE (TARRAGONA)
----------------------	------------------------	----------	----------------------------

CONSTANCIA EN CATASRO				ALTERACIÓN / HEC			EXPEDIENTE	TITULARIDAD				
DESDE	HASTA	TIPO MOVIMIENTO	ESTADO	MOTIVO	MOVIMIENTO	DESDE	HASTA	NÚMERO	NIF	NOMBRE	DERECHO	PORCENTAJE (%)
12-08-2014	26-03-2025	Alta	Estable	CARGA FIN -	ALTERACION FISICA	29-05-2012	26-03-2025	31737834.98/13	P4318100G	AJUNTAMENT DE DELTEBRE	Propiedad	100,00



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7607901CF0170N0001OD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CR CANAL 43580 DELTEBRE (TARRAGONA)

Clase: Urbano

Uso principal: Sanidad.Beneficio

Superficie construida: 366 m2

Año construcción: 1994

Valor catastral: [2025]: 148.398,94 €
Valor catastral suelo: 11.870,81 €
Valor catastral construcción: 136.522,13 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
AJUNTAMENT DE DELTEBRE	P4318100G	100,00% de propiedad	PZ 20 DE MAIG 1 43580 DELTEBRE (TARRAGONA)

Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²
1/00/01	SANIDAD	114	1/00/02	PORCHE 100%	44
1/00/03	SOPORT. 50%	6	1/0/101	SANIDAD	114
2/00/01	ALMACEN	72	3/00/01	SOPORT. 50%	16

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.155 m2

Parcela construida sin división horizontal



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4TR06PE2Z6TWH45 (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 26/03/2025

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DELTEBRE (TARRAGONA)

Finalidad: X

Fecha de emisión: 26/03/2025

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de petición: 08/04/2025 11:16:23

Fecha de Emisión: OCHO DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO

Solicitante: AJUNTAMENT DE DELTEBRE **Nº Petición:** F53TT42Q2

FINCA DE DELTEBRE Nº: 12904

C.R.U.: 43019000707166

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: Porción de terreno sita en término de Deltebre, en parte polígono de Actuación Urbanística UA3, zona destinada a equipamiento "Clau EQ", de superficie **dos mil cuatrocientos veintinueve metros cuarenta y un decímetros cuadrados**. Linda: Norte, porción de terreno segregado, finca registral 12.905; Sur, terrenos del Ayuntamiento de Deltebre y carretera del Canal; Este, carretera T-340; y Oeste, porción de terreno que se segregará, finca registral 12.905, y carretera del Canal, mediante porción segregada, registral 12.906, destinada a ampliación de vial

REFERENCIA CATASTRAL: 7607902CF0170N0001KD.

Sin que conste la finca coordinada gráficamente con el catastro.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE DELTEBRE		P4318100G	3891	156	103

1

100,000000% del pleno dominio por título de adjudicación por extinción de comunidad.


Formalizada en escritura con fecha 21/02/13, autorizada en DELTEBRE, por DON

CARGAS

NO hay cargas registradas

7607902CF0170N0001KD	AJUNTAMENT DE DELTEBRE	CR CANAL	43580 DELTEBRE (TARRAGONA)
----------------------	------------------------	----------	----------------------------

CONSTANCIA EN CATASTRO			EXPEDIENTE	TITULARIDAD		DERECHO	PORCENTAJE (%)
DESDE	HASTA	TIPO MOVIMIENTO	NÚMERO	NIF	NOMBRE		
08-03-2023	26-03-2025	Modificación	105932.43/23	G43045806	COFRADIA DE PESCADORES DE DELTEBRE	Derecho de Superficie	100,00
08-03-2023	26-03-2025	Modificación	105932.43/23	P4318100G	AJUNTAMENT DE DELTEBRE	Propiedad	100,00
07-03-2023	08-03-2023	Alta	105932.43/23	G43045806	COFRADIA DE PESCADORES DE DELTEBRE	Derecho de Superficie	100,00
07-03-2023	08-03-2023	Modificación	105932.43/23	P4318100G	AJUNTAMENT DE DELTEBRE	Propiedad	100,00
12-08-2014	07-03-2023	Alta	31737834.98/13	P4318100G	AJUNTAMENT DE DELTEBRE	Propiedad	100,00



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y ASUNTOS EXTERIORES

CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7607902CF0170N0001KD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CR CANAL 43580 DELTEBRE (TARRAGONA)

Clase: Urbano
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 282 m² **Año construcción:** 2014

Valor catastral: [2025]: 68.836,66 €
Valor catastral suelo: 24.977,30 €
Valor catastral construcción: 43.859,36 €

Titularidad:


Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
COFRADIA DE PESCADORES DE DELTEBRE	G-0045006	100,00% de dcho. superf.	UR RIUMAR II - 565 PORT PESO 43580 DELTEBRE (TARRAGONA)
AJUNTAMENT DE DELTEBRE	P4318100G	100,00% de propiedad	FZ 30 DE MAIG 1 43580 DELTEBRE (TARRAGONA)

Construcción

Exc./Pta./Pta. Destino	Superficie m ²	Exc./Pta./Pta. Destino	Superficie m ²
10001 ALMACEN	282		

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 2.420 m² Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: AJUNTAMENT DELTEBRE (TARRAGONA)
Resolución: X
Fecha de emisión: 25/03/2025



Su petición (con identificador F53CT49C4 y referencia asociada GOLES Pt00 Pt01) sobre la finca con los siguientes datos registrales:

MUNICIPIO: DELTEBRE
CALLE,PARAJE,SITIO: AV GOLES DE L'EBRE
NUMERO DE LA CALLE: Pt:00 Pt:01

POSIBLE TITULAR ANTERIOR: AJUNTAMENT DE DELTEBRE NIF/NIE P4318100G
DATOS REGISTRALES ANTERIORES: 7707318CF0170N0001AD

Ha sido denegada como consecuencia de la siguiente razón:

LOS DATOS APORTADOS NO SON SUFICIENTES PARA PODER REALIZAR UNA BÚSQUEDA PRECISA DE LA FINCA DESEADA. RUEGO INDIQUEN DATOS DE TITULAR, DIRECCIÓN Y NÚMEROS DE TOMO, FOLIO Y FINCA. GRACIAS.

Nuestro servicio de atención está a su disposición en el teléfono 91.270.17.96 y en la dirección de correo electrónico abonad@propiedad.registradores.org.

Esta usted recibiendo este correo en notificación del trámite registral correspondiente. En caso de no ser usted el destinatario previsto y haber recibido este correo por error, le rogamos que en caso de haber accedido a la información, proceda a su destrucción o borrado definitivo, puesto que dicha información es confidencial. En este caso de error en la notificación, si hiciera uso de la información (mediante su cesión a terceros, reproducción, publicación, transmisión, difusión o cualquier otro modo de uso derivado de dicho acceso no autorizado provocado por el error) le informamos que podría conllevar responsabilidades jurídicas conforme a la legislación vigente y, entre otras, en materia de protección de datos.

Gracias por utilizar este servicio de los Registradores de la Propiedad.

<http://www.registradores.org>

7707318CF0170N0001AD	AJUNTAMENT DE DELTEBRE	AV GOLES DE L'EBRE PI:00 Pt:01	43580 DELTEBRE (TARRAGONA)
----------------------	------------------------	--------------------------------	----------------------------

CONSTANCIA EN CATASTRO			EXPEDIENT TITULARIDAD				
DESDE	HASTA	TIPO MOVIMIENTO	ESTADO	NÚMERO	NIF	NOMBRE	DERECHO PORCENTAJE (%)
13-06-2016	26-03-2025	Alta	Estable	370871.43/15	P4318100G	AJUNTAMENT DE DELTEBRE	Propiedad 100,00

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
Referencia catastral: 7707318CF0170N0001AD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV GOLES DE LEBRE PI:00 Pt:01 43580 DELTEBRE (TARRAGONA)

Clase: Urbano
Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral (2025): 53.449,33 €
Valor catastral suelo: 53.449,33 €
Valor catastral construcciones: 0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
AJUNTAMENT DE DELTEBRE	P4318100G	100,00% de propiedad	PZ 20 DE MAIG 1 43580 DELTEBRE (TARRAGONA)



Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic custodiat per Ajuntament de Deltebre. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Ens amb el CVE 902A0DD422F6403A80F0F849E1176987 i data d'emissió 14/04/2025 a les 13:02:54



Su petición (con identificador F53CT51N8 y referencia asociada GOLES POL 44 PARC 13) sobre la finca con los siguientes datos registrales:

MUNICIPIO: DELTEBRE
CALLE,PARAJE,SITIO: AV GOLES DE L'EBRE
NUMERO DE LA CALLE: PI:00 Pt01 POL 44 PARC 13

POSIBLE TITULAR ANTERIOR: ALDI REAL ESTATE, SLU NIF/NIE B02883791
DATOS REGISTRALES ANTERIORES: 7707302CF0170N0001OD

Ha sido denegada como consecuencia de la siguiente razón:

EXISTEN VARIAS FINCAS INSCRITAS EN ESTE REGISTRO RELACIONADAS CON LA REFERENCIA CATASTRAL INDICADA. RUEGO INDIQUEN DATOS DE TITULAR Y NÚMEROS DE TOMO, FOLIO Y FINCA PARA CONFIRMAR LA BÚSQUEDA. GRACIAS.
Nuestro servicio de atención está a su disposición en el teléfono
91.270.17.96
y en la dirección de correo electrónico
abonados.propiedad@registradores.org.

Esta usted recibiendo este correo en notificación del trámite registral correspondiente. En caso de no ser usted el destinatario previsto y haber recibido este correo por error, le rogamos que en caso de haber accedido a la información, proceda a su destrucción o borrado definitivo, puesto que dicha información es confidencial. En este caso de error en la notificación, si hiciera uso de la información (mediante su cesión a terceros, reproducción, publicación, transmisión, difusión o cualquier otro modo de uso derivado de dicho acceso no autorizado provocado por el error) le informamos que podría conllevar responsabilidades jurídicas conforme a la legislación vigente y, entre otras, en materia de protección de datos.

Gracias por utilizar este servicio de los Registradores de la Propiedad.
<http://www.registradores.org>

7707302CF0170N00010D	ALDI REAL ESTATE, SLU	AV GOLES DE L'EBRE PI:00 Pt:01 POL 44 PARC 13	43580 DELTEBRE (TARRAGONA)
----------------------	-----------------------	---	----------------------------

CONSTANCIA EN CATASTRO			EXPEDIENTE		TITULARIDAD		DERECHO	PORCENTAJE (%)
DESDE	HASTA	TIPO MOVIMIENTO	NÚMERO	NIF	NOMBRE			
24-11-2023	26-03-2025	Alta	32713547.98/23	B02883791	ALDI REAL ESTATE, SLU	Propiedad	100,00	
24-11-2023	24-11-2023	Baja	32713547.98/23	A80782519	DIA RETAIL ESPAÑA SA	Propiedad	100,00	
13-06-2023	24-11-2023	Alta	16842579.98/23	A80782519	DIA RETAIL ESPAÑA SA	Propiedad	100,00	
13-06-2023	13-06-2023	Baja	16842579.98/23	A28164754	DISTRIBUIDORA INTERNACIONAL DE ALIMENTACION SA	Propiedad	100,00	
13-02-2012	13-06-2023	Alta	110320.43/12	A28164754	DISTRIBUIDORA INTERNACIONAL DE ALIMENTACION SA	Propiedad	100,00	
13-02-2012	13-02-2012	Baja	110320.43/12	B00981057	GRUP SUPECO MAXOR, SL.	Propiedad	100,00	
18-11-2003	13-02-2012	Modificació	99611.43/2	B00981057	GRUP SUPECO MAXOR, SL.	Propiedad	100,00	
18-11-2003	18-11-2003	Modificació	99611.43/2	B00981057	GRUP SUPECO MAXOR, SL.	Propiedad	100,00	
25-04-2003	18-11-2003	Modificació	99611.43/2	B00981057	GRUP SUPECO MAXOR, SL.	Propiedad	100,00	
17-08-1999	22-04-2003	Alta			CASANOVA FRANCH SALVADOR	Propiedad	100,00	



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7707302CF0170N00010D

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV GOLES DE L'EBRE PI:00 Pt:01 POL 44 PARC 13 43580 DELTEBRE (TARRAGONA)

Clase: Urbano
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 6.087 m² Año construcción: 2023

Valor catastral: (2025): 843.349,21 €
Valor catastral suelo: 94.027,34 €
Valor catastral construcción: 748.321,87 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
ALDI REAL ESTATE, SLU	B02883791	100,00% de propiedad	CL VICTOR HUGO 1 08174 SANT CUGAT DEL VALLES (BARCELONA)

Construcción

Exc./Pta./Pta. Derecho	Superficie m ²	Exc./Pta./Pta. Derecho	Superficie m ²
1/0001 COMERCIO	1.046	1/0001 COMERCIO	47
1/0003 COMERCIO	45	1/0004 ALMACEN	276
1/0005 OFICINA	46	1/0006 SUPORT 50%	21
1/0101 ALMACEN	110	EX0001 APARCAMIENTO	374

Continúa en páginas siguientes

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 9.144 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del catastro.

Solicitante: AJUNTAMENT DELTEBRE (TARRAGONA)

Realidad: z

Fecha de emisión: 25/03/2025

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 08144992582V7M6C (verificable en https://www.sedelectronica.gob.es) | Fecha de firm: 25/03/2025



A6 Informes sectorials

1. Informe de Protecció civil
2. Informe d'Infraestructures de Mobilitat



Identificació de l'expedient

Assumpte:

Informe relatiu als riscos de protecció civil referent a la Modificació puntual del POUM núm. 10/24. Reordenació dels sistemes d'equipaments a la zona de l'avinguda Goles de l'Ebre al municipi de Deltebre.

Demanda de l'informe:

Serveis Territorials de Terres de l'Ebre del Departament de Territori
Número de TEU 2024/84120/E
Número de TEI FUE-2024-04032804

Registre d'entrada:

Per la Finestreta Única Empresarial, codi: FUE-2024-04032804
Data: 02/08/2024

Fets i antecedents

En data 2 d'agost de 2024 té entrada al Departament d'Interior via Tramitador d'expedients interdepartamental (TEI), amb codi FUE-2024-04032804, un escrit dels Serveis Territorials de Terres de l'Ebre del Departament de Territori on se sol·licita l'emissió de les consideracions de la Direcció General de Protecció Civil (DGPC en endavant) en relació amb els riscos que afecten la Modificació puntual del POUM esmentada a l'apartat anterior.

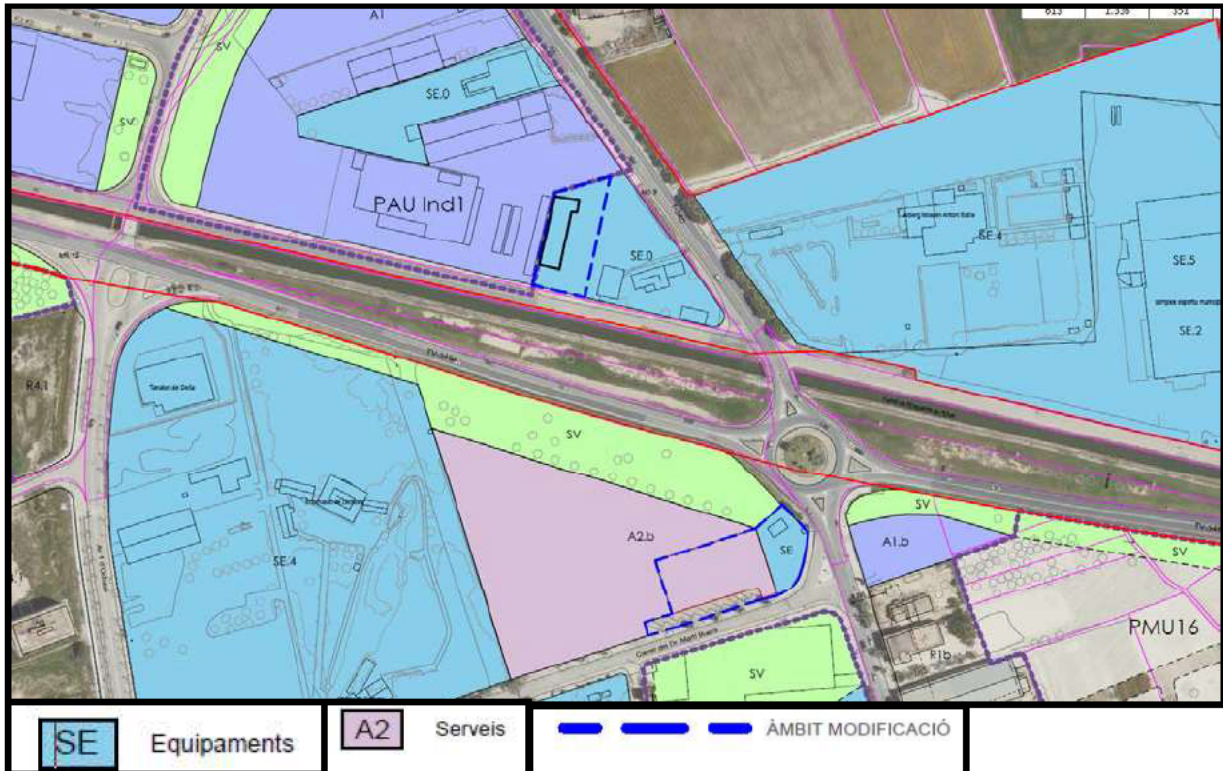
La documentació de la modificació es troba disponible al web de "Tramitació Electrònica d'Urbanisme" (TEU) del Departament de Territori amb el codi 2024/84120/E.

La modificació del POUM es situa al límit nord del nucli urbà de Deltebre, concretament en el creuament entre l'avda. Del Canal i l'avda. Goles de l'Ebre i aquest, entre el carrer Dr. Martí Buera.

Els dos àmbits tenen una clara definició d'usos, per una banda la part nord dintre d'una zona industrial.

I per l'altra banda, la zona sud de la TV-3454, clarament definida com a trama urbana consolidada amb usos comercial com també d'equipaments públics.

En la següent imatge es pot veure la situació dels àmbits objecte de la modificació i les claus urbanístiques actuals.



Imatge 1. Situació dels àmbits objecte de la modificació i claus urbanístiques actuals. Font: Modificació Puntual núm. 010/24 del POUM de Deltebre per la reordenació dels sistemes d'Equipaments a la zona de l'Avda. Goles de l'Ebre-Ctra. TV3454.

Pel que fa a la modificació del POUM proposada la documentació presentada especifica que aquesta no altera la zonificació existent al POUM vigent dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius, ja que la proposta desenvolupa una reordenació del sistema d'equipaments, sense ús específic i passant-ho a ús de transports i també a l'Administratiu i proveïment.

L'objecte de la modificació puntual del POUM és la modificació del sistema d'equipaments a la zona del creuament entre l'Avda. Goles de l'Ebre i el carrer Dr. Martí Buera i també la zona qualificada com a SE.0 entre l'Avda. Del Canal i Goles de l'Ebre.

En aquesta modificació també es proposa traslladar el sòl qualificat com a comercial (A2b) situat front al carrer Dr. Martí Buera, que passa a clau SE.7, a la parcel·la situada a l'Avda. del Canal qualificada actualment com a SE.0, de titularitat municipal. En aquest nou àmbit es proposa una nova clau (A1.c) que acaba donant coherència a l'actual PAU Ind1 ja consolidat. Aquesta nova clau no genera increment d'aprofitament en relació a l'existent actualment com a comercial (A2b).

D'acord amb la documentació presentada, la proposta de modificació presenta els següents punts.

- Definir l'ús de la zona qualificada com a sistema d'equipaments (SE.0), situats al marge nord de la Ctra. TV-3454, front de l'Avda del Canal amb la clau SE.3. Actualment aquesta zona qualificada com a E0, reserva d'equipament o sense ús assignat, és un àmbit completament consolidat i, per tant, es proposa mantenir les característiques dels usos que en el seu dia se li van conferir. En aquesta zona per concretar els usos permesos, es canvia la clau SE.0 per la clau SE.3 Ús Administratiu i proveïment: tipus administració pública, protecció civil, mercats municipals, magatzems i similars.



- En la zona del carrer Dr. Martí Buera recuperar l'àmbit definit com existia ja en la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries aprovat definitivament en la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en sessió d'1 de desembre de 1999.
Actualment aquesta zona ja actua com arribada i sortida d'autobusos que donen servei a l'Ecomuseu proper i es pretén consolidar aquesta realitat per dotar Deltebre d'un servei de transport públic que no només doni servei al conjunt d'equipaments públics sinó també d'una línia interurbana que comuniqui Deltebre amb la resta de municipis.
- Incorporar la superfície de sòl d'aprofitament existent al carrer Dr. Martí Buera a l'àmbit situat entre el PAU Ind. 1 i l'avda. del Canal, amb la creació d'una nova clau per mantenir el sostre existent.
Concretament en l'extrem sud-est del PAU Ind 1 existeix una edificació que actualment utilitza la Confraria de Pescadors de Sant Joan. La proposta d'aquesta modificació va vinculada a mantenir aquesta activitat primària de la confraria.
Per tant, es proposa la creació d'una nova clau de sòl industrial que pugui mantenir la seva edificabilitat ja consolidada i per l'altra banda no sigui un increment de l'aprofitament existent al POUM, per tal que el sostre existent com a clau A2b en la parcel·la situada al carrer Dr. Martí Buera pugui passar a dintre d'aquest àmbit.
Per tant, es crea una nova clau (A1.c) que defineix la seva condició de sòl industrial dintre de l'entorn més pròxim al PAU Ind. 1, definida ja com a zona industrial.
Aquesta nova clau A1c té definit com a usos principal l'industrial, logístic i de magatzems i parc tecnològic i de recerca i com a usos compatibles el de restauració i bar, comercial, oficines i serveis, dotacions (sanitari-assistencial), serveis funeraris, socio-cultural, esportiu, religiós, proveïment i abastament i administratiu, serveis tècnics, estació de serveis i equipament.
- Definir l'ús de la zona qualificada com a sistemes d'equipaments (SE), situat a la cantonada del carrer Dr. Martí Buera i avda. Goles de l'Ebre, tot incorporant dintre del mateix ús la zona que s'amplia (Clau SE.7).
Actualment aquesta zona està qualificada com a E0, reserva d'equipaments o sense ús assignat, per la qual cosa per la coherència i les necessitats pròpies de la futura estació d'autobusos és necessari incorporar aquest sòl com a SE.7.

En la següent imatge es pot veure les noves claus urbanístiques assignades per la modificació del POUM de Deltebre als àmbits afectats per dita modificació

- Decret 30/2015, de 3 de març, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures.
- Decret 155/2014, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el contingut mínim per a l'elaboració i l'homologació dels plans de protecció civil municipals i s'estableix el procediment per a la seva tramitació conjunta.

Anàlisi de riscos

A continuació es detalla l'anàlisi dels riscos per als quals s'imposen condicionants o limitacions als nous desenvolupaments. Les zones d'afectació sobre l'àmbit del planejament per a la resta de riscos de protecció civil es poden consultar al [Mapa de Protecció Civil de Catalunya](#).

1. Risc d'inundacions

El risc d'inundacions es troba desenvolupat al Pla especial d'emergències per inundacions de Catalunya INUNCAT, que entre d'altres aspectes, inclou a la seva anàlisi de risc l'estudi de les zones inundables de Catalunya i estableix els criteris que determinen si un municipi està obligat o recomanat a elaborar un Pla d'Actuació Municipal per aquest risc.

Així mateix, i en base al Pla INUNCAT, la *RESOLUCIÓ IRP/971/2010, de 31 de març, per la qual es dona publicitat als criteris per a l'elaboració dels informes referents al control de la implantació de nous elements vulnerables compatibles amb la gestió dels riscos de protecció civil*, estableix limitacions i/o condicionants a l'hora d'implantar nous elements vulnerables a l'interior de les zones inundables.

Definició de les zones d'afectació

Des de la DGPC i d'acord amb la IRP/971/2010, s'estableixen els criteris a aplicar en l'elaboració d'informes en relació amb la compatibilitat de la implantació de nous elements vulnerables amb la gestió del risc d'inundacions. Els criteris es fixen en base a les següents zones:

- Zones inundables per pluges excepcionals per a períodes de retorn de 50, 100, i 500 anys.
- Zones inundables per criteris geomorfològics (inclosos el cons de dejecció).

I en base a la possibilitat de gestió de l'emergència per garantir l'autoprotecció segons el temps de resposta disponible:

- Inundacions ràpides i sobtades (flash floods): associades a conques petites i especialment, a rieres i torrents.

Afectació a l'àmbit del planejament:

D'acord amb la cartografia d'inundabilitat disponible, l'àmbit del planejament es troba afectat per les zones inundables T100, T500 i zona de flux preferent associades al riu Ebre.

Segons les dades de què disposa la DGPC, el temps de trànsit associat al riu Ebre és superior a 2 hores, per la qual cosa no es considera una inundació ràpida segons el punt 5.2 de l'Annex C de la IRP/971/2010.

D'acord amb la cartografia oficial, les zones de l'àmbit del planejament afectades per cada tipologia de zona inundable es troben representades a les figures 1 i 2 de l'annex del present informe, i es poden consultar a l'apartat de "Riscos i urbanisme" del [Mapa de Protecció Civil de Catalunya](#).

Limitacions i condicionants a les diferents zones d'afectació.

Segons la Resolució IRP/971/2010, no són compatibles les previsions de desenvolupament urbanístic amb implantació d'elements vulnerables (edificació residencial, edificis de pública concurrència o àmbits d'oci en general) a l'interior de zones inundables amb un període de retorn de 50 o 100 anys quan es tracti d'una inundació ràpida, és a dir, amb un temps de trànsit inferior a 2 hores, ni a l'interior de cons de dejecció actius.

D'altra banda, en les zones inundables amb un període de retorn de 50 o 100 anys no considerades ràpides, amb un període de retorn de 500 anys, en zona potencialment inundable per criteris geomorfològics o en cons de dejecció no actius, la Resolució IRP/971/2010 estableix que les previsions d'implantació d'elements vulnerables (edificació residencial, edificis de pública concurrència o àmbits d'oci en general) resten supeditades a la previsió de mesures estructurals concretes que permetin garantir l'autoprotecció i que han de ser, com a mínim, les següents:

- A. Sistemes de drenatge específicament dissenyats pels cabals previstos o altres sistemes de mitigació o prevenció dels efectes de les inundacions.
- B. No construcció de baixos, garatges ni zones en general a cotes inferiors a la cota de carrer.
- C. Existència de, com a mínim, dues vies d'evacuació independents en els elements nous urbans unitaris previstos.

En el cas d'edificis amb usos industrials, es recomana seguir aquestes mesures, i pel que fa a les noves infraestructures previstes, han de preveure en el seu disseny que poden suportar els efectes de les inundacions sense patir danys estructurals greus.

En funció de les característiques concretes del risc d'inundació i de l'increment de la vulnerabilitat resultant del planejament urbanístic, la Direcció General de Protecció Civil pot exceptuar l'aplicació dels criteris abans indicats. Aquestes excepcions s'apliquen exclusivament a planejaments urbanístics de compleció de nuclis urbans i sempre i quan la vulnerabilitat no s'incrementi en més d'un 5% i que aquest no suposi en valor absolut més de 500 persones.

Els usos, condicionants i limitacions anteriors no són substitutius dels que en derivin de l'aplicació de la normativa d'aigües o dels que pugui establir l'organisme de conca competent en aplicació del Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic, i posteriors modificacions, tant en zona de flux preferent (articles 9, 9 bis, 9 ter, 9 quàter) com en zona inundable de 500 anys de període de retorn (articles 14 i 14 bis).

De la mateixa manera, els usos, condicionants i limitacions establerts en aquest informe no són substitutius dels que en derivin de l'aplicació del Reial Decret 876/2014, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General de Costes.

Finalment, i pel que fa a l'adaptació al risc d'inundacions, es recomana seguir els criteris, consells i opcions constructives per a les noves edificacions i rehabilitació i millora dels edificis ja construïts recollits a les diferents guies editades pel [Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico](#).

2. Risc químic en el transport de mercaderies perilloses (MP).

Amb les dades de què disposa actualment la DGPC, l'àmbit del planejament no es troba dins cap de zona d'afectació per risc químic associat al transport de MP per a la qual la ITMP imposi limitacions o condicionants.

3. Risc químic en establiments industrials

Amb les dades de què disposa actualment la DGPC, l'àmbit del planejament no es troba dins cap zona d'afectació per risc químic per a la qual la IRP/971/2010 imposi limitacions o condicionants.

Conclusions

1. No s'estableixen condicionants ni limitacions per al risc químic en establiments industrials ni el risc químic en establiments industrials.
2. Les conclusions del present informe fan referència únicament als riscos de protecció civil inclosos a la Resolució IRP/971/2010 (inundacions, químic en establiments industrials i nuclear) i a la ITMP (transport de MP per carretera i ferrocarril).
3. Pel que fa al **risc d'inundacions**, els usos, condicionants i limitacions establerts en aquest informe no són substitutius dels que en derivin de l'aplicació de la normativa d'aigües o dels que pugui establir l'organisme de conca competent en aplicació del Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel que s'aprova el **Reglament del Domini Públic Hidràulic**, i posteriors modificacions, tant en zona de flux preferent (articles 9, 9 bis, 9 ter, 9 quàter) com en zona inundable de 500 anys de període de retorn (articles 14 i 14 bis).

De la mateixa manera, els usos, condicionants i limitacions establerts en aquest informe no són substitutius dels que en derivin de l'aplicació del Reial Decret 876/2014, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General de Costes.

Per altra banda, els desenvolupaments urbanístics i les previsions d'implantació de nous elements vulnerables a l'interior de zones inundables han de complir amb els condicionants especificats en el **punt 5.2 de l'Annex C de la IRP 971/2010** que es troben resumits en el punt 1 de l'apartat de l'anàlisi del risc del present informe.

En les zones inundables amb un període de retorn de 100 anys no considerades ràpides o amb un període de retorn de 500 anys la Resolució IRP/971/2010 estableix que les previsions d'implantació d'elements vulnerables (edificació residencial, edificis de pública concurrència o àmbits d'oci en general) resten supeditades a la previsió de mesures estructurals concretes que permetin garantir l'autoprotecció i que han de ser, com a mínim, les següents:

- A. Sistemes de drenatge específicament dissenyats pels cabals previstos o altres sistemes de mitigació o prevenció dels efectes de les inundacions.
- B. No construcció de baixos, garatges ni zones en general a cotes inferiors a la cota de carrer.
- C. Existència de, com a mínim, dues vies d'evacuació independents en els elements nous urbans unitaris previstos.

Cal tenir en compte que l'àmbit de la modificació destinat a equipaments (SE3 i SE7) es troba afectat per la T-100 lenta i la T-500 del riu Ebre. D'acord amb l'article 90 del POUM de Deltebre i el 34.5 del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost de pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, determinats usos a què es poden destinar els equipaments comunitaris, d'acord amb la Resolució IRP 971/2010, tenen la consideració d'elements vulnerables, per la qual cosa si en la zona qualificada d'equipament s'ubica un element que

tingui la consideració de vulnerable s'hauran de complir els requisits establerts per la IRP en els casos d'afectació per T-100 lenta o T-500.

Per una altra banda, en la nova clau A1 C dintre dels usos complementaris es troben inclosos usos considerats vulnerables per la IRP, per la qual cosa, en el supòsit que en el sòl qualificat amb la clau A1C s'instal·li un element vulnerable s'hauran de complir els requisits establerts per la IRP en els casos d'afectació per T-100 lenta o T-500.

Finalment, les consideracions i limitacions establertes en els paràgrafs anteriors també s'aplicaran en l'àmbit qualificat amb la clau A2b si s'hi ubiquen elements considerats com a vulnerables, ja que també es troba afectat per T-100 lenta o T-500.

4. De conformitat amb la IRP/971/2010 i la instrucció ITMP, les consideracions esmentades només seran aplicables sobre aquells àmbits que quedin dins de les zones d'afectació indicades per a cada risc, i no s'apliquen a les situacions existents o els desenvolupaments ja executats.
 5. Caldrà incloure els condicionants i les limitacions d'usos i activitats esmentades en aquest informe a les normes urbanístiques del planejament.
 6. Pel que fa a la implantació dels nous usos i elements vulnerables compatibles amb les zones de risc definides al present informe, i de manera complementària a les mesures de prevenció del risc que constitueixen les limitacions i els condicionants establerts als punts anteriors, cal que el municipi elabori (si no en disposa) un Pla d'actuació municipal (PAM) pels riscos que correspongui. Aquests plans han d'identificar i descriure els elements vulnerables ubicats en zona de perill, els sistemes de detecció d'un determinat perill, i els avisos i les mesures de protecció a la població i d'autoprotecció a dur a terme en situacions de risc.
- En aquest sentit, es recorda a l'Ajuntament de Deltebre que ha de dur a terme la revisió dels plans municipals que estigui obligat a elaborar, en compliment de la Llei 4/1997, de 20 de maig, de protecció civil de Catalunya i del Decret 155/2014, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el contingut mínim per a l'elaboració i l'homologació dels plans de protecció civil municipals i s'estableix el procediment per a la seva tramitació conjunta.
7. En tot cas, caldrà donar compliment, si escau, al Decret 30/2015, de 3 de març, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures.

Vist i plau

El tècnic del Servei de Gestió del Risc
i Planificació

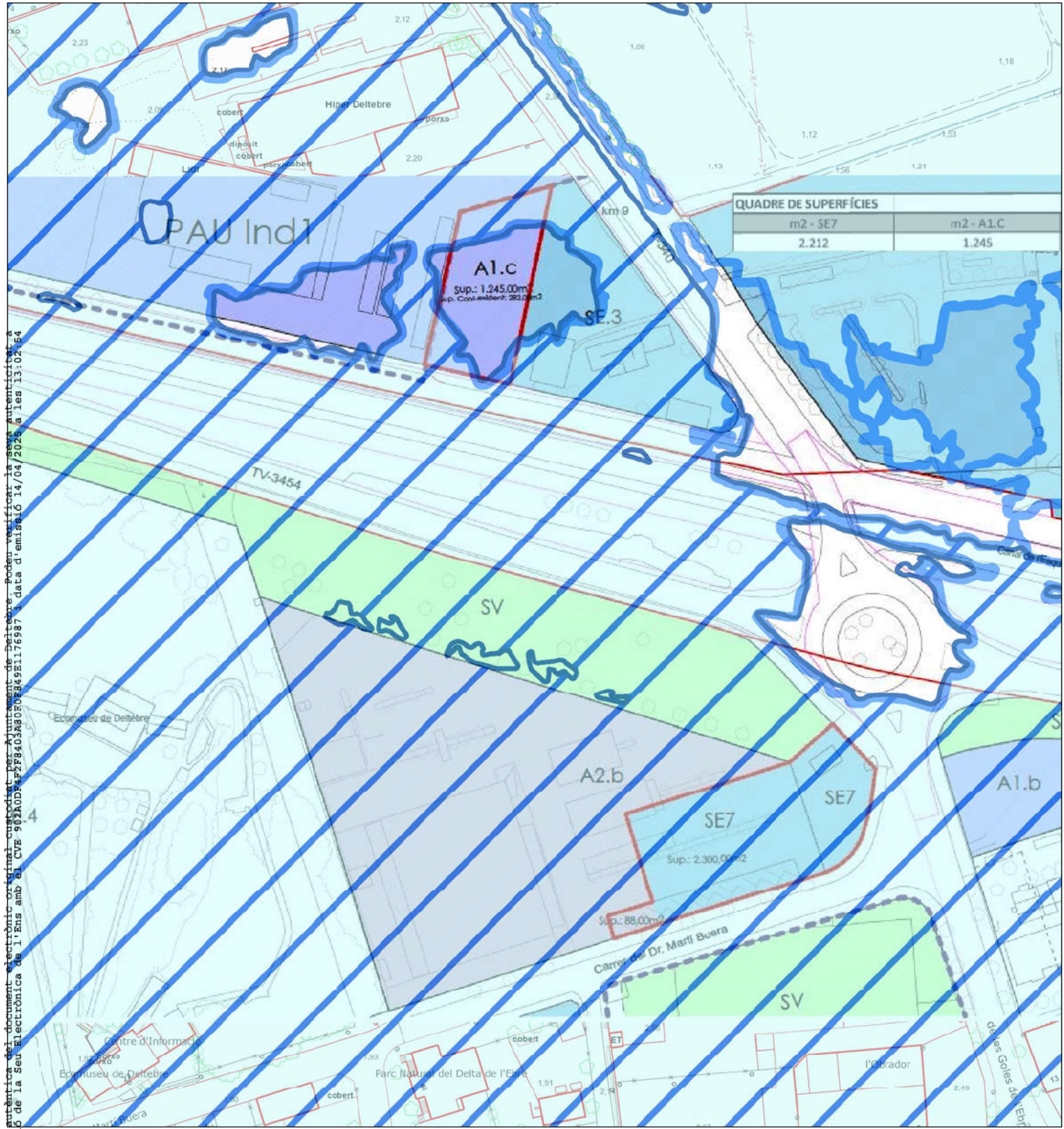
El responsable de Protecció Civil a les Terres de l'Ebre
Serveis Territorials del Departament d'Interior

Jordi Torrell Casanovas

Rafael Prades Tena



Annex. Cartografia. Figura 1. Afectació per risc d'inundacions,



QUADRE DE SUPERFÍCIES	
m2 - SE7	m2 - A1.C
2.212	1.245

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Ajuntament de Deltabre. Podeu verificar la seva autenticitat a través de la reserva de la Seu Electrònica de l'Enis amb el CVE 932A0D9422F8403A90F849E1176987 a data d'emissió 14/04/2025 a les 13:02:54

Escala 1:1.500 ETRS89

Ref. TE_2024_0397_20240802

Pàg. 9 de 10

Font: Elaboració PER: Ferran Porta Navarro - DNI: **** (FCAT) el dia 10/04/2025 a les 14:48:55

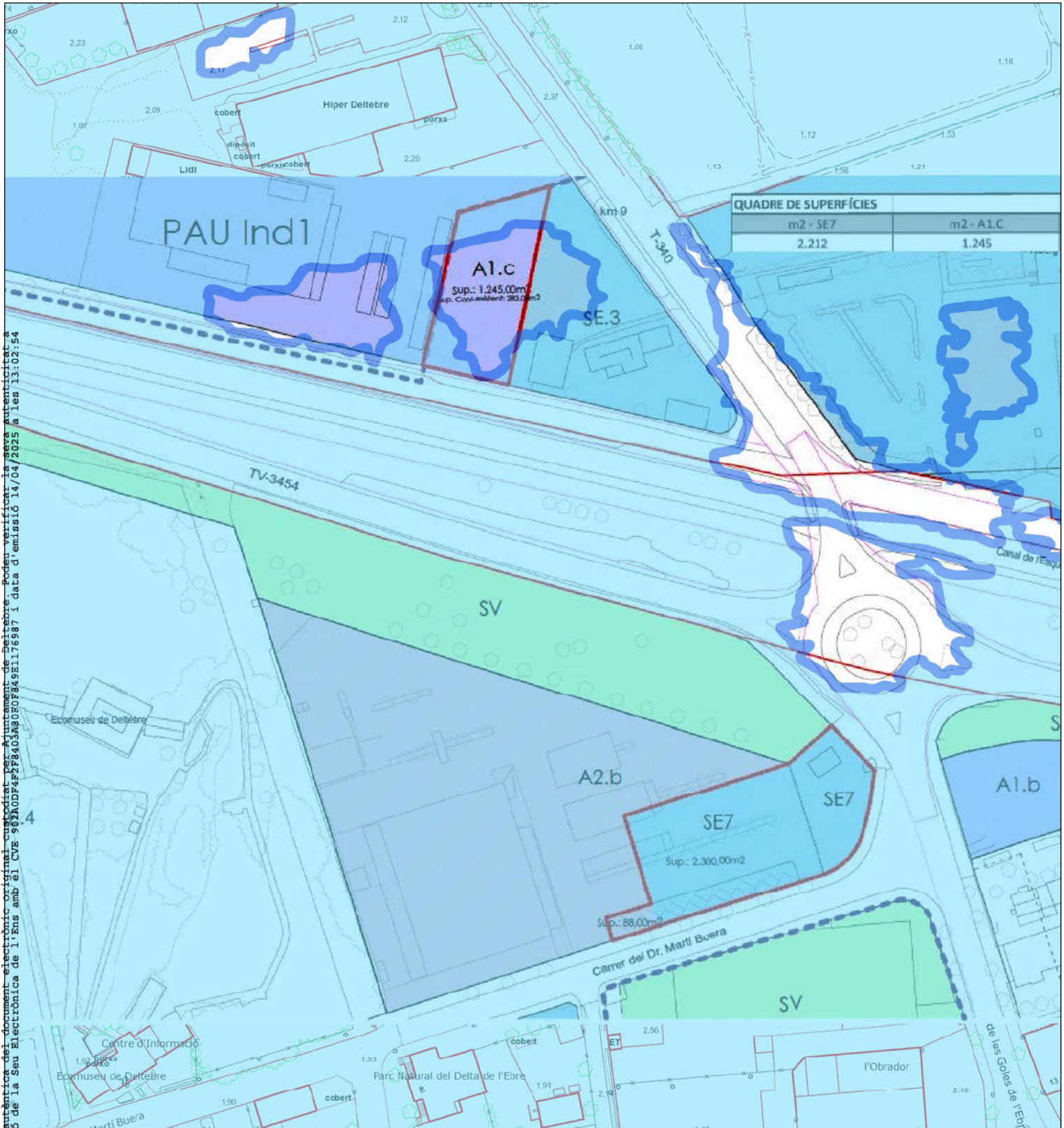
Zona de Flux Preferent
 Zona Inundable T100

Àmbits modificació



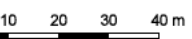


Annex. Cartografia. Figura 2. Afectació per risc d'inundacions,



Aquest document és una còpia autèntica del document original custodiat per Ajuntament de Deltete. Podeu verificar la seva autenticitat a través de la Seu Electrònica de l'Ensi amb el CVE 932A0D422F3403A9020F49E1176987 i data d'emissió 14/04/2025 a les 13:02:54

Escala 1:1.500 ETRS89



Ref. TE_2024_0397_20240802

Pàg. 10 de 10

Elaboració cartogràfica PER: Ferran Porta Navarro - DNI: 123456789

(FCAT) el dia 10/04/2025 a les 14:48:55

Zona Inundable T500
Àmbits modificació





**II·Im. Sr. Alcalde de
L'Ajuntament de Deltebre
Plaça 20 de maig, s/n
43580 DELTEBRE**

Informe Expedient RT
IP-2025-017-DG PMG-24078 JM/EM

Terme municipal

Deltebre

Assumpte

**Modificació puntual núm. 010/24 del POUM de
Deltebre per a la reordenació dels sistemes
d'equipaments a la zona de l'av. Goles de l'Ebre
- ctra. TV-3454**

D'acord amb l'article 85.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en relació amb la modificació puntual, cal informar el següent:

La present Modificació puntual, aprovada provisionalment del Ple municipal el 30 de desembre de 2024, resulta afectada per les servituds derivades de les carreteres T-340 i TV-3454, de titularitat de la Generalitat de Catalunya. Aquestes servituds es troben fixades al Text refós de la Llei de carreteres aprovat pel Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost.

Objecte

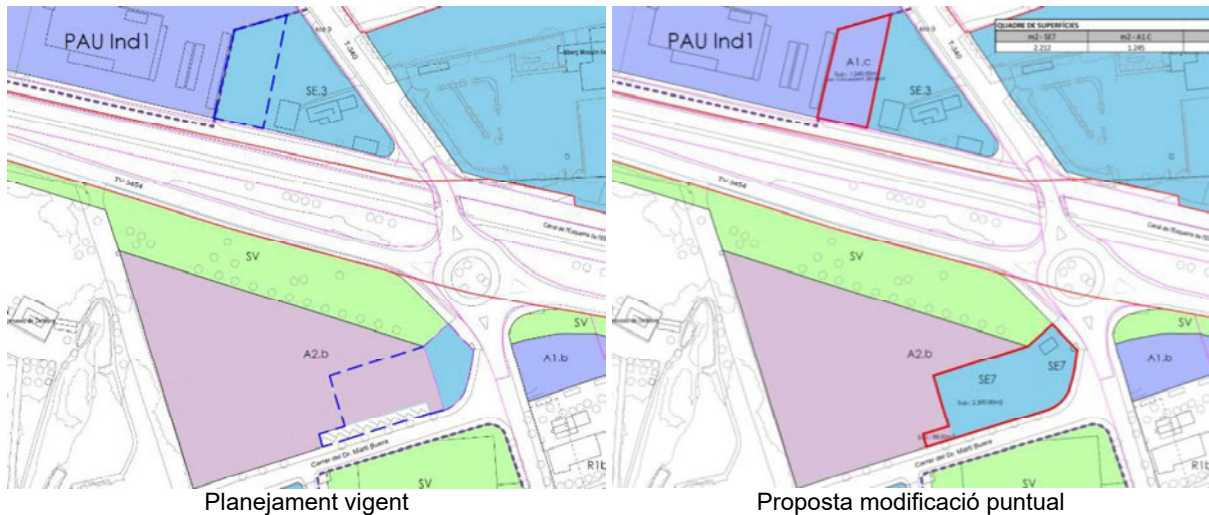
D'acord amb la memòria, aquesta modificació puntual té per objecte traslladar el sòl qualificat com a comercial (A2b) situat front el carrer Dr. Martí Buera, que passa a clau SE.7, a la parcel·la situada a l'avda. del Canal qualificada actualment com a SE.0, de titularitat municipal, en aquest nou àmbit es proposa una nova clau (A1.c) que acaba donant coherència a l'actual PAU Ind1 ja consolidat. Aquesta nova clau no genera increment d'aprofitament en relació a l'existent actualment com a comercial (A2b).

Els objectius concrets de la modificació puntual són els següents:

1. Definir l'ús de la zona qualificada com a sistemes d'equipaments (SE.0), situats al marge nord de la ctra. TV3454, front de l'avda. del Canal, amb l'ús SE.7.
2. Recuperar l'àmbit definit com existia, ja en la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries aprovat definitivament en la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en sessió de 1 de desembre de 1999.
3. Incorporar la superfície de sòl d'aprofitament existent al carrer Dr. Martí Buera a l'àmbit situat entre el PAU Ind 1 i l'avda. del Canal, amb la creació d'una nova clau per mantenir el sostre existent.
4. Definir l'ús de la zona qualificada com a sistemes d'equipaments (SE), situat a la cantonada del carrer Dr. Martí Buera i avda. Goles de l'Ebre tot incorporant dintre del mateix ús la zona que s'amplia (Clau SE.7).
5. Crear una nova clau (A1.c) que defineix la seva condició de sòl industrial dintre de l'entorn més pròxim al PAU Ind 1, definida ja com a zona industrial.

La superfície de l'àmbit d'aquesta modificació puntual és de 3.457 m² de sòl.

En les imatges següents figuren l'ordenació vigent i la proposada per la modificació puntual.



Valoració

Analtzada la modificació puntual, es considera que podrà ser compatible amb els requeriments de les carreteres T-340 i TV-3454 sempre que es respectin en les zones de protecció d'aquestes carreteres les limitacions fixades en el títol IV del vigent Text refós de la Llei de carreteres.

Per altra part, cal assenyalar també que ni en els plànols del POUM vigent, ni en els de la present modificació puntual figuren en l'àmbit de la mateixa les línies d'edificació corresponents a la carretera T-340. Aquestes línies s'haurien d'ubicar amb caràcter general a 25 metres de les arestes exteriors de les calçades d'aquestes carreteres, si bé en aquells sòls que amb anterioritat al POUM estiguessin classificats com a urbans es podria mantenir la línia d'edificació a una distància inferior si aquesta estigués fixada gràficament pel planejament fins aleshores vigent.

Cal assenyalar també que no es permetran activitats que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària en les zones adjacents a les carreteres T-340 i TV-3454 i que, en cas de produir-se contaminació acústica o enlluernament sobre la dita carretera, el promotor haurà d'executar, a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents.

Finalment, escau recordar que prèviament a la realització de qualsevol obra o actuació en les zones de protecció de les carreteres T-340 i TV-3454, caldrà obtenir l'autorització preceptiva del Servei Territorial de Carreteres de Terres de l'Ebre.



Conclusió

Vist tot això, pel que fa a matèria d'infraestructures de mobilitat de la Generalitat de Catalunya, en les condicions esmentades a l'apartat de valoració, res no s'oposa a l'aprovació de la Modificació puntual núm. 010/24 del POUM de Deltebre per a la reordenació dels sistemes d'equipaments a la zona de l'av. Goles de l'Ebre - ctra. TV-3454.

Atentament,

David Prat i Soto
Director General d'Infraestructures de Mobilitat

Josep Martí i Bosch
Cap del Servei de Planejament i Disseny

signat electrònicament