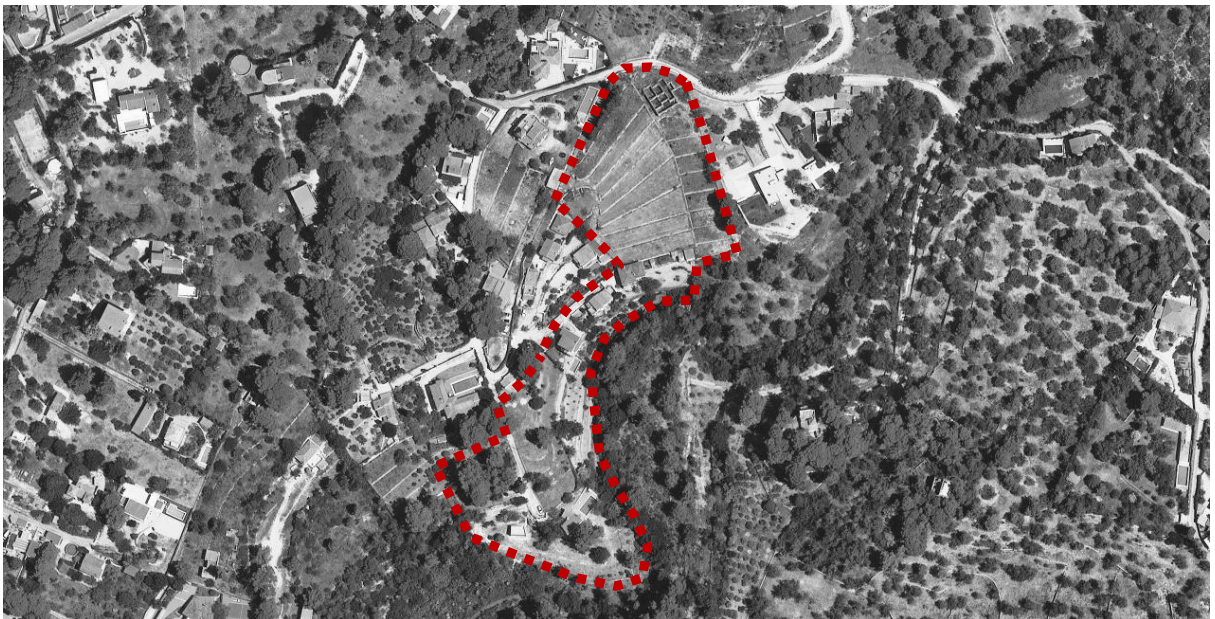


CINTA MASDEU, arquitecta  
EDUARD MARTÍNEZ, arquitecte col·laborador  
C/ Major, 64 · l'Aldea (43896)  
t · 977450486 m · 649917938  
[cinta.masdeu@coac.net](mailto:cinta.masdeu@coac.net)



## **Modificació puntual del POUM de Tortosa ÀMBIT\_PM – 13 NIVERA**

Iniciativa privada: URGEL ESPUNY, S.L.U.  
C/ Granada, 29 (Puente Tablas)  
23009 JAÉN

abril 2023

## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE TORTOSA A L'ÀMBIT DEL PM 13 – NIVERA

### ÍNDEX

#### 1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ.

- 1.1. Naturalesa, objecte i abast.
- 1.2. Antecedents i planejament vigent.
- 1.3. Situació i àmbit.
- 1.4. Estructura de la propietat.
- 1.5. Formulació i tramitació.
- 1.6. Programa de participació ciutadana.

#### 2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ.

- 2.1. Conveniència i oportunitat.
- 2.2. Marc jurídic. Justificació de la modificació puntual.
  - 2.2.1. Modificació de les figures de planejament (article 96 del TRLU).
  - 2.2.2. Justificació de la modificació (article 97 del TRLU).
  - 2.2.3. Justificació de la modificació (Disposicions complementàries del POUM als creixements extensius. Disposició complementària única).
  - 2.2.4. Justificació de la modificació (article 20 del POUM).
  - 2.2.5. Justificació de la modificació (article 23 del POUM).
  - 2.2.6. Justificació de la modificació (article 66 del POUM).
  - 2.2.7. Increment de l'aprofitament o transformació dels usos (articles 99 i 100 del TRLU).
  - 2.2.8. Justificació de l'equilibri de beneficis i càrregues (articles 123 del RLU i 93 del TRLU).
  - 2.2.9. Suspensió de tramitacions i llicències (articles 73 del TRLU i 102 del RLU).
- 2.3. Proposta de la modificació puntual.
  - 2.3.1. Delimitació del polígon d'actuació Parc de Nivera 2023/5e i concreció de l'ordenació urbanística detallada.
  - 2.3.2. Modificació de l'àmbit del sector PM 13 – Pla de millora Nivera.
  - 2.3.3. Modificació – ajust de l'àmbit del polígon d'actuació Parc de Nivera 2023/5d.

#### 3. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.

#### 4. SUBJECCIÓ DEL PLA A AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA.

#### 5. ARTICLE 118 DEL DECRET 305/2006, DE 18 DE JULIOL, PEL QUAL S'APROVA EL REGLAMENT DE LA LLEI D'URBANISME.

#### 6. NORMATIVA URBANÍSTICA.

- 6.1. Es modifica la fitxa normativa PM 13. Pla de millora Nivera de les *Fitxes normatives dels plans de millora urbana* del POUM de Tortosa:
  - **Fitxa PM 13. Pla de millora Nivera.**
- 6.2. S'incorpora la fitxa normativa del Polígon d'actuació Parc de Nivera PA-NIV2023/5e a les *Fitxes normatives dels polígons d'actuació dels creixements extensius del POUM de Tortosa*:
  - **Fitxa 124. PA-PARC DE NIVERA 2023/5e (PA-NIV2023/5e).**

6.3. Es modifica / ajusta la fitxa normativa del Polígon d'actuació Parc de Nivera PA-2023/5d de les *Fitxes normatives dels polígons d'actuació dels creixements extensius del POUM de Tortosa:*

- **Fitxa 052. PA-PARC DE NIVERA 2023/5d (PA-NIV2023/5d).**

## 7. ANNEXOS.

### 7.1. Informe de sostenibilitat econòmica

7.1.1. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

- Polígon d'actuació Parc de Nivera (PA-NIV2023/5e).
- PM 13. Pla de millora Nivera.

7.1.2. Impacte de les actuacions previstes en les finances públiques.

### 7.2. Dades de l'estructura de la propietat.

7.2.1. Certificacions cadastrals dels terrenys afectats.

7.2.2. Títularitat dels terrenys del promotor de la modificació.

## 8. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.

### Plànols d'informació

I_01.	Situació.	E: 1/20000
I_02.	Topogràfic i preexistències.	E: 1/2000
I_03.	Ortofotomapa.	E: 1/2000
I_04.	Planejament vigent.	E: 1/2000
I_05.	Estructura de la propietat.	E: 1/2000

### Plànols d'ordenació

O_01.	Planejament proposat.	E: 1/2000
O_02.	Àmbit subjecte a suspensió de llicències.	E: 1/2000

Maria Cinta Masdeu Margalef  
arquitecta col·legiada 37259/5 COAC-Ebre  
DOCUMENT SIGNAT DIGITALMENT

## 1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ.

### 1.1. Naturalesa, objecte i abast.

L'objecte d'aquesta Modificació puntual del POUM de Tortosa és **afavorir** el desenvolupament del Pla en el sòl urbà, concretament el desenvolupament de l'àmbit definit en l'apartat 1.3. *Situació i àmbit* de la Memòria i en els plànols *101-Situació\_Àmbit. Topogràfic e: 1/2000* i *102 – Situació\_Àmbit. Ortofotoplànol e: 1/2.000*. L'àmbit de la modificació es correspon amb els terrenys inclosos en el sector del Pla de millora urbana PM 13 – Nivera delimitat pel vigent POUM de Tortosa.

Per a tal finalitat es proposa **dividir - modificar** el sector vigent PM 13 – Nivera, de manera que es delimiten 2 àmbits amb l'objectiu de facilitar la gestió i l'execució urbanístiques del Pla, el Polígon d'actuació Parc de Nivera PA-NIV2023/5e, terrenys del nord actualment sense edificar, i el PM 13 – Nivera, terrenys del sud, la major part d'ells edificats per habitatges unifamiliars aïllats en ús. A més a més, l'àmbit del nord sense edificar, inclourà un propietari únic, que es el promotor de la present modificació puntual, i qui ha expressat a l'Ajuntament de Tortosa l'interès en desenvolupar aquesta part del sector.

També es objecte d'aquesta modificació puntual **concretar** l'ordenació urbanística detallada dels terrenys del nord, de manera que s'hi delimita el nou polígon d'actuació urbanística PA-NIV2023/5e, perquè a partir que la modificació es faci executiva es puguin desenvolupar immediatament els instruments de gestió que s'escauen, el projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització. Amb aquesta acció es facilita la gestió i l'execució urbanístiques del Pla en el sòl urbà.

La modificació també proposa **ajustar** l'àmbit delimitat pel vigent PM 13 - Nivera a l'alineació del camí privat existent, resseguint el marge de pedra seca, al costat nord-oest de la finca 2 (Polígon 131 parcel·la 3) amb el límit de la finca CM Còdols dels-Parc Nivera, 5, aquesta última inclosa en el PA-NIV2023/5d i propietat del mateix propietari de la finca 2, als efectes de donar coherència i funcionalitat a la distribució de les zones segons la topografia i la geometria definida pels bancals de pedra seca i l'arbrat d'alineació existents.

### 1.2. Antecedents i planejament vigent.

- **ANTECEDENTS.**

1. El planejament urbanístic vigent és el Pla d'ordenació urbanística municipal de Tortosa (POUM) aprovat amb data 27 de juliol de 2006 amb conformitat del text refós de data 25 de juliol de 2007 i publicat al DOGC 4992 de 22 d'octubre de 2007.

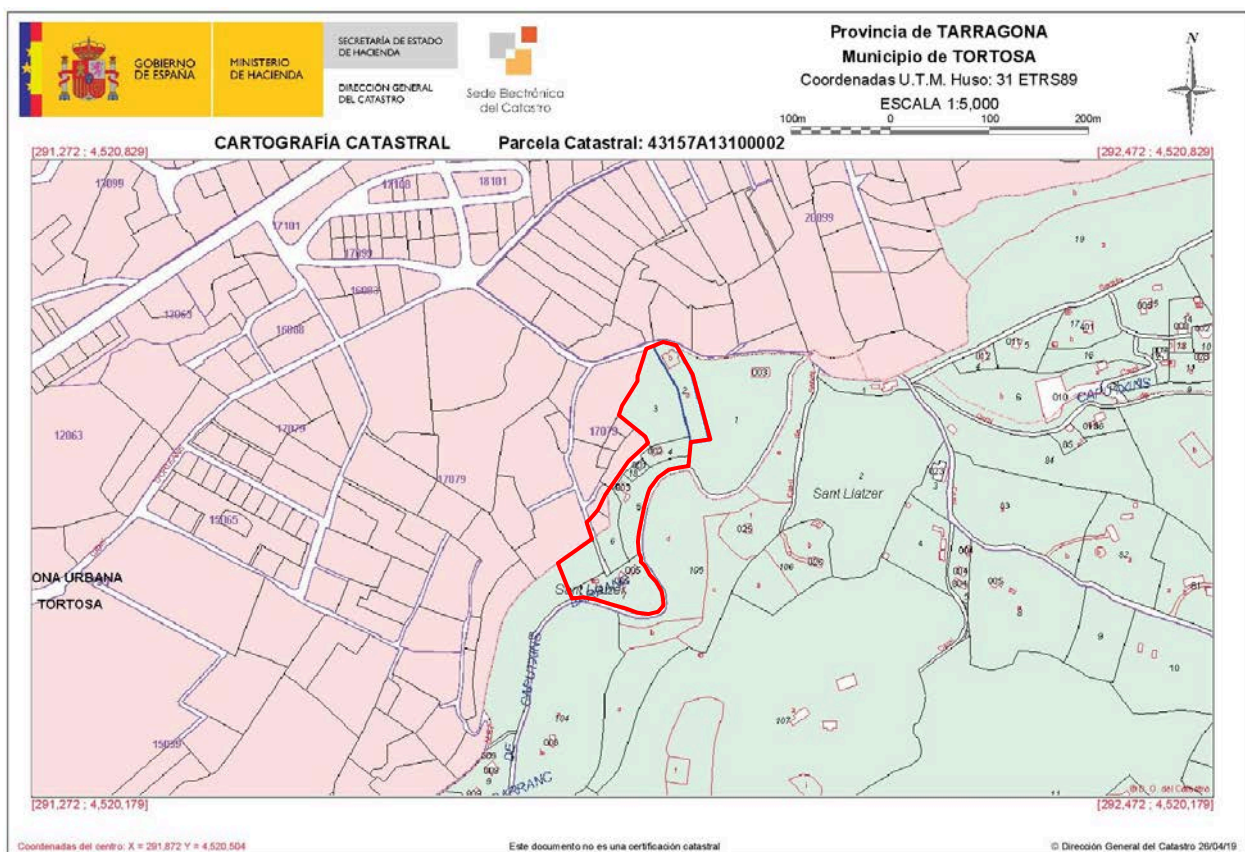
2. El Pla delimita un total de 20 plans de millora urbana en l'àmbit de la ciutat consolidada i un total d'11 plans de millora urbana a l'àmbit dels creixements extensius de la ciutat, que fins a la data d'avui no s'han desenvolupat la major part d'ells. Els tipus de plans de millora que conté el Pla són: Plans de transformació, Plans de remodelació urbana i Plans de millora urbana de completament. L'objecte del vigent **Pla de millora urbana PM 13 – Nivera, pla de millora de completament**, és ordenar el sector en base a les cessions de sòl públic que s'ha de realitzar i delimitar l'àmbit de gestió en el que fer efectius els repartiments de càrregues i beneficis que han de permetre l'assoliment de la condició de sòl urbà.

3. L'àmbit del Pla de millora urbana PM 13 – Nivera delimitat pel vigent POUM de Tortosa està format per **13 finques cadastrals**, amb una **estructura de la propietat fragmentada** i sense que cap dels

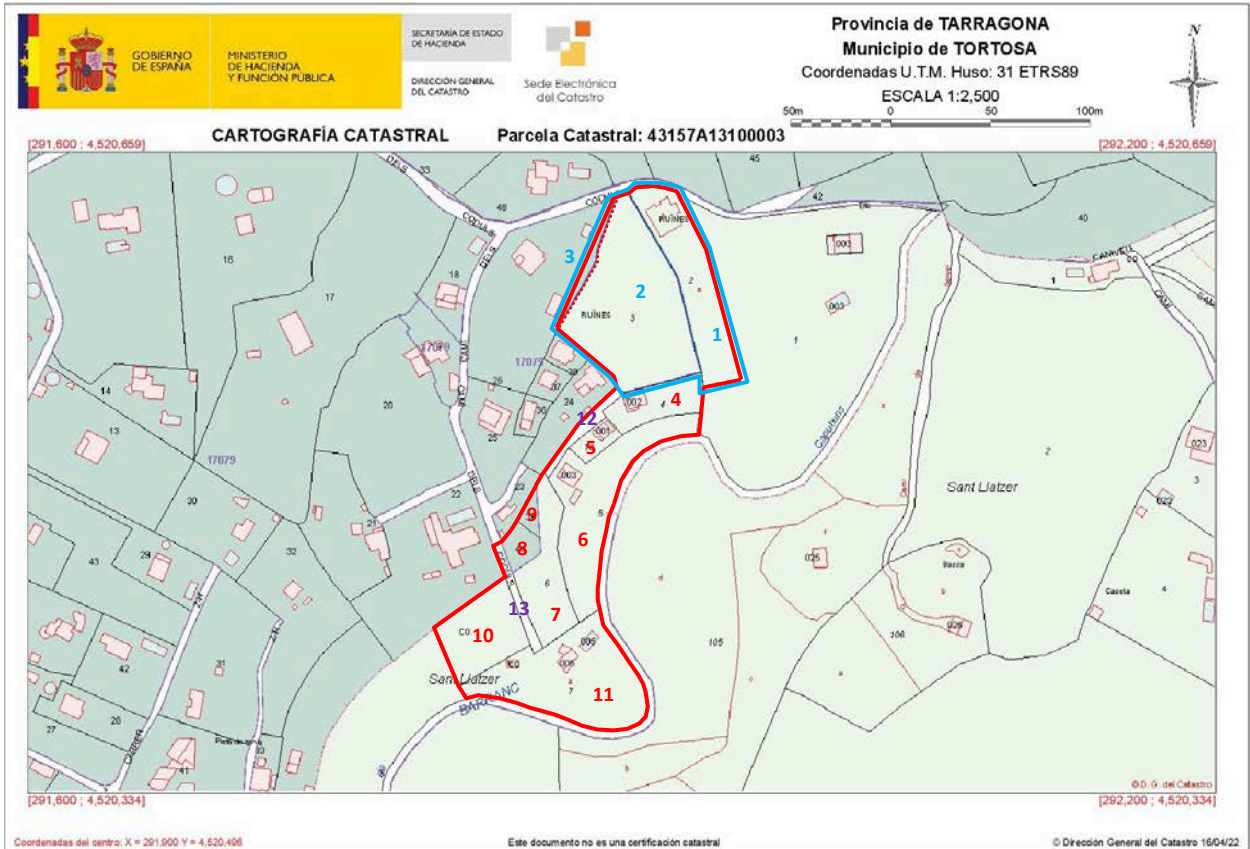
propietaris inclosos en l'àmbit computi amb més del 50% de la superfície de l'àmbit per a poder prendre la iniciativa del desenvolupament.

4. Es constaten també diferències evidents de la naturalesa dels terrenys que conformen l'àmbit del vigent pla de millora urbana pel que fa a l'accessibilitat, la topografia, l'accés als serveis urbanístics existents i, sobretot pel que fa a les **preexistències d'edificació**. En la part sud de l'àmbit 4 de les finques es troben avui edificades per habitatges unifamiliars aïllats en ús i en perfecte estat de conservació.

5. El promotor de la present modificació ha expressat a l'Ajuntament de Tortosa l'**interès** en desenvolupar l'àmbit i la **dificultat** per fer-ho atès que les seves propietats (finques números 1 i 2 de les imatges de sota) no superen el 50% de la superfície de l'àmbit per tal de prendre la iniciativa en la gestió de l'execució dintre la modalitat d'iniciativa privada reparcel·lació per compensació bàsica que estableix la fitxa del pla de millora. La fitxa estableix que el sistema de gestió pot ser també el de reparcel·lació per concertació que requereix per a la iniciativa un 25% de la superfície de l'àmbit i la concertació de la gestió urbanística integrada amb l'administració actuant, fet aquest que es descarta per tal de facilitar el desenvolupament del Pla. Davant d'aquesta situació es planteja la present modificació del POUM de Tortosa que pretén dividir el sector PM 13 – Nivera en 2 àmbits amb l'objectiu de facilitar la gestió i l'execució urbanístiques del Pla.



Font: Seu Electrònica del Cadastre (SEC). (Imatge sense escala. Emmarcat en roig àmbit de la modificació PM 13 – Nivera).



Font: Seu Electrònica del Cadastre (SEC). (Imatge sense escala. Emmarcat en roig àmbit de la modificació puntual al PM 13 – Nivera. Les finques nº 1, 2 i 3 emmarcades en blau son les propietats del promotor de la modificació puntual).



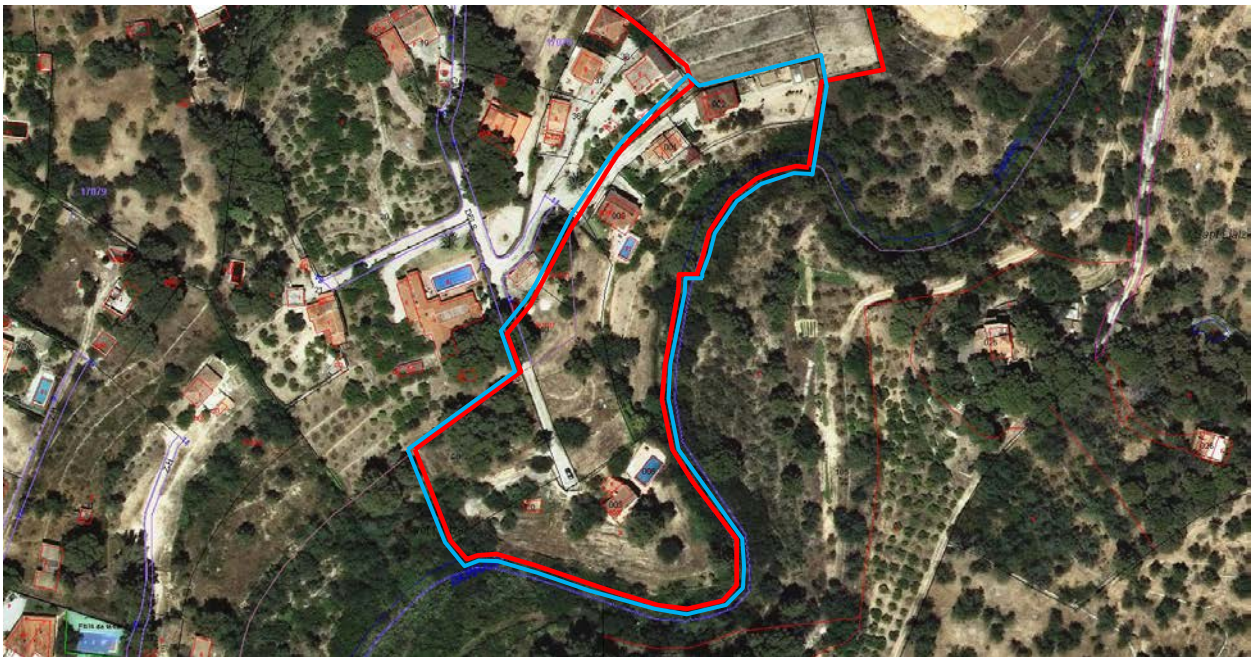
Font: Ortofotomapa vigent de l' Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) superposat amb la cartografia cadastral. (Imatge sense escala. Emmarcat en roig l'àmbit de la modificació i en blau l'àmbit nord – propietats del promotor de la modificació).

cinta masdeu, arquitecta

eduard martínez, arquitecte col·laborador



Font: Ortofotomapa vigent de l' Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) superposat amb la cartografia cadastral. (Imatge sense escala. Emmarcat en roig l'àmbit de la modificació i en blau l'àmbit nord – propietats del promotor de la modificació. **Terrenys sense edificar**).



Font: Ortofotomapa vigent de l' Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) superposat amb la cartografia cadastral. (Imatge sense escala. Emmarcat en roig l'àmbit de la modificació i en blau l'àmbit sud. **Terrenys edificats majoritàriament**).

- **PLANEJAMENT VIGENT.**

1. El **PLA D' ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE TORTOSA (POUM)** aprovat amb data 27 de juliol de 2006, conformitat del text refós amb data 25 de juliol de 2007 i publicat al DOGC 4992 de 22 d'octubre de 2007, classifica els terrenys objecte de la present modificació de planejament de Sòl urbà no consolidat i els inclou en el sector de planejament derivat PM 13. Pla de millora Nivera segons el



Plànol 4.01 Qualificació i Gestió del sòl e\_1:3000 Tortosa-a, el Plànol 4.02 Qualificació i Gestió del sòl e\_1:3000 Tortosa-b i el Plànol 6. Ordenació detallada del sòl urbà. Creixements extensius e\_1:2000 full 2-11 i la Secció segona. Desenvolupament del pla en sòl urbà del Capítol primer. Regulació del sòl urbà del Títol III. Classificació del sòl: regulació del sòl urbà i urbanitzable de les Normes urbanístiques.

■ El POUM de Tortosa en l'**article 66. Tipus i continguts dels Plans de Millora Urbana en sòl urbà no consolidat** de la Secció segona. Desenvolupament del pla en sòl urbà del Capítol primer. Regulació del sòl urbà del Títol III. Classificació del sòl: regulació del sòl urbà i urbanitzable de les Normes urbanístiques estableix que:

" 1. En sòl urbà no consolidat, els Plans de Millora Urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé la realització d'operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament.

2. Aquest Pla conté els següents tipus de Plans de Millora Urbana:

(...)

- **Plans de Millora Urbana de completament.** Comprèn els sectors localitzats en la corona de la ciutat consolidada, la finalitat dels quals, donades les seves condicions de posició i dimensió, és la redefinició d'un acabament o completament de la ciutat, més que una extensió de la mateixa ciutat consolidada. Els Plans de Millora Urbana de Completament delimitats en el present POUM són els següents:

(...)

- Pla de Millora Julivert

- Pla de Millora del Pinar de Gassirà

- **Pla de Millora Nivera**

- Pla de Millora Cèlio

- Pla de Millora Potra de Pi

- Pla de Millora Sant Llàtzer".

■ La **Fitxa PM 13. Pla de Millora Nivera** de les Fitxes normatives dels sectors de desenvolupament de la Normativa urbanística del POUM de Tortosa defineix els paràmetres d'ordenació referits al pla de millora urbana:

**" Fitxa PM 13. Pla de Millora Nivera**

**Codi: PM-NIVERA**

**1. Àmbit**

a. Inclou el sòl, localitzat al camí dels Còdols prop de la urbanització Nivera.

b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000, és de 15.662m<sup>2</sup>.

**2. Objectius**

a. Ordenar el sector en base a les cessions de sòl públic que s'han de realitzar.

b. La densitat màxima d'habitatges bruta no serà superior a 10 hab/Ha

c. Delimitar l'àmbit de gestió en el que fer efectius els repartiments de càrregues i beneficis que han de permetre l'assoliment de la condició de sòl urbà.

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús**

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector serà de 0,15 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.

b. Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	9%
	Espais lliures	16%

	<i>Equipaments</i>	<i>No s'estableix</i>
	<i>SÒL PÚBLIC mínim</i>	<i>25%</i>
<i>SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT</i>	<i>Serveis Privats</i>	<i>75%</i>
	<i>Residencial</i>	<i>75%</i>

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 de la Llei d'Urbanisme i d'acord amb aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

c. El desenvolupament del sector no haurà de reservar sòl per habitatge protegits.

d. Determinacions fonamentals de l'ordenació.

- L'àmbit delimitat s'ordenarà seguint les directrius assenyalades en els plànols d'ordenació.

e. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el POUM estableix per la següent zona preferent a detallar, clau ():

- Zona residencial amb edificació unifamiliar aïllada, clau (5b),

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

#### 4. Condicions de gestió

a. Es determina un únic polígon d'execució, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dintre de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU, ja sigui compensació o concertació.

b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures."

▪ La fitxa del **Polígon d'actuació PARC DE NIVERA 2023/5d** de les *Fitxes normatives dels polígons d'actuació dels creixements extensius del POUM de Tortosa* de la Normativa urbanística defineix els paràmetres d'ordenació referits al polígon d'actuació:

#### **"Fitxa 052. PA-PARC DE NIVERA 2023/5d**

**Codi: PA-NIV2023/5d**

##### 1. Àmbit:

a. Inclou el sòl, localitzat dintre de la Unitat Funcional Territorial (UFT) del Pla de Seminari i Parc Nivera i qualificat de zona residencial amb edificació unifamiliar, identificat amb la clau 5 d'aquest POUM, que s'especifica en els plànols de la sèrie 6 - Ordenació detallada del sòl urbà. Creixements extensius- a escala 1/2.000. El polígon d'actuació inclou també la vialitat necessària per garantir l'accés a les parcel·les incloses en el mateix.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 35.692 m<sup>2</sup>.

##### 2. Objectius:

a. Delimitar l'àmbit de gestió en el que fer efectius el repartiments de càrregues i beneficis que han de permetre l'assoliment de la condició de sòl urbà consolidat.

##### 3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistema, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

<i>RESERVES SÒL PÚBLIC</i>	<i>Viari</i>	<i>4.619 m<sup>2</sup></i>	<i>13%</i>
	<i>SÒL PÚBLIC</i>	<i>4.619 m<sup>2</sup></i>	<i>13%</i>
<i>SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT</i>	<i>Residencial</i>	<i>31.073 m<sup>2</sup></i>	<i>87%</i>
	<i>SÒL PRIVAT</i>	<i>31.073 m<sup>2</sup></i>	<i>87%</i>

La cessió del 10% d'aprofitament mig del sector es realitzarà segons les determinacions contingudes a l'article 43 i el 68.2a de la LU.

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona residencial amb edificació unifamiliar aïllada, clau 5b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.
- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 6 - Ordenació detallada del sòl urbà. Creixements extensius- a escala 1/2.000.
- L'edificabilitat màxima del PA serà la que resulti de l'aplicació de l'edificabilitat neta sobre el polígon.
- El nombre màxim d'habitatges serà el que resulti d'aplicar a la superfície del polígon la superfície mínima de parcel·la definida per les NNUU.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació i dintre d'aquest amb alguna de les modalitats previstes en la LU per a la iniciativa privada.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Mentre no s'executi aquest polígon d'actuació, el sòls, edificis i instal·lacions inclosos en el polígon d'actuació, estaran sotmesos a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes, que regulen de forma específica el tractament dels creixements extensius localitzats en el sòl urbà no consolidat”.

- El Plànol 6. Ordenació detallada del sòl urbà. Creixements extensius e\_1:2000 full 2-11 del POUM de Tortosa qualifica de forma indicativa el sòl privat del sector en una zona, **Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la mitjana. Clau (5b)**:



**Plànol 6. Ordenació detallada del sòl urbà. Creixements extensius e\_1:2000 full 2-11** del POUM de Tortosa. (Imatge sense escala. Emmarcat en roig àmbit de la modificació puntual PM 13, en discontinua roja ajust límit àmbit amb camí existent i emmarcat en blau el Polígon d'actuació 052 dels creixements extensius de Tortosa).

- La **Fitxa PM 13. Pla de millora Nivera** de les *Fitxes normatives dels sectors de desenvolupament* de les Normes urbanístiques del POUM de Tortosa estableix a l'**apartat e** la zona preferent a detallar **Zona residencial amb edificació unifamiliar aïllada, clau (5b)** a tot l'àmbit del sector:

“ (...)

e. *Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el POUM estableix per la següent zona preferent a detallar, clau ( ):*

- *Zona residencial amb edificació unifamiliar aïllada, clau (5b),*

*Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. (...)*”.

■ El POUM de Tortosa en l'**article 159. Definició i zones** del Capítol sisè. Sector residencial en edificació unifamiliar aïllada. Clau 5 de les Normes urbanístiques defineix i estableix les zones del sector residencial en edificació unifamiliar aïllada:

#### **article 159. Definició i zones**

1. *El sector residencial en edificació unifamiliar aïllada regula la tipologia que correspon als creixements de baixa densitat realitzats en base a edificis aïllats d'habitatges unifamiliars, envoltats de vegetació de caràcter privat. En funció de la mida de la parcel·la, s'estableixen les diferents zones a regular pel Pla Municipal.*

2. *S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5.*

3. *L'ús general d'aquest sector és el residencial unifamiliar.*

4. *S'estableixen les següents zones:*

- *Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita clau 5a*

- *Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la mitjana clau 5b*

- *Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la gran clau 5c*

■ El POUM de Tortosa en l'**article 160. Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita. Clau 5a** de les Normes urbanístiques defineix els paràmetres d'ordenació referits a la zona de d'edificacions aïllades de tipus unifamiliar amb una parcel·la de reduïdes dimensions

#### **article 160. Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita. Clau 5a**

1. **Definició.** *Aquesta zona regula les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar que s'estenen per la ciutat de Tortosa i que constitueixen l'oferta d'habitatge unifamiliar aïllat amb una parcel·la de reduïdes dimensions.*

*S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5a.*

2. **Subzones.** *El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans de millora que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:*

##### **Subzona del Pla Municipal**

Zona d'edificació unifamiliar aïllada tipus 1 (parc de nivera)

Zona d'edificació unifamiliar aïllada tipus 2 (seminari)

##### **Clau**

Clau 5a1

Clau 5a2

3. **Condicions de parcel·lació de la zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita. Clau 5a.**

<b>Paràmetre</b>	<b>Cond. gral.</b>	<b>Condicions particulars</b>
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 214	Segons NNUU generals
Parcel·la	art. 215	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art. 216	5a: 500 m <sup>2</sup> 5a1: 250 m <sup>2</sup> 5a2: 200 m <sup>2</sup>
Front mínim de parcel·la	art. 217	12 m. 10 m en les zones 5a1 i 5a2
Fons de parcel·la	art. 218	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art. 219	20 m. 15 m en les zones 5a1 i 5a2

#### **4. Condicions de l'edificació de la zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita. Clau 5a**

##### *4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'edif. unif. aïllada en parcel·la petita. Clau 5a*

<b>Paràmetre</b>	<b>Cond. gral.</b>	<b>Condicions particulars</b>
Alineació de carrer	art. 223	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 224	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial	art. 225	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art. 226	Segons NNUU generals

##### *4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'edif. unif. aïllada en parcel·la petita. Clau 5a*

<b>Paràmetre</b>	<b>Cond. gral.</b>	<b>Condicions particulars</b>
Solar	art. 235	Segons NNUU generals
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 236	5a: 0,60 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl 5a1: 1,00 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl 5a2: 1,05 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 237	En parcel·les de superfície inferior a la mínima establerta, existents amb anterioritat a l'aprovació del present Pla, hom podrà bastir un únic habitatge d'una superfície construïda sobre rasant màxima de 150 m <sup>2</sup> (inclosa la planta sota coberta), amb les següents limitacions: Es podran apropar les edificacions fins a la mitgera o l'alineació del veí respectant una correcta adaptació a l'entorn i sempre que pel caràcter de les edificacions veïnes no suposi una inadequació arquitectònica.
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 239	1 hab/parcel·la S'admeten els edificis de dos habitatges aparellats quan cadascun per separat compleixin les condicions de parcel·la mínima.
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 240	60% L'ocupació màxima, només podrà estar sobrepasada per la part de construcció descoberta que serveixi per a donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la

		<i>condició de que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i veïns</i>
<i>Sòl de parcel·la lliure d'edificació</i>		<i>art. 241</i> <i>Es mantindrà amb vegetació i arbrat com a mínim en un 50% del sòl lliure. En els aterraments de parcel·la s'estarà al que es regula en el paràmetre sobre adaptació topogràfica i moviments de terres.</i>
<i>Alçada reguladora ref. a parcel·la</i>	<i>art. 243</i>	<i>7,20 mts</i>
<i>Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la</i>	<i>art. 244</i>	<i>Segons NNUU generals</i>
<i>Nombre de pl. referit a parcel·la</i>	<i>art. 245</i>	<i>2p (pb+1pp)</i>
<i>Planta baixa referida a parcel·la</i>	<i>art. 246</i>	<i>Segons NNUU generals</i>
<i>Separacions mínimes</i>	<i>art. 247</i>	<i>carrer 2,00 mts</i> <i>lateral 2,00 mts</i> <i>En la zona 5a1 s'admetrà la construcció d'habitatges aparellats de forma mancomunada entre dues parcel·les.</i> <i>fons 3,00 mts</i> <i>Les construccions regulades a partir del PERI del Parc de Nivera, a fi de garantir un major espai lliure al fons de les parcel·les, es respectarà una separació de 7,00 mts</i>
<i>Tanques</i>	<i>art. 248</i>	<i>Segons NNUU generals</i>
<i>Adapt. togràf. i mov de terres</i>	<i>art. 249</i>	<i>Segons NNUU generals</i>
<i>Unitat mínima de projecte</i>	<i>art. 250</i>	<i>No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte</i>

*4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita. Clau 5a*

<b>Paràmetre</b>	<b>Cond. gral.</b>	<b>Condicions particulars</b>
<i>Posició de l'edificació</i>	<i>art. 251</i>	<i>L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima.</i> <i>En la zona 5a2, la posició de l'edificació serà la predeterminada en els plànols d'ordenació.</i> <i>S'hi admetran els edificis d'habitatges aparellats quan cadascun per separat compleixi les condicions de parcel·la mínima.</i>
<i>Edificació principal i auxiliar</i>	<i>art. 252</i>	<i>S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5,00% i una alçada màxima de 3,30 m. La seva separació als límits laterals podrà reduir-se a 1 m.</i>
<i>Planta baixa</i>	<i>art. 253</i>	<i>Segons NNUU generals</i>
<i>Planta soterrani</i>	<i>art. 254</i>	<i>Es permet tant sols una planta soterrani.</i>
<i>Plantes pis</i>	<i>art. 255</i>	<i>Segons NNUU generals</i>
<i>Planta coberta</i>	<i>art. 256</i>	<i>Segons NNUU generals</i>

<i>Planta sotacoberta</i>	<i>art. 257</i>	<i>En els edificis existents de caràcter de doble habitatge unifamiliar aparellat, la creació de la planta sota coberta només s'autoritzarà en resposta d'una sol·licitud de llicència conjunta dels dos habitatges i a realitzar amb una solució arquitectònica unitària, dels dos habitatges simultàniament.</i>
<i>Volum màxim d'un edifici</i>	<i>art. 258</i>	<i>Segons NNUU generals</i>
<i>Cossos sortints</i>	<i>art. 260</i>	<i>El vol de l'edificació a l'interior de la parcel·la es lliure amb la condició de respectar les separacions mínimes i comptabilitzar a efectes d'ocupació màxima.</i>
<i>Elements sortints</i>	<i>art. 261</i>	<i>Segons NNUU generals</i>
<i>Patis de llum</i>	<i>art. 262</i>	<i>Segons NNUU generals</i>
<i>Composició de la façana</i>	<i>art. 263</i>	<i>La façana i el volum en general s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades.</i>

### **5. Condicions d'ús de la zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita. Clau 5a**

<i>Habitatge Unifamiliar</i>	<i>Dominant</i>
<i>Habitatge Plurifamiliar</i>	<i>Incompatible</i>
<i>(...)</i>	

### **6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'edif. unifamiliar aïllada en parcel·la petita. Clau 5a.**

*Regulació particular de l'ús d'aparcament* *D'acord amb l'art.276- i següents de les NNUU.*

- El POUM de Tortosa en l'**article 161. Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la mitjana. Clau 5b** de les Normes urbanístiques defineix els paràmetres d'ordenació referits a la zona de d'edificacions aïllades de tipus unifamiliar amb una parcel·la de mitjanes dimensions:

#### **article 161. Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la mitjana. Clau 5b**

**1. Definició.** *Aquesta zona regula les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar que s'estenen per la ciutat de Tortosa i que constitueixen l'oferta d'habitatge unifamiliar aïllat amb una parcel·la de mitjanes dimensions.*

*S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5b.*

**2. Subzones.** *El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans de millora que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. En el present POUM no s'estableixen subzones*

#### **3. Condicions de parcel·lació de la zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la mitjana. Clau 5b.**

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
<i>Parcel·lació i reparcel·lació</i>	<i>art. 214</i>	<i>Segons NNUU generals</i>

*cinta masdeu, arquitecta*

*eduard martínez, arquitecte col·laborador*

Parcel·la	art. 215	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art. 216	5b: ½ jornal. 1.095 m2
Front mínim de parcel·la	art. 217	20 m.
Fons de parcel·la	art. 218	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art. 219	30 m.

#### 4. Condicions de l'edificació de la zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la mitjana. Clau 5b

##### 4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'edif. unif. aïllada en parcel·la mitjana. Clau 5b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 223	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 224	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial	art. 225	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art. 226	Segons NNUU generals

##### 4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'edif. unif. aïllada en parcel·la mitjana. Clau 5b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 235	Segons NNUU generals
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 236	0,30 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 237	En parcel·les de superfície inferior a la mínima establerta, existents amb anterioritat a l'aprovació del present Pla, hom podrà bastir un únic habitatge d'una superfície construïda sobre rasant màxima de 200 m <sup>2</sup> (inclosa la planta sotacoberta), amb les següents limitacions:
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 239	1 hab/parcel·la
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 240	30%
		L'ocupació màxima, només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per a donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició de que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i veïns
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 241	Es mantindrà amb vegetació i arbrat com a mínim en un 50% del sòl lliure. En els aterraments de parcel·la s'estarà al que es regula en el paràmetre sobre adaptació topogràfica i moviments de terres.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 243	7,20 mts
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art. 244	Segons NNUU generals
Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 245	2p (pb+1pp)
Planta baixa referida a parcel·la	art. 246	Segons NNUU generals
Separacions mínimes	art. 247	carrer 3,00 mts lateral 3,00 mts fons 3,00 mts
Tanques	art. 248	Segons NNUU generals
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 249	Segons NNUU generals
Unitat mínima de projecte	art. 250	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte

##### 4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la mitjana.

##### Clau 5b



<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
<i>Posició de l'edificació</i>	<i>art. 251</i>	<i>L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima</i>
<i>Edificació principal i auxiliar</i>	<i>art. 252</i>	<i>S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5,00% i una alçada màxima de 3,30 m. La seva separació als límits laterals serà la mateixa que regula per l'edificació principal</i>
<i>Planta baixa</i>	<i>art. 253</i>	<i>Segons NNUU generals</i>
<i>Planta soterrani</i>	<i>art. 254</i>	<i>Es permet tant sols una planta soterrani.</i>
<i>Plantes pis</i>	<i>art. 255</i>	<i>Segons NNUU generals</i>
<i>Planta coberta</i>	<i>art. 256</i>	<i>Segons NNUU generals</i>
<i>Planta sotacoberta</i>	<i>art. 257</i>	<i>Segons NNUU generals</i>
<i>Volum màxim d'un edifici</i>	<i>art. 258</i>	<i>Segons NNUU generals</i>
<i>Cossos sortints</i>	<i>art. 260</i>	<i>El vol de l'edificació a l'interior de la parcel·la es lliure amb la condició de respectar les separacions mínimes i comptabilitzar a efectes d'ocupació màxima.</i>
<i>Elements sortints</i>	<i>art. 261</i>	<i>Segons NNUU generals</i>
<i>Patis de llum</i>	<i>art. 262</i>	<i>Segons NNUU generals</i>
<i>Composició de la façana</i>	<i>art. 263</i>	<i>La façana i el volum en general s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades.</i>

**. Condicions d'ús de la zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la mitjana. Clau 5b**

<i>Habitatge Unifamiliar</i>	<i>Dominant</i>
<i>Habitatge Plurifamiliar</i>	<i>Incompatible</i>
<i>(...)</i>	

**6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la mitjana. Clau 5b**

*Regulació particular de l'ús d'aparcament D'acord amb l'art.276- i següents de les NNUU."*

▪ El POUM de Tortosa en l'**article 91. Definició i identificació** de la Secció segona. Sistema viari del Capítol tercer. Sistema de comunicacions del Títol IV. Qualificació del sòl. Regulació dels sistemes de les Normes urbanístiques estableix que:

**" article 91. Definició i identificació**

- 1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins del terme municipal.*
- 2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau C. "*

▪ El POUM de Tortosa en l'**article 92. Tipus de vies** de la Secció segona. Sistema viari del Capítol tercer. Sistema de comunicacions del Títol IV. Qualificació del sòl. Regulació dels sistemes de les Normes urbanístiques estableix que:

**" article 92. Tipus de vies**

cinta masdeu, arquitecta

eduard martínez, arquitecte col·laborador

Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix **els tipus de vies** següents:

(...)

2. **La xarxa viària local, clau C.** Està conformada pels carrers que defineixen l'estructura urbana, per la seva posició, les activitats que localitzen i els sectors urbans que relacionen.”.

▪ El POUM de Tortosa en l'**article 95. Condicions d'ús** de la Secció segona. **Sistema viari** del Capítol tercer. **Sistema de comunicacions** del Títol IV. **Qualificació del sòl. Regulació dels sistemes** de les Normes urbanístiques estableix que:

**“ article 95. Condicions d'ús**

(...)

**2. La xarxa viària local, clau C.**

a. Ús dominant: *Comunicacions. Trànsit rodat, peatonal i aparcament en superfície.*

b. Usos compatibles: *Serveis tècnics vinculats al viari i aparcament en subsòl.*

*-Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.*

*-Els aparcaments situats en el subsòl seran de titularitat pública i la seva explotació podrà ser pública o privada, mitjançant concessió administrativa. (...).”*

▪ El POUM de Tortosa en l'**article 111. Definició i identificació** de la Secció segona. **Sistema de parcs i jardins urbans** del Capítol quart. **Sistema d'espais lliures** del Títol IV. **Qualificació del sòl. Regulació dels sistemes** de les Normes urbanístiques estableix que:

**“ article 111. Definició i identificació**

1. *Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic situat en sòl urbà o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població.*

2. *S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau V. “.*

▪ El POUM de Tortosa en l'**article 114. Condicions d'ús** de la Secció segona. **Sistema de parcs i jardins urbans** del Capítol quart. **Sistema d'espais lliures** del Títol IV. **Qualificació del sòl. Regulació dels sistemes** de les Normes urbanístiques estableix que:

**“ article 114. Condicions d'ús**

1. *Ús dominant: espais lliures, d'acord amb el que estableix l'article 265 d'aquestes Normes.*

2. *Usos compatibles:*

a. *Aquells usos i activitats de caràcter públic que no interfereixin amb les funcions de descans i esbarjo de la població, tals com educatiu, sòcio-cultural o esportiu.*

*S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirectament amb règim de concessió administrativa.*

b. *Podrà admetre's temporalment i provisionalment la instal·lació de fires, circs i atraccions sempre i quan no malmetin els espais enjardinats. “*

▪ El POUM de Tortosa en l'**article 115. Condicions d'ordenació i edificació** de la Secció segona. **Sistema de parcs i jardins urbans** del Capítol quart. **Sistema d'espais lliures** del Títol IV. **Qualificació del sòl. Regulació dels sistemes** de les Normes urbanístiques estableix que:

**“ article 115. Condicions d'ordenació i edificació**

1. Els parcs i jardins urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.
2. En aquells parcs i jardins urbans que mantinguin una coberta de vegetació autòctona, la seva ordenació garantirà la conservació d'aquestes característiques. L'ordenació procurarà també la conservació, quan existeixi, de l'estructura tradicional de paisatge rural en aquests espais.
3. Les edificacions o instal·lacions al servei dels usos admesos dins dels parcs i jardins urbans hauran d'acomplir les següents determinacions:
  - a. Només s'admeten les edificacions i les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva o jocs infantils que no ocupin més del 5% de la superfície total de la zona verda i amb una alçada màxima de 7,00 metres.
  - b. Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs.
4. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes a través d'aquests sòls qualificats de parcs i jardins urbans sempre que es defineixin les zones de pas i accés a les edificacions al corresponent projecte d'urbanització ordenant-les convenientment per a aquesta utilització.
5. S'admetrà l'ús del subsòl qualificat d'espai lliure en els següents casos:
  - Quan l'espai qualificat respongui funcionalment i formal a un plaça.
  - Quan la construcció de l'aparcament garanteixi un espai suficient, d'una amplada d'un metre de terres, que permeti la vegetació arbrada i amb arbusts de la part superior.
  - Quan la part destinada a aparcament no sigui substancialment la part més significativa de l'espai qualificat d'espai lliure, podent-se considerar aquesta part com complementària del parc més important situat a continuació. “.

- Pel que fa al **marc urbanístic del vigent POUM de Tortosa**, es proposa que els sòls inclosos en l'àmbit de la present modificació puntual mantinguin la seva classificació i la seva qualificació urbanístiques. La modificació puntual planteja la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística amb l'ordenació detallada de zones i sistemes en els terrenys del nord del vigent PM 13 – Nivera segons les qualificacions de Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita. Clau (5a), de Sistema viari (C) i de Sistema de parcs i jardins urbans (V). Pel que fa als terrenys del sud del vigent PM 13 – Nivera, constituïran la nova delimitació del Pla de millora PM 13 – Nivera, que mantindrà les mateixes condicions d'ordenació, edificació i ús previstes en el vigent Pla, i pel que fa als percentatges mínims de cessió de sòl destinat a sistemes, es proposa mantenir els percentatges establerts en el Pla vigent. La proposta es planteja amb l'objectiu de facilitar la gestió i l'execució urbanístiques de l'àmbit de la modificació, per tal d'afavorir el desenvolupament del Pla. Les actuacions previstes en la present modificació puntual s'ajusten a les determinacions establertes en el vigent POUM de Tortosa, d'acord amb el que s'ha exposat en els punts anteriors i amb el que s'exposa en els apartats que segueixen 2.2.3, 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6 i 2.3 de la memòria de l'ordenació.

2. El **PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES TERRES DE L' EBRE (PTPTE)** aprovat definitivament per ACORD GOV/130/2010, de 27 de juliol, inclou els terrenys objecte de la present modificació dins l'àmbit del **Sistema d'assentaments com a àrea especialitzada d'ús residencial** segons el *Plànol C 1/50.000\_Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures\_Baix Ebre* i segons els articles 5.1 *Definició, objectius i determinacions bàsiques* i 5.4 *Caracterització i categorització* del Capítol 5. *El sistema d'assentaments* de la Memòria del PTPTE i el *Títol III. Sistema d'assentaments* de les Normes d'ordenació territorial del PTPTE.

- El PTPTE en l'**Article 3.3. Tipus de teixits urbans** del Títol III Sistema d'assentaments de les Nomes d'ordenació territorial estableix que:

cinta masdeu, arquitecta

eduard martínez, arquitecte col·laborador

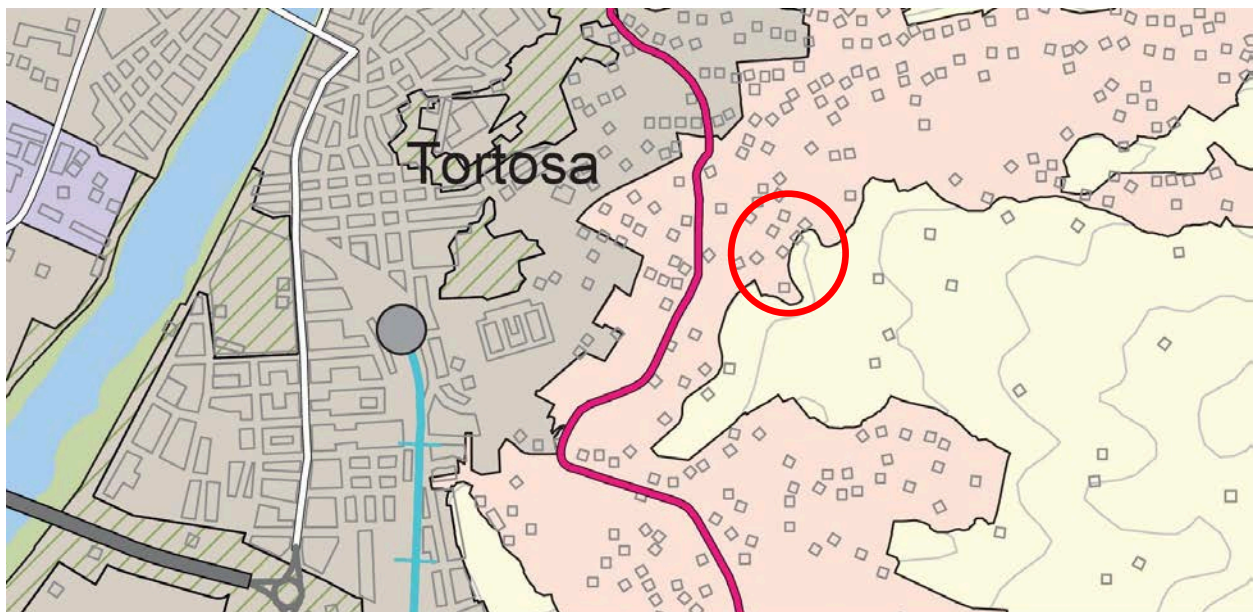
**“ Article 3.3. Tipus de teixits urbans**

1. En els Plànols d'ordenació del Pla es distingeixen, d'una banda, amb la denominació de nuclis històrics i les seves extensions, els assentaments de naturalesa complexa que inclouen usos i teixits diversos i que s'han format a partir d'un nucli originari per les extensions d'aquest per continuïtat al llarg del temps i, d'altra banda, amb la denominació d'àrees especialitzades, les que són resultat d'iniciatives per al desenvolupament d'usos específics: residencials, industrials, terciaris, equipaments, sovint en localitzacions separades de l'àrea urbana principal.

2. El Pla considera que el conjunt dels nuclis històrics i les seves extensions configura el sistema d'assentaments bàsics del territori que ha de donar suport al desenvolupament urbanístic. Les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla té per objectiu racionalitzar per tal de millorar la funcionalitat del territori.

3. Els usos i delimitacions que s'assenyalen en els Plànols d'ordenació tenen valor descriptiu per a les diverses àrees especialitzades i la regulació d'aquestes es remet al que estableix el planejament urbanístic vigent. També es recullen com a àrees especialitzades alguns equipaments o instal·lacions en sòl no urbanitzable d'importància o rellevància territorial. (...)”

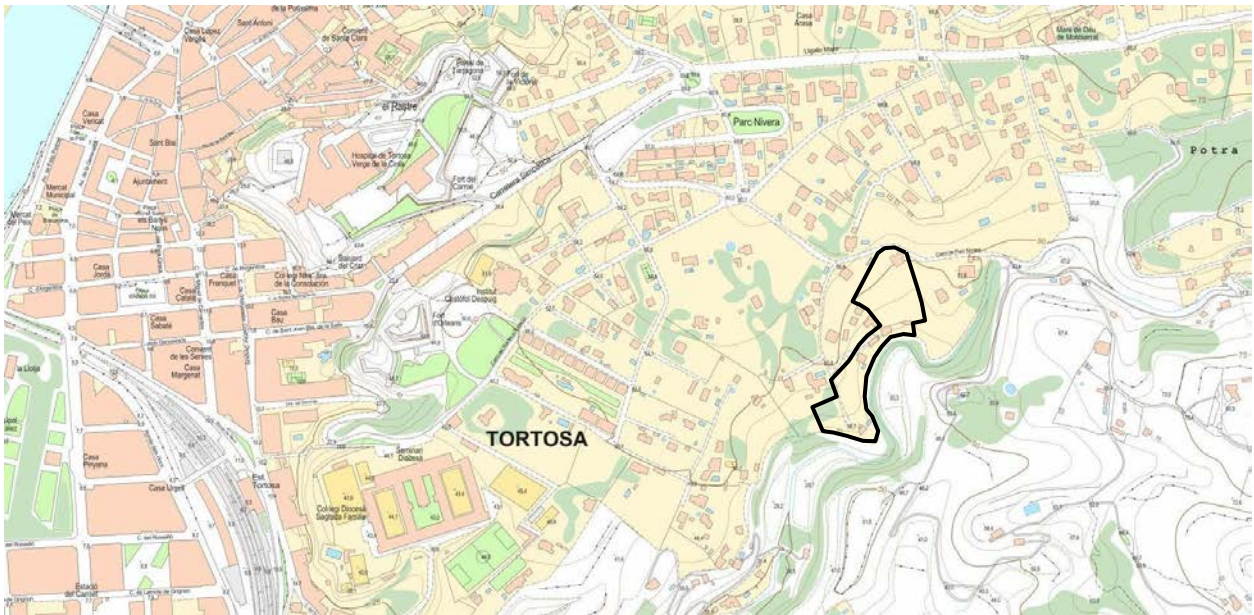
• Pel que fa al **marc d'ordenació territorial del vigent PTPTE**, la proposta de modificació puntual del POUM de Tortosa a l'àmbit del PM 13 – Nivera no planteja canvi de classificació i qualificació dels sòls inclosos en l'àmbit d'actuació. La modificació proposa delimitar un polígon d'actuació amb l'ordenació detallada de zones i sistemes en els terrenys del nord del vigent PM 13 – Nivera i mantenir els terrenys del sud en la nova delimitació del PM 13 – Nivera, que mantindrà les mateixes condicions d'ordenació, edificació i ús previstes en el vigent Pla i els mateixos percentatges mínims de cessió de sòl destinat a sistemes. La modificació es planteja amb l'objectiu de facilitar la gestió i l'execució urbanístiques de l'àmbit per tal d'afavorir el desenvolupament del Pla de Tortosa. Les actuacions previstes en la present modificació puntual, així com les previstes en el vigent POUM de Tortosa, s'ajusten a les determinacions establertes en el Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre (PTPTE) vigent.



Font: Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre (PTPTE). Plànol C. *Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures. Baix Ebre. Aprovació definitiva de 27 de juliol de 2010.* (imatges sense escala. Encerclat en roig localització de l'àmbit de la modificació puntual).

### 1.3. Situació i àmbit.

L'àmbit de la modificació puntual comprèn els terrenys que el vigent Pla inclou en el sector del Pla de millora urbana PM 13 – Nivera. Comprèn uns terrenys situats al Camí dels Còdols, prop de la urbanització Nivera, en la zona dels creixements extensius a l'est del nucli urbà, a la part del darrera del Seminari Diocesà de Tortosa. Limita al sud amb el Barranc de Caputxins, al nord amb el Camí dels Còdols, a l'est amb el polígon d'actuació urbanística PA-NIV2023/5f i a l'oest amb el polígon d'actuació urbanística PA-NIV2023/5d. Es tracta d'una zona residencial amb edificació unifamiliar aïllada amb jardí.



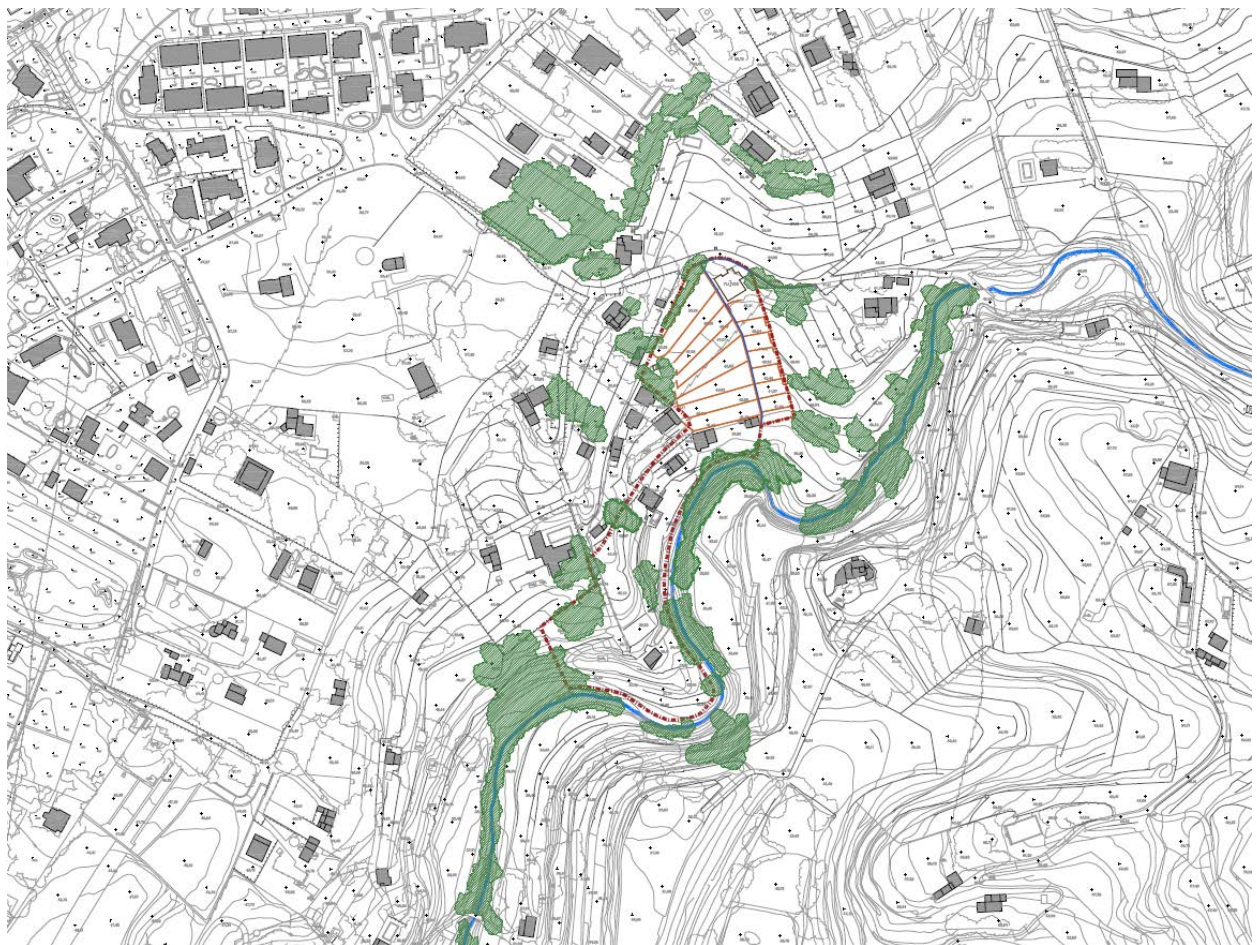
Font: Base topogràfica 1:5000 de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC). (Imatge sense escala. Emmarcat en negre l'àmbit de la modificació puntual).



Font: Ortofotomapa vigent de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC). (Emmarcat en roig l'àmbit de la modificació puntual).

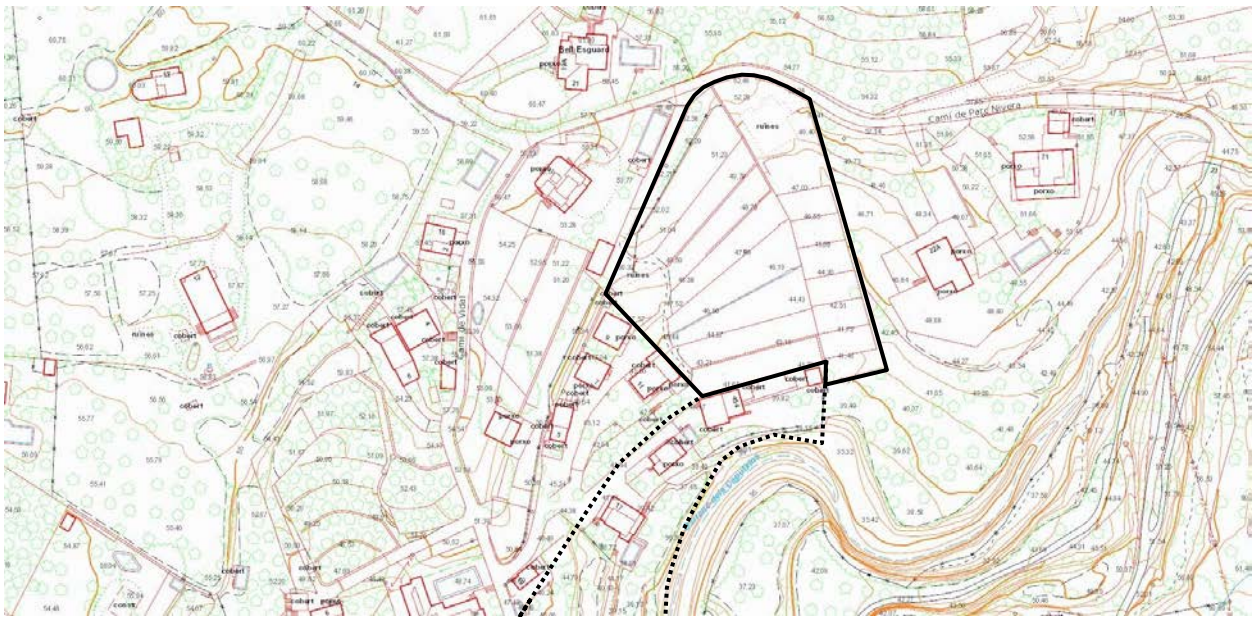


Font: Ortofotomapa vigent de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC). (Emmarcat l'àmbit de la modificació puntual).

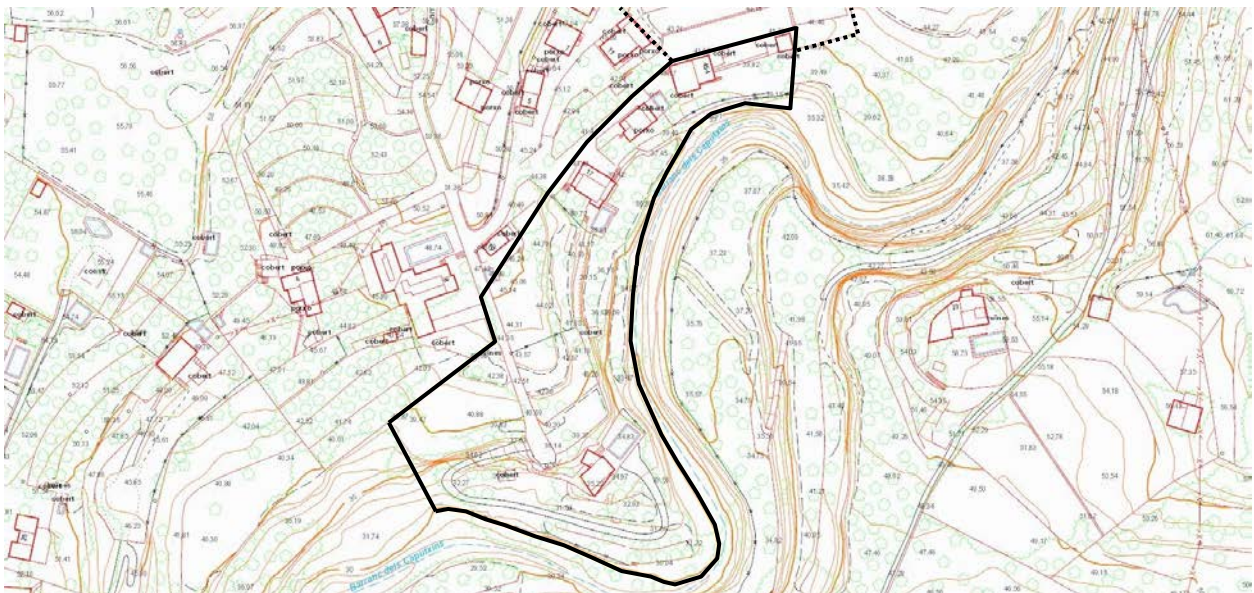


Plànol d'informació I.02\_Topogràfic i preexistències. Antics camps agrícoles, bancals amb murs de pedra seca, sistema de reg, forn de pedra seca, arbrat d'alineació – xipresos, barranc de Caputxins, vegetació de ribera, pinar i vestigis d'una casa a mig fer.

Els terrenys que conformen la part nord del PM – 13 Pla de millora Nivera s'estructuren en bancals de pedra seca i amorterada, distribuïts a banda i banda de l'antic reg que creua les dues finques de dalt a baix. Els bancals configuren els antics camps agrícoles de l'àmbit, adaptant-se a la topografia existent, que cau en desnivell cap al barranc dels Caputxins, al límit sud de l'àmbit d'actuació. Actualment es troben sense edificar i només hi trobem uns vestigis – ruïnes d'una casa que no es va acabar mai de construir. Els terrenys tenen accés a la xarxa pública d'aigua potable, a la xarxa de subministrament elèctric i afronten amb una via pavimentada, el Camí dels Còdols o Camí de Parc de Nivera, i no es disposa de xarxa pública de sanejament.

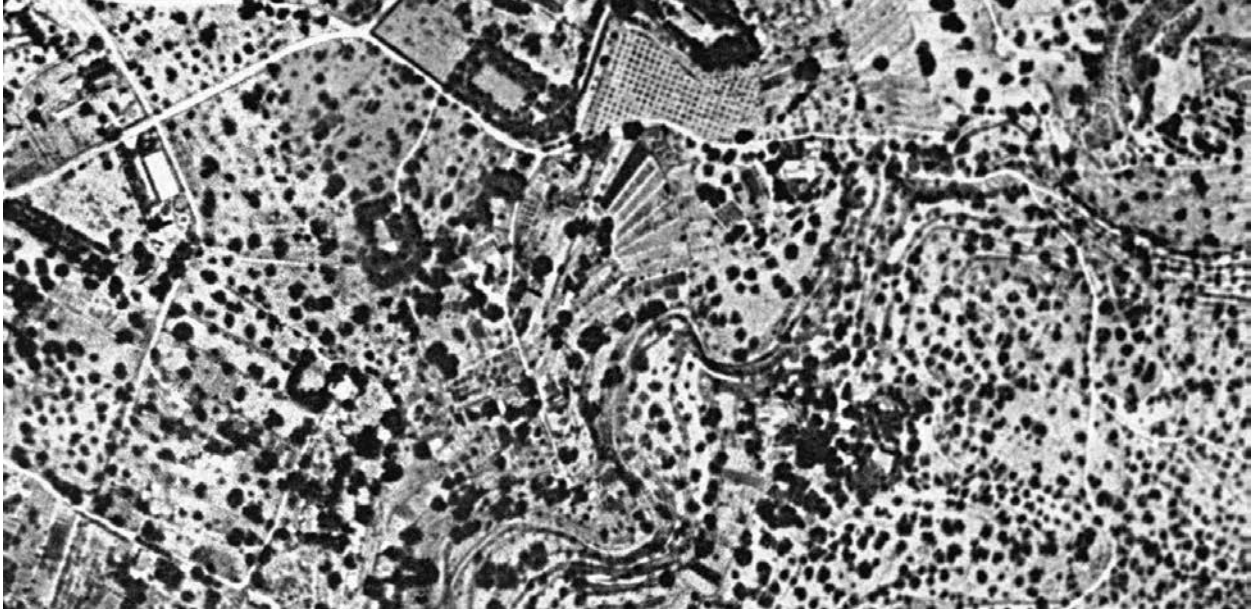


Font: Cartografia topogràfica 1:1000 de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC). (Emmarcat en negre l'àmbit NORD – propietats del promotor de la modificació. **TERRENYS SENSE EDIFICAR**).



Font: Cartografia topogràfica 1:1000 de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC). (Emmarcat en negre l'àmbit SUD. **TERRENYS EDIFICATS** majoritàriament. Habitatges unifamiliars aïllats amb jardí – piscina, en ús i bon estat de conservació).

Els terrenys que conformen la part sud del PM – 13 Pla de millora Nivera, de topografia marcada – pendent fort també, estan majoritàriament edificats per habitatges unifamiliars aïllats amb jardí i piscina que s’aboquen al barranc dels Caputxins i que es troben en ús i en perfecte estat de conservació. Les construccions s’han anat disposant aprofitant l’accés a través dels camins rurals del lloc i disposen d’aigua potable, de subministrament elèctric, d’accés a través d’una via pavimentada, i l’àmbit sud tampoc disposa de xarxa pública de sanejament.



Font: Ortofotomapa de l’any 1956 de l’Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC).

L’àmbit comprèn els terrenys que el vigent Pla classifica de sòl urbà no consolidat dintre del sector PM 13 – Pla de millora Nivera, i que de forma indicativa ordena i qualifica segons Zona residencial amb edificació unifamiliar aïllada. Clau (5b), de Sistema viari. Clau (C) i de Sistema de parcs i jardins urbans. Clau (V).



Plànol 6. Ordenació detallada del sòl urbà. Creixements extensius e\_1:2000 full 2-11 del POUM de Tortosa. (Imatge sense escala. Emmarcat en roig àmbit de la modificació puntual\_PM 13).




**REPORTATGE FOTOGRÀFIC DE L'ÀMBIT.**

• **TERRENYS – NORD DEL PM-13 PLA DE MILLORA NIVERA.**



**Font:** Ortofotomapa vigent de l'ICGC superposat amb la cartografia cadastral. (Imatge sense escala. Emmarcat en roig les parcel·les cadastrals de l'àmbit NORD – propietats del promotor de la modificació, que es proposa segregar del vigent sector Pla de millora Nivera. **TERRENYS SENSE EDIFICAR**).

- **Camí dels Còdols – nord, també anomenat camí de Nivera. Accés a les parcel·les números 1, 2 i 3.** (Emmarcat en taronja ).



Vista 1. Accés a la finca 3 a la dreta.



Vista 2. Finca 2 i 3 a la dreta.



Vista 3. Finca 2 a la dreta.



Vista 4. Finca 1 a l'esquerra.



Vista 5. Finca 3 a l'esquerra.

cinta masdeu, arquitecta

eduard martínez, arquitecte col·laborador

- **Parcel·la 1.**



Finca 1 vista des del camí de Nivera.



Finca 1(dreta) des d'interior finca 2 (esquerra).



Finca 1(esquerra), des d'interior finca 2 (dreta).



Finca 1(dreta), des d'interior finca 2 (esquerra).



Finca 1 (enfront), des del camí dels Còdols. Ruïnes casa inacabada en primer pla, i al fons els habitatges existents de la parcel·la 4 del PM-Nivera i del polígon d'actuació veí PA-NIV2023/5d.

cinta masdeu, arquitecta

eduard martínez, arquitecte col·laborador

- Parcel·la 2.



Finca 2, vista des del seu interior.



Finca 2, vista des del seu interior. Al fons les cases del PA-NIV2023/5d.



Bancals dels antics camps agrícoles (pedra seca).



Vista des del camí de Nivera. Finca 2 (dreta).

- **Parcel·la 3 (PA-NIV2023/5d).**



Accés pel camí privat – bassa, des del camí de Nivera.



Accés des del camí de Nivera. A la dreta, camí de Vidal.



Accés pel camí privat – bassa, des del camí de Nivera.



Finca 3 vista des del camí de Vidal.

cinta masdeu, arquitecta

eduard martínez, arquitecte col·laborador

- **Parcel·les 1 i 2. Vistes generals.**



**Finques 1 i 2. Vista des de l'interior de la finca 2 cap al sud, a l'esquerra el sistema de parcs i jardins urbans (V), i a la dreta el cobert existent de la finca 4, a 1,85 m per sota de l'últim bancal.**



**Finques 1. Vista des del seu interior cap al sud el sistema de parcs i jardins urbans (V) del PA-NIV2023/5f que s'enllaça amb el sistema de parcs i jardins del PM-NIVERA.**



**Finques 1 i 2. Vista des de l'interior de la finca 1, últim bancal, cap al nord. Al fons a l'esquerra, la casa i el magatzem de la finca 3. Bancals de murs de pedra amorterada i pedra seca.**



**Finca 1. Vista des de l'interior, últim bancal, cap al nord. Bancals de murs de pedra amorterada.**

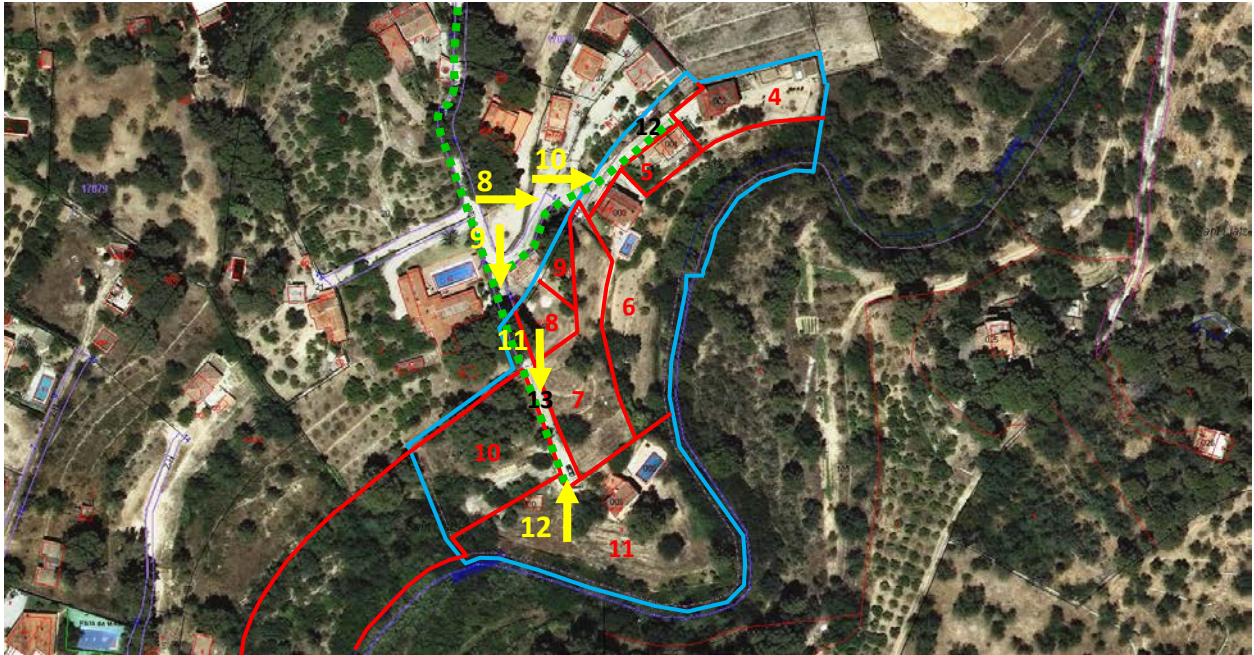


**Finca 2. Vista des de l'interior, últim bancal, cap al nord. Bancals de murs de pedra seca.**



**Finca 1. Vista des de l'interior, penúltim bancal, cap a l'oest. Al centre, els habitatges existents del PA-NIV2023/5d, en primer pla a l'esquerra el cobert de l'habitatge de la finca 4, i al fons a la dreta la casa i el magatzem de la finca 3.**

• **TERRENYS – SUD DEL PM-13 PLA DE MILLORA NIVERA.**



Font: Ortofotomapa vigent de l'ICGC superposat amb la cartografia cadastral. (Imatge sense escala. Emmarcat en roig les parcel·les cadastrals de l'àmbit SUD, nou Pla de millora Nivera . **TERRENYS EDIFICATS MAJORITÀRIAMENT.** Habitatges unifamiliars aïllats amb jardí i piscina en ús).

- **Camí dels Còdols – sud, també anomenat camí de Vidal. Accés actual als habitatges de les parcel·les números 4, 5 i 6.**  
(Emmarcat en verd .....).



Vista 6. Cruïlla camí de Nivera i camí de Vidal.



Camí de Vidal, direcció sud.





Vista 7. Camí de Vidal, direcció sud. A l'esquerra finca 3.



Vista 8. Accessos actuals a les finques del PM – 13 Nivera i PA-NIV2023/5d.



Vista 10. Accessos actuals a les finques 4, 5 i 6 del PM – 13 Nivera.

- Parcel·les i habitatges 4, 5 i 6.



Accessos actuals a les finques 4, 5 i 6 del PM – 13 Nivera.



Finques 4 i 5 del PM – 13 Nivera.



Finca 6 del PM – 13 Nivera, vistes al barranc de Caputxins.



- **Parcel·la i habitatge 11.**



Vista 11. Accés actual a la finca 11 del PM – 13 Nivera, des del camí de Vidal.



Accés a l'habitatge de la finca 11 del PM – 13 Nivera.

#### 1.4. Estructura de la propietat.

Els terrenys afectats per la present modificació puntual de planejament, segons es desprèn de les certificacions cadastrals que s'adjunten en els *Annexos* i les seves referències segons la Seu Electrònica del Cadastre (SEC), són les següents:

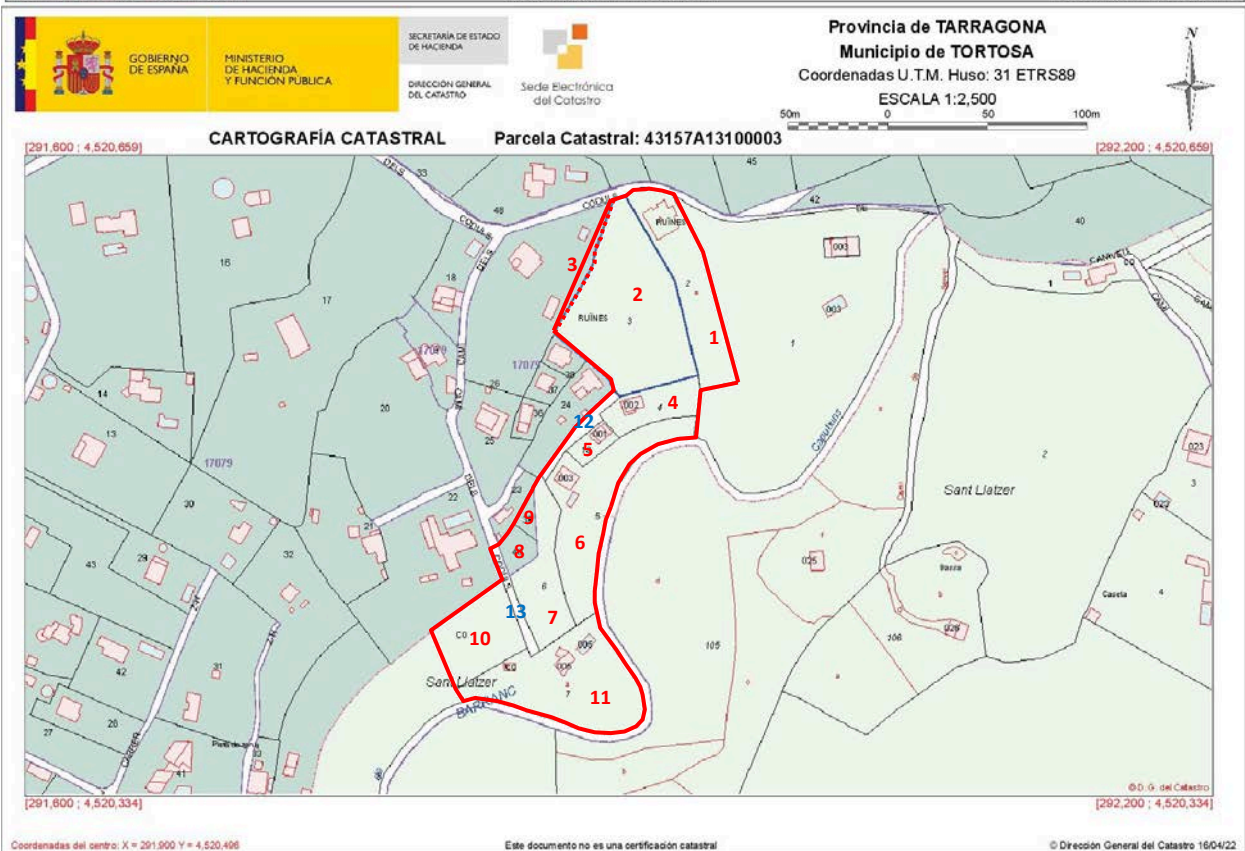
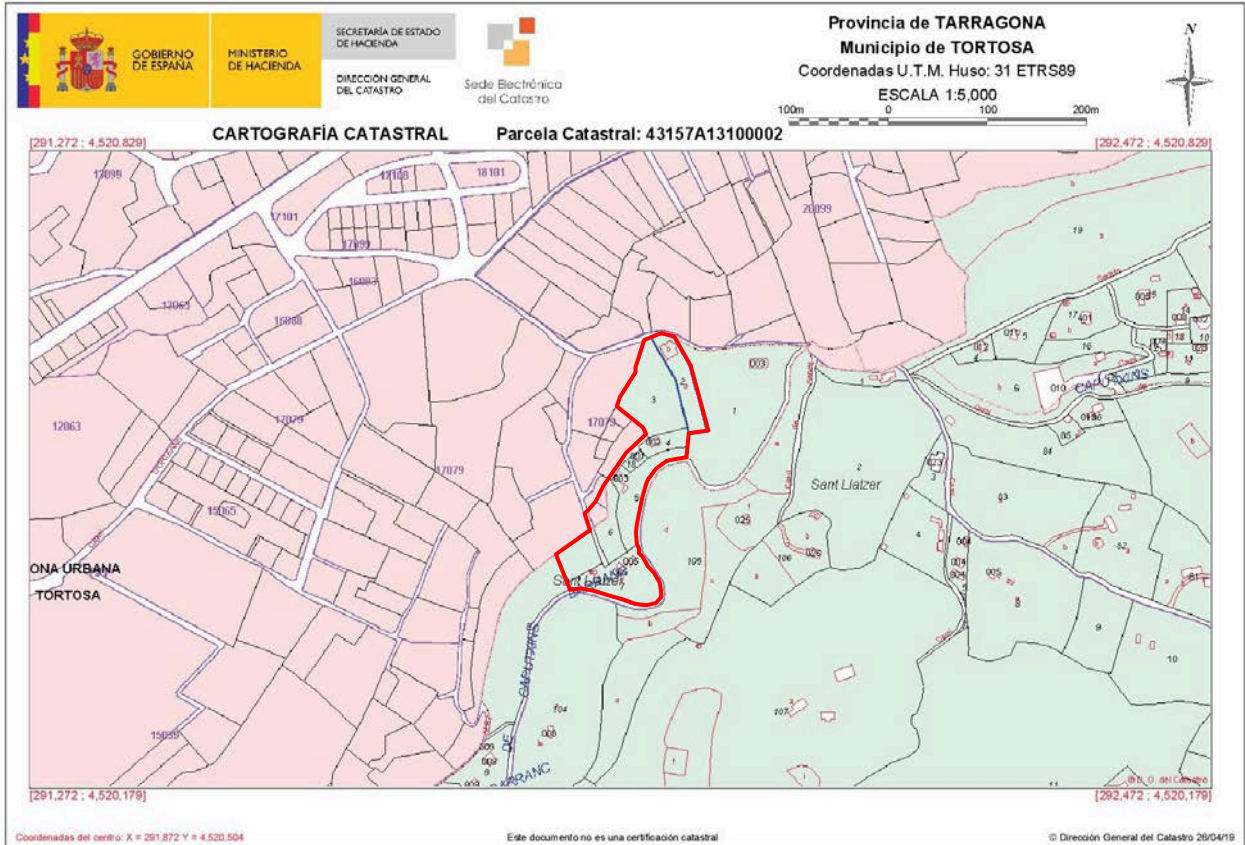
1.	43157A131000020000RE	Polígon 131 parcel·la 2	2.052m <sup>2</sup>
2.	43157A131000030000RS	Polígon 131 parcel·la 3	4.074m <sup>2</sup>
3.	1707926BF9210H0001WS	CM CODULS DELS-PARC NIVERA 5	*110m <sup>2</sup>
4.	43157A131000040000RZ	Polígon 131 parcel·la 4	790m <sup>2</sup>
	4.1. 001700200BF92A0001BL	PD S LAZARO 460	73m <sup>2</sup>
5.	43157A131000180001TY	Polígon 31 parcel·la 18	230m <sup>2</sup>
	5.1. 001700100BF92A0001AL	PD S LAZARO 50	62m <sup>2</sup>
6.	43157A131000050000RU	Polígon 131 parcel·la 5	2.433m <sup>2</sup>
	6.1. 001700300BF92A0001YL	PD S LAZARO 461	86m <sup>2</sup>
7.	43157A131000060000RH	Polígon 131 parcel·la 6	1.344m <sup>2</sup>
8.	1707940BF9210F0001TJ	CM CODULS DELS-PARC NIVERA Suelo	317m <sup>2</sup>
9.	1707939BF9210F0001MJ	CM CODULS DELS-PARC NIVERA Suelo	156m <sup>2</sup>
10.	43157A131000080000RA	Polígon 131 parcel·la 8	*1.450m <sup>2</sup>
11.	43157A131000070000RW	Polígon 131 parcel·la 7	2.952m <sup>2</sup>
	11.1. 001700500BF92A0001QL	DS DISSEMINATS	127m <sup>2</sup>
12.	BÉ DE DOMINI PÚBLIC	Camí	272m <sup>2</sup>
13.	BÉ DE DOMINI PÚBLIC	Camí	251m <sup>2</sup>

\*Part de la parcel·la inclosa en l'àmbit del PM 13\_Nivera Sud mesurada segons cartografia cadastral POUM.

La superfície de l'àmbit de la modificació es correspon a la superfície del sector delimitat en el vigent POUM i és de 15.662m<sup>2</sup> (segons la fitxa normativa) + 110m<sup>2</sup> de l'ajust de l'àmbit al costat nord-oest de la finca 2 (Polígon 131 parcel·la 3) amb el límit de la finca cm Còdols dels-Parc Nivera, 5, cosa que fa una superfície total de **15.772m<sup>2</sup>**. S'especifica l'àmbit de la modificació en els plànols I01-Situació\_Àmbit. Topogràfic escala 1/2.000 i I02 – Situació\_Àmbit. Ortofotoplànol a escala 1/2.000.

Les finques cadastrals números 1, 2 i 3 de les imatges següents i del llistat anterior, són propietat del promotor de la present modificació puntual, qui ha expressat a l'Ajuntament de Tortosa l'interès en desenvolupar l'àmbit i la dificultat per fer-ho atès que les seves propietats no superen el 50% de la superfície total de l'àmbit actual del PM 13 – Nivera per tal de prendre la iniciativa en la gestió de l'execució urbanística.

Cal fer notar que la cartografia cadastral que va servir de base per a la redacció del Pla d'ordenació urbanística municipal de Tortosa l'any 2007, no es la mateixa que la que s'ha utilitzat per a la redacció de la present modificació. D'acord amb la cartografia vigent en la seu electrònica del cadastre, com es pot veure en les imatges següents, existeixen diferències notables en la delimitació de les finques o parcel·les de l'àmbit sud del vigent pla de millora.



Font: Seu Electrònica del Cadastre (SEC). (Imatges sense escala. Emmarcat en roig àmbit de la modificació puntual al PM 13 – Nivera. Estructura de la propietat cadastral).

cinta masdeu, arquitecta

eduard martínez, arquitecte col·laborador

### 1.5. Formulació i tramitació.

La present modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal de Tortosa està promoguda per iniciativa privada de URGEL ESPUNY, S.L.U. (B-23473614) amb domicili al C/ Granada, 29 (Puente Tablas) (23009) de Jaén, d'acord amb l'establert a l'article 101 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer que en el seu apartat 3 estableix que *“ La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix, l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les “*. En base a l'anterior i a l'article 76.2 del text refós de la Llei d'urbanisme es presenta el document de la Modificació puntual del POUM de Tortosa a l'àmbit del PM 13 – Nivera per a què, si s'escau, l'Ajuntament de Tortosa assumeixi expressament la iniciativa pública per a formular-la.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnica competent, M<sup>a</sup> Cinta Masdeu Margalef, arquitecta col·legiada n<sup>o</sup> 37259-5 del Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya (COAC) amb adreça al C/ Major, 64 de l'Aldea (43896) ([cinta.masdeu@coac.net](mailto:cinta.masdeu@coac.net)) segons el que s'estableix en la *Disposició addicional Tretzena. Professionals que intervenen en la redacció del planejament urbanístic* del text Refós de la Llei d'Urbanisme.

La present Modificació del POUM tindrà el mateix procediment i tràmit que el POUM i s'ajustarà a allò que s'estableix en els articles **80, 85 i 96** del text Refós de la Llei d'Urbanisme i en l'article **107** del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

### 1.6. Programa de participació ciutadana.

L'Ajuntament de Tortosa garantirà el procés participatiu de la ciutadania mitjançant la tramitació, que donarà compliment a les determinacions establertes en relació a la informació pública. S'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades a les persones i als organismes afectats.

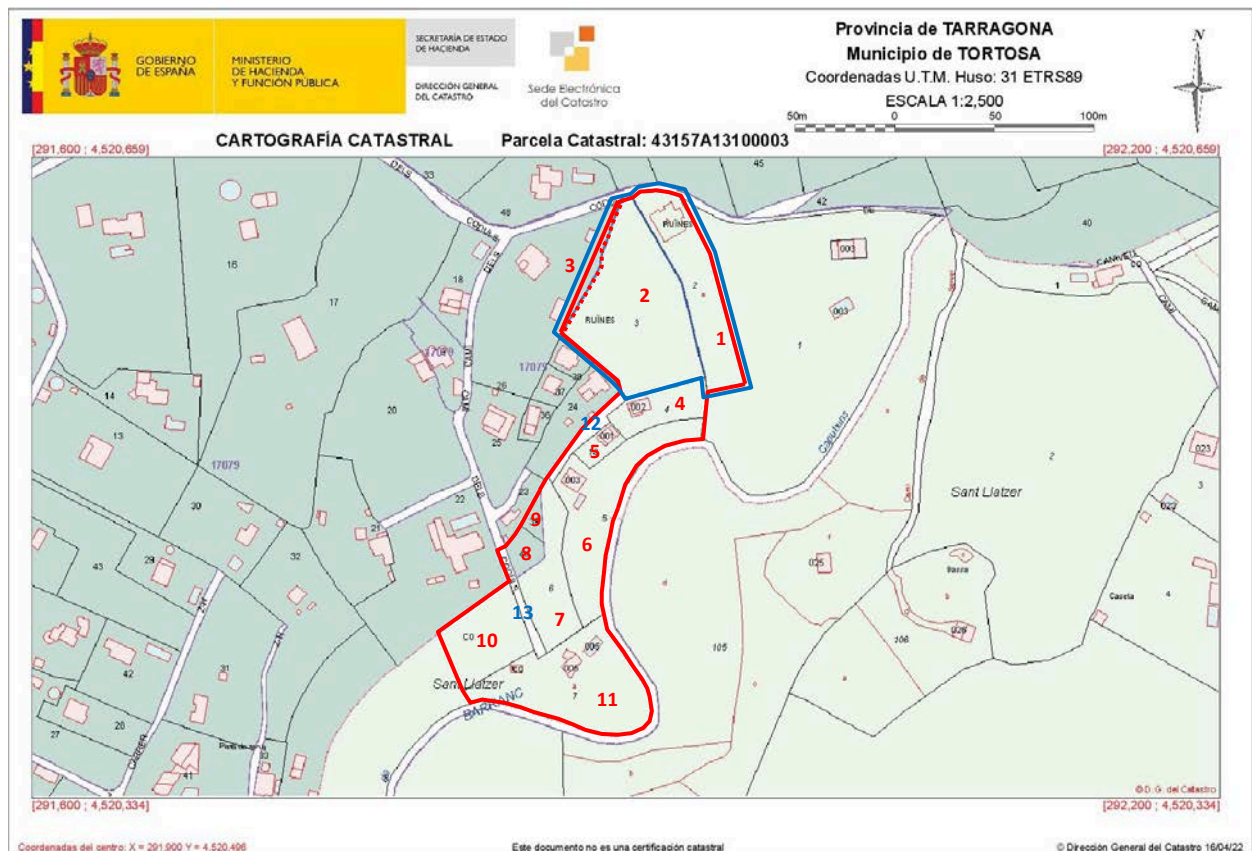
## 2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ.



## 2.1. Conveniència i oportunitat.

La conveniència i l'oportunitat de la modificació rau en l'exposició de motius detallats en l'apartat 1.1 *Naturalesa, objecte i abast*, en l'apartat 1.2. *Antecedents i planejament vigent* i en el punt 2.2.2 *Justificació de la modificació (article 97 del TRLU)* de l'apartat 2.2 *Marc jurídic. Justificació de la modificació puntual* d'aquesta memòria, i que es concreten en els punts següents:

1. L'àmbit del Pla de millora urbana PM 13 – Nivera delimitat pel vigent POUM de Tortosa està format per 13 finques cadastrals, amb una **estructura fragmentada** de la propietat que dificulta la iniciativa per al desenvolupament urbanístic de l'àmbit del sector vigent.

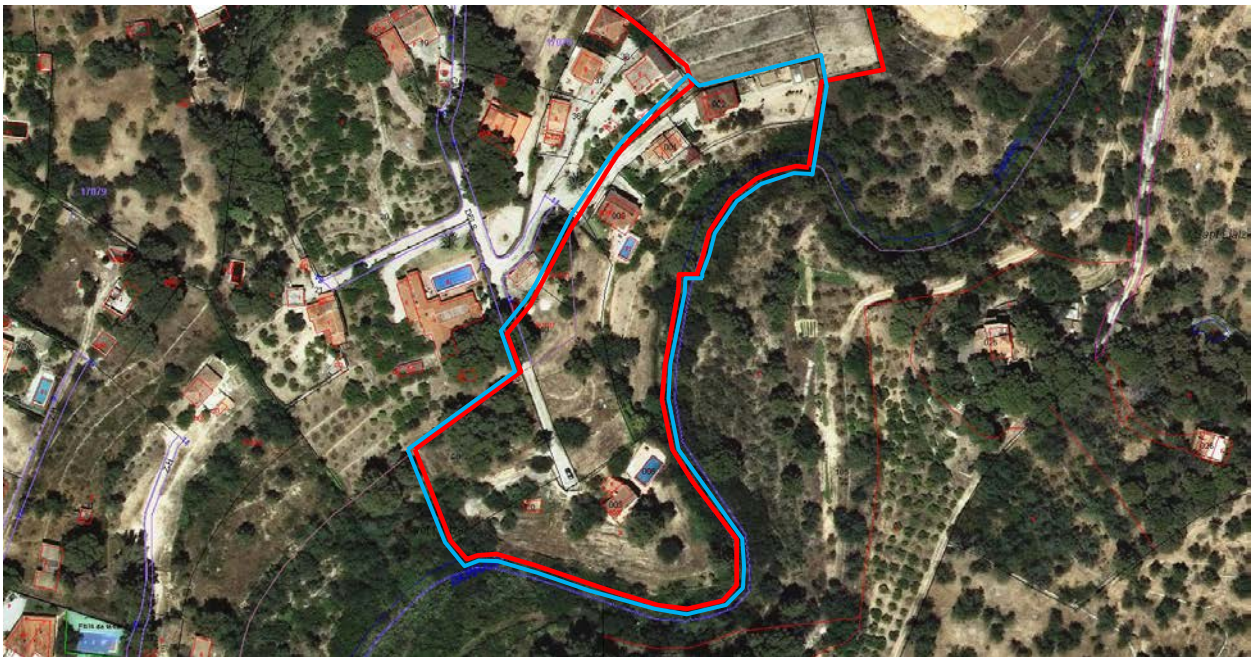


**Font: Seu Electrònica del Cadastre (SEC).** (Imatges sense escala. Emmarcat en roig àmbit de la modificació puntual al PM 13 – Nivera i en blau les propietats del promotor de la modificació. Estructura de la propietat FRAGMENTADA).

2. Es constaten **diferències** evidents de la naturalesa dels terrenys que conformen l'àmbit del vigent pla de millora urbana pel que fa a l'accessibilitat, la topografia, l'accés als serveis urbanístics existents i, sobretot pel que fa a les **preexistències d'edificació**. En la part sud de l'àmbit, 4 de les finques cadastrals incloses, es troben avui edificades per habitatges unifamiliars aïllats en ús i en perfecte estat de conservació, amb la possibilitat que fossin compatibles, pel que fa a l'ús i a l'edificació, amb les determinacions que el pla de millora desenvolupi en el futur. Per contra, els terrenys de la part nord (números 1 i 2 de la imatge anterior), que afronten amb el camí dels Còdols, estan sense edificar i d'aquí la iniciativa del seu propietari per segregar-se de la part sud i poder emprendre l'execució urbanística.



Font: Ortofotomapa vigent de l'ICGC superposat amb la cartografia cadastral. (Imatge sense escala. Emmarcat en roig l'àmbit del PM 13 – Nivera vigent i en blau l'àmbit NORD – propietats del promotor de la modificació, que es proposa segregat del sector Pla de millora Nivera. **TERRENYS SENSE EDIFICAR**).

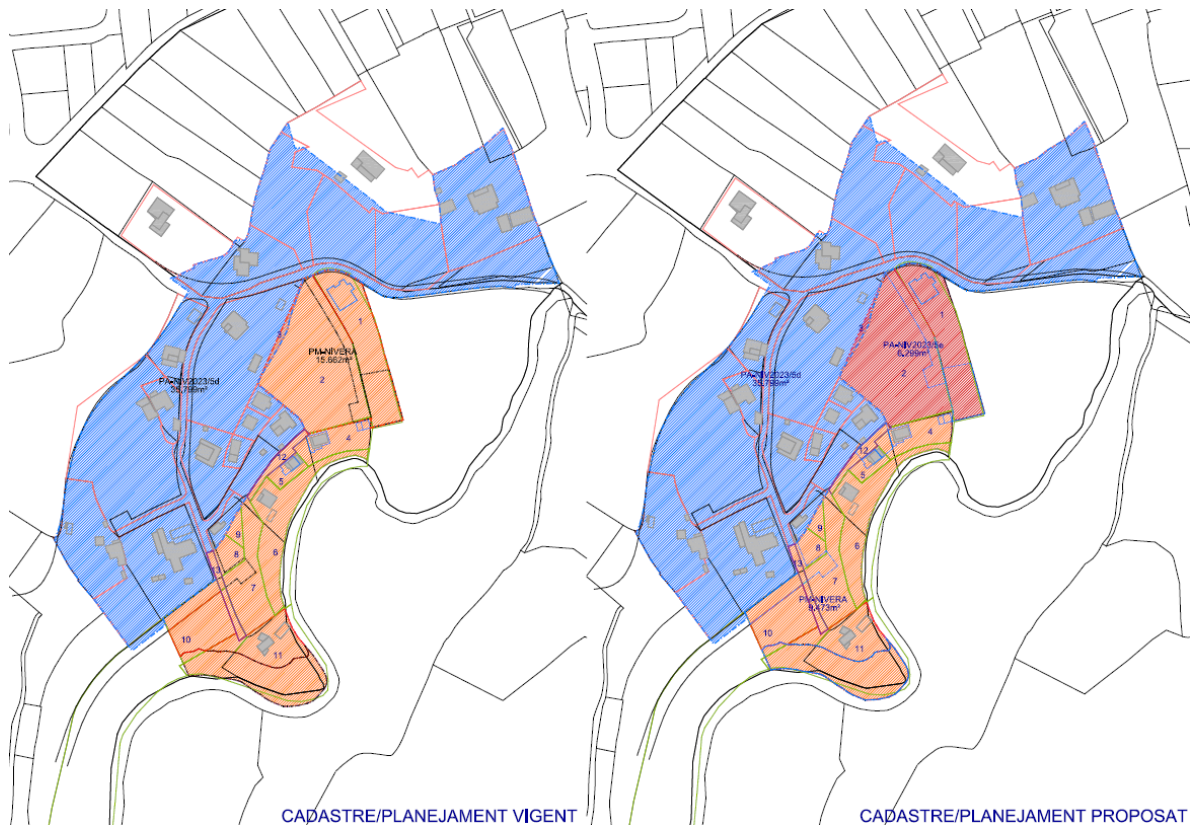


Font: Ortofotomapa vigent de l'ICGC superposat amb la cartografia cadastral. (Imatge sense escala. Emmarcat en roig l'àmbit del PM 13 – Nivera vigent i en blau l'àmbit SUD o nou Pla de millora Nivera. **TERRENYS EDIFICATS MAJORITÀRIAMENT. Habitatges unifamiliars aïllats amb jardí – piscina en ús**).

**3.** El **promotor** de la present modificació ha expressat a l'Ajuntament de Tortosa l'interès en desenvolupar l'àmbit i la dificultat per fer-ho atès que les seves propietats (finques números 1 i 2 de la part nord del sector que afronten amb el camí dels Còdols) no superen el 50% de la superfície de l'àmbit per tal de prendre la iniciativa en la gestió de l'execució dintre la modalitat d'iniciativa privada reparcel·lació per compensació bàsica que estableix la fitxa del pla de millora. La fitxa del sector estableix que el sistema de gestió pot ser també el de reparcel·lació per concertació, que requereix per a

la iniciativa un 25% de la superfície de l'àmbit i la concertació de la gestió urbanística integrada amb l'administració actuant. Aquesta possibilitat d'execució es descarta a fi de facilitar el desenvolupament del Pla, atès que aquesta modalitat de gestió urbanística té una tramitació més complexa que implica a l'administració actuant, en aquest cas l'Ajuntament de Tortosa.

La **Fitxa PM 13. Pla de Millora Nivera. PM – Nivera** de les Fitxes normatives dels sectors de desenvolupament del POUM de Tortosa determina que l'àmbit inclou el sòl, localitzat al camí dels Còdols prop de la urbanització Nivera i que la **superfície** del sector, delimitat als plànols de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000, és de **15.662 m<sup>2</sup>**.



**Esquema del planejament vigent i planejament proposat superposats amb la cartografia cadastral vigent.**

La superfície de l'àmbit de la modificació es correspon a la superfície del sector delimitat en el vigent POUM de 15.662 m<sup>2</sup> (segons la fitxa normativa i CAD)+ 110 m<sup>2</sup> de l'ajust de l'àmbit al costat nord-oest de la finca 2 (Polígon 131 parcel·la 3) amb el límit de la finca 3 (CM Còdols dels-Parc Nivera, 5), cosa que fa una superfície total de **15.772 m<sup>2</sup>**. Segons les dades cadastrals i registrals, tenim que les finques números 1, 2 i 3 són propietat del promotor de la present modificació i la seva superfície total es la següent:

#### **SUPERFÍCIE TOTAL TERRENYS PROPIETAT PROMOTOR MODIFICACIÓ (CARTOGRAFIA CADASTRE)**

1.	43157A131000020000RE	Polígon 131 parcel·la 2	2.052m <sup>2</sup>
2.	43157A131000030000RS	Polígon 131 parcel·la 3	4.074m <sup>2</sup>
3.	1707926BF9210H0001WS*	CM CODULS DELS-PARC NIVERA 5	110m <sup>2</sup> *
	<b>SUPERFÍCIE TOTAL</b>		<b>6.236m<sup>2</sup></b>

\*Ajust de l'àmbit nord segons alineació del marge de pedra oest que delimita el camí privat de la finca Camí dels Còdols – Parc Nivera 5, mesurada segons cartografia cadastral POUM.

<b>Superfície total de l'àmbit =</b>	<b>15.772 m<sup>2</sup></b>
<b>Superfície terrenys promotor =</b>	<b>6.236 m<sup>2</sup> &lt; 50% de 15.772 m<sup>2</sup> (7.886 m<sup>2</sup>)</b>

#### **SUPERFÍCIE TOTAL TERRENYS PROPIETAT PROMOTOR MODIFICACIÓ (CARTOGRAFIA CAD POUM)**

Segons el mesurament en l'arxiu CAD del POUM de Tortosa, l'àmbit nord el Pla de millora Nivera que es proposa com a un nou polígon d'actuació urbanística, independent de la resta del pla de millora i que, a priori, la seva delimitació es correspon amb les propietats números 1, 2 i 3 del promotor de la modificació, tenim que la superfície total del nou polígon d'actuació urbanística es de **6.299 m<sup>2</sup>**.

<b>Superfície total de l'àmbit =</b>	<b>15.772 m<sup>2</sup></b>
<b>Superfície terrenys promotor =</b>	<b>6.299 m<sup>2</sup> &lt; 50% de 15.772 m<sup>2</sup> (7.886 m<sup>2</sup>)</b>

4. Davant d'aquesta situació es planteja la present modificació puntual que proposa **dividir - modificar** el sector vigent PM 13 – Nivera, de manera que es delimiten 2 àmbits amb l'objectiu de facilitar la gestió i l'execució urbanístiques de l'àmbit a fi d'afavorir el desenvolupament del Pla de Tortosa. Per una banda es delimita el Polígon d'actuació Parc de Nivera PA-NIV2023/5e en els terrenys del nord sense edificar, que inclourà un propietari únic i promotor de la present modificació puntual, i qui ha expressat a l'Ajuntament de Tortosa l'interès en desenvolupar aquesta part del sector, i per l'altra banda es modificarà l'àmbit del PM 13 – Nivera, en els terrenys del sud, la major part d'ells edificats per habitatges unifamiliars aïllats en ús i en perfecte estat de conservació.

5. Aprofitant la necessitat de dividir – modificar l'àmbit, la modificació planteja **concretar** l'ordenació urbanística detallada dels terrenys del nord, de manera que s'hi delimita el nou polígon d'actuació urbanística PA-NIV2023/5e, perquè, a partir que la modificació sigui executiva, es puguin desenvolupar immediatament els instruments de gestió i execució que s'escauen, el projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització corresponents, amb la qual cosa s'agilitza el procés de desenvolupament.

6. La conveniència i l'oportunitat de la iniciativa d'aquesta modificació puntual del POUM de Tortosa queda reforçada també per l' **interès estratègic d'execució de l'obra urbanitzadora** que comenci a executar la vialitat i la resta de sistemes públics d'aquesta zona del municipi mancada de desenvolupament urbanístic i que acull ús residencial.

## **2.2. Marc jurídic. Justificació de la modificació puntual.**

La present modificació puntual del POUM de Tortosa ha estat redactada d'acord amb l'ordenament vigent a Catalunya en matèria urbanística, així com a l'empara de la legislació de sòl estatal.

### **Planejament vigent:**

- Pla territorial parcial de les Terres de l'Ebre aprovat definitivament per ACORD GOV/130/2010, de 27 de juliol (PTPTE).

- Text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal de Tortosa aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en data 27 de juliol de 2006. Resolució de conformitat del text refós per part del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya en data 25 de juliol de 2007 i publicació al DOGC núm. 4992 de data 22 d'octubre de 2007 (POUM de Tortosa).
- Text refós de la modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal de Tortosa referent a la regulació d'edificacions existents en polígons d'actuació. Resolució de conformitat del text refós per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en data 17 de gener de 2013 i publicació al DOGC núm. 6317 de data 18 de febrer de 2013.

#### Fonaments de dret:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer (TRLU).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU).
- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.
- Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- 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 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.
- Reial decret 638/2016, de 9 de desembre, pel qual es modifiquen el Reglament del domini públic hidràulic, aprovat pel Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, (...).
- Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües.

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

- La Modificació del POUM restarà subjecta a les particularitats que estableix l'article 96 del text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU):

##### ○ **Article 96.** *Modificació de les figures del 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: (...).*

#### 2.2.2. Justificació de la modificació (article 97 del TRLU).

- La Modificació del POUM proposada restarà subjecta a les particularitats que estableix l'**article 97** del text refós de la Llei d'urbanisme (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:*

*(...) 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. (...)*

▪ En relació a aquest apartat b), la present modificació del POUM de Tortosa es coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent i no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible atès que la proposta manté la classificació i la qualificació urbanístiques del Pla vigent. La modificació puntual planteja la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística amb l'ordenació detallada de zones i sistemes en els terrenys del nord del vigent PM 13 – Nivera segons les qualificacions de Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita. Clau (5a), de Sistema viari (C) i de Sistema de parcs i jardins urbans (V). Els terrenys de la part sud del vigent PM 13 – Nivera constituïran la nova delimitació del Pla de millora PM 13 – Nivera que mantindrà l'ordenació indicativa prevista en el vigent Pla amb una petita variació en la vialitat indicativa. Les actuacions es plantegen amb l'objectiu de facilitar la gestió i l'execució urbanístiques de l'àmbit per tal d'afavorir el desenvolupament del Pla de Tortosa. Les actuacions previstes en la present modificació puntual s'ajusten a les determinacions establertes en el vigent POUM de Tortosa, sense incrementar l'aprofitament urbanístic previst en el vigent Pla d'ordenació urbanística municipal de Tortosa.

*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'acord amb la naturalesa, l'objecte i l'abast de la modificació, i en relació a aquest apartat c), la present modificació del POUM de Tortosa no comporta cap actuació excepcional d'acord amb el Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre. Les actuacions previstes en la modificació, així com les previstes en el vigent POUM de Tortosa, s'ajusten a les determinacions establertes en el Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre vigent.

*d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics.*

▪ La projecció adequada dels interessos públics de la iniciativa d'aquesta modificació puntual del POUM de Tortosa queda justificada per l'interès estratègic d'execució de l'obra urbanitzadora que comenci a executar la vialitat i la resta de sistemes públics d'aquesta zona del municipi mancada de desenvolupament urbanístic i que actualment ja acull activitat residencial.

**2.2.3. Justificació de la modificació (Disposicions complementàries del POUM als creixements extensius. Disposició complementària única).**

- La Modificació del Pla proposada s'emmarca en allò que s'estableix en la **Disposició complementària única** de les **Disposicions complementàries del POUM als creixements extensius** de les Normes urbanístiques del POUM de Tortosa, que determina el següent:

- **Criteri 6.** *Creris sobre la definició dels Plans de Millora Urbana*

- *La possible modificació dels sectors haurà de venir acompanyada per l'aportació d'informació que justifiqui, per raons de topografia, accessos, antecedents o altres, que l'actual delimitació no es correspon amb la realitat existent i que la nova delimitació comportarà millores i facilitats en la gestió del polígon delimitat.*

- *S'admetrà la possible subdivisió dels sectors de millora urbana en els casos que comporten una millora de la gestió i de la capacitat d'actuació i sempre i quan la modificació no deixi superfícies de sòl gestionables per l'equilibri de càrregues i beneficis.*

- *(...) El re ajust dels sectors de planejament, no suposarà modificació puntual d'aquest POUM si es mantenen substancialment les condicions ja aprovades en aquest POUM i si compten amb el coneixement i conformitat dels veïns directament afectats per tal re ajust.*

- 1.- *Que la modificació de la superfície de l'àmbit no suposi variacions en mes o en menys del 5% de la superfície prevista en el POUM mesurada sobre el terreny.*

- 2.- *Que els re ajustos en el sistema viari dintre de l'àmbit d'un sector no suposi un detriment de les característiques de traçat respecte al conjunt del vial. (...)*

- **Criteri 9.** *Condicions bàsiques de les infraestructures de les noves edificacions*

*Per a l'autorització de les noves edificacions, caldrà presentar de forma particularitzada juntament amb la sol·licitud, a més del projecte tècnic i de la documentació complementària, el que s'especifica a continuació: (...)*

- *En el cas que no hi hagi possibilitat de connexió a una xarxa de clavegueram connectada a un sistema de la xarxa de sanejament (perquè aquesta encara no està executada), **les aigües residuals s'han de depurar** prèviament al seu abocament, amb independència de les autoritzacions que s'escaiguin de llicència d'abocaments. (...).*

- *Si no hi ha possibilitat de connexió a la xarxa general (per inexistència de la mateixa, respecte la **solució transitòria** que s'adopti, es descriurà el **sistema escollit per a depuració, tractament i destinació de les aigües residuals**, tenint en compte la prohibició de construcció de pous negres i mines filtrants, entre altres.*

#### 2.2.4. Justificació de la modificació (article 20 del POUM).

- La modificació del Pla proposada s'emmarca en allò que s'estableix en l'article 20. Precisió de límits de les Normes urbanístiques del POUM de Tortosa, que determina el següent:

- **article 20.** *Precisió de límits*

1. *Tenint en compte les previsions toleràncies de tot aixecament planimètric, la delimitació de sectors, polígons, zones o sistemes podrà ajustar-se o precisar-se en els diferents elements de planejament que desenvolupin el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (plans parcials urbanístics, plans de millora urbana) així com en les possibles delimitacions de polígons d'actuació.*

2. *Les regles gràfiques d'interpretació que permetin els ajustaments assenyalats serà les següents:*

- a. **No alterar la superfície de l'àrea delimitada als plànols d'ordenació, segons interpretació literal en més o en menys d'un 5%.**

- b. **No alterar substancialment la forma de l'àrea citada, excepte quant la precisió dels seus límits es faci d'acord amb:**

- *Alineacions oficials o línies d'edificació consolidada.*

- *Característiques geogràfiques i topogràfiques que ho exigeixin.*

- *Límits físics i partions de propietat.*

- *Existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin.*

*c. Tanmateix, no podrà realitzar-se mai un ajustament de la delimitació d'un sistema d'espais lliures o d'equipaments públics que impliqui una disminució de la seva superfície.*

*3. Aquestes regles seran d'aplicació simultània en qualsevol planejament que desenvolupi el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, incloent-hi també les possibles ampliacions dels plànols d'ordenació del Pla a plànols d'escala més gran quan es disposi de cartografia més precisa que l'actual.*

### 2.2.5. Justificació de la modificació (article 23 del POUM).

- La modificació del POUM proposa **dividir – modificar** l'àmbit actual del pla de millora PM 13 – Nivera, de manera que es delimiten 2 àmbits amb l'objectiu de facilitar la gestió i l'execució urbanístiques del Pla, el PA-NIV2023/5e, terrenys del nord sense edificar, i el PM 13 – Nivera, terrenys del sud, la major part d'ells edificats per habitatges unifamiliars aïllats, amb jardí i piscina, en ús i en bon estat de conservació. Els terrenys del sud constituïran la nova delimitació del Pla de millora PM 13 – Nivera, que mantindrà l'ordenació indicativa prevista en el vigent Pla amb una petita variació en la vialitat indicativa, i els terrenys inclosos en el nou polígon d'actuació PA-NIV2023/5e es reordenen segons les zones i els sistemes següents:

1. Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita. Clau (5a).
2. Sistema viari (C)
3. Sistema de parcs i jardins urbans (V)

(S'especifica la nova delimitació en el plànol O.01\_Planejament proposat a escala 1/1000 i en els apartats 6.1 i 6.2 de la Normativa urbanística de la modificació).

- En aquest sentit el POUM de Tortosa en l'apartat 3. de l'**article 23. Polígons d'actuació urbanística** del *Capítol segon. Desenvolupament del Pla del Títol I. Disposicions generals* de les Normes urbanístiques estableix que:

- **Article 23. Polígons d'actuació urbanística**

*(...) 3. Es podrà modificar l'àmbit dels Polígons d'Actuació delimitats per aquest Pla o pel planejament urbanístic derivat amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert a l'article 113 del DL 1/2005.(...)*

### 2.2.6. Justificació de la modificació (article 66 del POUM).

- La modificació del POUM proposa **concretar** l'ordenació urbanística detallada de l'àmbit dels terrenys de la part nord del pla de millora PM 13 – Pla de millora Nivera, de manera que es delimita un nou polígon d'actuació urbanística PA – NIV2023/5e que els inclou, i n'estableix l'ordenació urbanística detallada. Els terrenys inclosos en el nou polígon d'actuació es reordenen segons les zones i els sistemes següents:

1. Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita. Clau (5a).
2. Sistema viari (C)
3. Sistema de parcs i jardins urbans (V)



(S'especifica l'ordenació urbanística detallada en el plànol O.01\_Planejament proposat a escala 1/1000 i en l'apartat 6.2 de la Normativa urbanística de la modificació).

▪ En aquest sentit la modificació del POUM de Tortosa que es planteja s'ajusta a allò que s'estableix en els apartats 4 i 5 de l'article 66 de la Secció segona. Desenvolupament del pla en sòl urbà del Capítol primer. Regulació del sòl urbà del Títol III. Classificació del sòl: regulació del sòl urbà i urbanitzable de les Normes urbanístiques que determinen el que segueix:

○ **article 66.** *Tipus i continguts dels Plans de Millora Urbana en sòl urbà no consolidat (...)*

4. *Els articles corresponents a cada sector, on es detallen les determinacions en base a les quals s'elaboraran els Plans de Millora Urbana que corresponguin, regulen els aspectes següents: (...)*

- *Condicions d'ordenació, edificació i ús.*

*Es descriuen les condicions orientatives de desenvolupament de cada sector. Al respecte de les dades adjuntes cal assenyalar que: (...).*

c. *Els sòls de cessió es detallen de forma orientativa en el plànol de la fitxa i es quantifiquen percentualment de forma numèrica en el quadre de dades de la mateixa fitxa. Altrament en la fitxa, s'estableix el percentatge mínim de sòl públic conjunt que s'haurà de qualificar amb el desenvolupament del corresponent Pla de Millora. Les quantificacions del sòl privat tenen caràcter de màxim i els sòls públics tindran caràcter de mínims.*

*(...)*

5. *Les determinacions de l'ordenació dels Sectors enumerades anteriorment, es grafien en els plànols de la sèrie 5 i 6 -Ordenació detallada del sòl urbà-, a escala 1/1.000 i 1/2.000 i en els plànols de la sèrie 4- Qualificació i gestió del sòl- a escala 1/3.000. Les determinacions establertes podran ser ajustades i precisades en el desenvolupament del corresponent sector de planejament, de tal manera que les qualificacions que s'acompanyen cal que siguin llegides com indicatives o preferents (per aquesta raó es grafien entre parèntesi), i que el planejament derivat haurà de desenvolupar posteriorment.(...).*

▪ En aquest sentit, la modificació detalla l'ordenació dels sistemes públics (viari i parcs i jardins urbans) i qualifica el sòl privat de Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita. Clau (5a), en lloc de la indicativa del Pla, clau (5b), amb la finalitat que la promoció tingui la possibilitat d'assolir, si s'escau en l'estudi de viabilitat del mercat, la densitat màxima d'habitatges bruta permesa pel vigent Pla de Tortosa de 10 habitatges/Ha, que dóna la possibilitat de construir un màxim de 6 habitatges en l'àmbit del nou polígon d'actuació urbanística PA – NIV2023/5e.

### 2.2.7. Increment de l'aprofitament o transformació dels usos (articles 99 i 100 del TRLU).

• La modificació del POUM plantejada **NO** està en el supòsit de l'article 96.c del text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU) i per tant no restarà subjecta a les particularitats dels articles 99 i 100 del TRLU:

○ **Article 96.** *Modificació de les figures del planejament urbanístic*

*(...) 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. (...).*

▪ En l'apartat 2.3. Proposta de la modificació puntual de la Memòria es justifica que la present modificació NO representa un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, ni la transformació dels usos ja establerts i per tant no li és d'aplicació allò que s'estableix als articles 99 i 100 del text refós de la Llei d'urbanisme. En aquest sentit la modificació

planteja la modificació de l'àmbit actual del Pla de millora PM – Nivera, la concreció de l'ordenació urbanística dels terrenys del nord que ara esdevenen el PA-NIV2023/5e i l'ajust de l'àmbit del PA-NIV2023/5d a l'alineació del marge de pedra seca a l'oest, que delimita el camí privat de la finca Camí dels Còdols – Parc Nivera 5 del mateix propietari, i que discorre paral·lel a la bassa – piscina existent. Les 3 actuacions que proposa la modificació mantenen la classificació i la qualificació urbanístiques dels terrenys en el vigent POUM i no representen un increment de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit, i d'acord amb això tenim que:

- Pel que fa al **PM 13 - Pla de millora Nivera** vigent i referent als paràmetres d'aprofitament urbanístic vigents tenim que:

#### **APROFITAMENT URBANÍSTIC del POUM VIGENT:**

•	<b>Fitxa PM 13. Pla de Millora Nivera</b>	<b>Codi: PM–NIVERA</b>
1.	Àmbit: 15.662 m <sup>2</sup>	
2.	Densitat bruta: 10 hab/Ha =	15,66 (15 habitatges màxim)
3.	Edificabilitat bruta: 0,15 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl =	2.349,30 m <sup>2</sup> sostre màxim
4.	<b>Zona residencial amb edificació unifamiliar aïllada, clau (5b)</b>	
	RESERVES SÒL PÚBLIC	
	Viari	9%
	Espais lliures	16%
	Equipaments	No s'estableix
	<b>SÒL PÚBLIC mínim</b>	<b>25%</b>
	SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	
	Serveis privats	75%
	<b>Residencial</b>	<b>75%</b>

A aquets sòls de cessió de sistemes, caldrà afegir el sòl corresponent al **10% de l'aprofitament mitjà** establert a l'article 43 del TRLU i d'acord amb el Pla d'ordenació urbanística municipal de Tortosa.

- Pel que fa a la **modificació puntual** a l'àmbit PM 13 - Pla de millora Nivera i referent als paràmetres d'aprofitament urbanístic proposats tenim que:

#### **APROFITAMENT URBANÍSTIC de la MPOUM a l'ÀMBIT PM 13 – NIVERA:**

•	<b>Fitxa PA 124. Polígon d'actuació Parc de Nivera</b>	<b>Codi: PA–NIV2023/5e</b>
1.	Àmbit: 6.299 m <sup>2</sup>	
2.	Densitat bruta: 10 hab/Ha =	6,29 hab (6 habitatges màxim)
3.	Edificabilitat bruta: 0,15 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl =	944,85 m <sup>2</sup> sostre màxim
4.	Zona residencial amb edificació unifamiliar aïllada, clau 5a	
	RESERVES SÒL PÚBLIC	
	Viari	10,00%
	Espais lliures	15,60%
	Serveis tècnics	0,40%
	Equipaments	No s'estableix
	<b>SÒL PÚBLIC</b>	<b>26,00%</b>
	SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	
	Serveis privats	74,00%
	<b>Residencial</b>	<b>74,00%</b>

A aquets sòls de cessió de sistemes, caldrà afegir el sòl corresponent al **10% de l'aprofitament mitjà** establert a l'article 43 del TRLU i d'acord amb el Pla d'ordenació urbanística municipal de Tortosa.

•	<b>Fitxa PM 13. Pla de Millora Nivera</b>	<b>Codi: PM-NIVERA</b>
1.	Àmbit:	9.473 m <sup>2</sup>
2.	Densitat bruta:	10 hab/Ha = 9,47 hab (9 habitatges màxim)
3.	Edificabilitat bruta:	0,15 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl = 1.420,95 m <sup>2</sup> sostre màxim
4.	Zona residencial amb edificació unifamiliar aïllada, clau (5b)	
RESERVES SÒL PÚBLIC		
	Viari	9%
	Espais lliures	16%
	Equipaments	No s'estableix
	<b>SÒL PÚBLIC mínim</b>	<b>25%</b>
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT		
	Serveis privats	75%
	<b>Residencial</b>	<b>75%</b>

A aquets sòls de cessió de sistemes, caldrà afegir el sòl corresponent al **10% de l'aprofitament mitjà** establert a l'article 43 del TRLU i d'acord amb el Pla d'ordenació urbanística municipal de Tortosa.

**QUADRE COMPARATIU de l'APROFITAMENT URBANÍSTIC del POUM vigent (PM 13 – NIVERA)  
i de la MPOUM (PA-NIV2023/5e + PM 13 – NIVERA):**

QUALIFICACIÓ DEL SÒL	POUM vigent (PM 13 – Nivera)		MPOUM (PA-NIV2023/5e)		MPOUM (PM 13 – Nivera)		MPOUM (total)	BALANÇ
	%	m2 sòl	%	m2 sòl	%	m2 sòl	m2 sòl	m2 sòl
<b>TOTAL sòl</b>	<b>100</b>	<b>15.662</b>	<b>100,00</b>	<b>6.299</b>	<b>100</b>	<b>9.473</b>	<b>15.772</b>	<b>+ 110*<sup>1</sup></b>
<b>Sòl públic de sistemes</b>	<b>25</b>	<b>3.916</b>	<b>26,00</b>	<b>1.650</b>	<b>25</b>	<b>2.369</b>	<b>4.019</b>	<b>+ 103</b>
Espais lliures	16	2.506	15,60	983	16	1.516	2.529	+ 23
Viari	9	1.410	10,00	637	9	853	1.490	+ 80
Serveis tècnics	---	---	0,40	30	---	---	30	30
<b>Sòl privat Residencial</b>	<b>75</b>	<b>11.746</b>	<b>74,00</b>	<b>4.649</b>	<b>75</b>	<b>7.104</b>	<b>11.753</b>	<b>+ 7*<sup>2</sup></b>

SOSTRE EDIFICABLE	POUM vigent (PM 13 – Nivera)		MPOUM (PA-NIV2023/5e)		MPOUM (PM 13 – Nivera)		MPOUM (total)	BALANÇ
	nº H	m2 st	nº H	m2 st	nº H	m2 st	m2 st	m2 st
<b>TOTAL sostre (m2 st) edificabilitat bruta 0,15 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl</b>		<b>2.349,30</b>		<b>944,85</b>		<b>1.420,95</b>	<b>2.365,80</b>	<b>+ 16,50*<sup>3</sup></b>
<b>nº Habitatges densitat bruta = 10 hab/Ha</b>	<b>15</b>		<b>6</b>		<b>9</b>		<b>15</b>	<b>0</b>

\*<sup>1,2 i 3</sup> Els increments que es donen en els aprofitaments privats de + 7\*<sup>2</sup> m<sup>2</sup> de sòl residencial i + 16,50\*<sup>3</sup> m<sup>2</sup> de sostre residencial, son conseqüència de l'ajust de la delimitació de l'àmbit del pla de millora vigent, al costat nord-oest de la finca 2 (Polígon 131 parcel·la 3) amb el límit de la finca cm Còdols dels-

Parc Nivera, 5. L'àmbit s'ajusta a l'alineació del camí d'accés a la finca del camí dels Còdols, 5, i aquesta ve definida per l'existència d'un mur de pedra seca que delimita el primer bancal agrícola, tal i com s'explica en el punt 2.3.3. Modificació de l'àmbit del PA Parc de Nivera 2023/5d, de l'apartat 2.3. Proposta de la modificació. Aquest ajust de l'àmbit representa un increment de + 110\*<sup>1</sup> m<sup>2</sup> respecte la superfície del vigent pla de millora, i afecta a una finca propietat del promotor de la present modificació puntual. Aquest increment de superfície representa un 0,70% de la superfície de l'àmbit vigent del PM-NIVERA i un 0,30% de la superfície de l'àmbit vigent del PA-NIV2023/5d, i en aquest sentit ens trobaríem en els supòsits dels apartats 1 i 2 de l'article 20. Precisió de límits i del Criteri 6. de la Disposició complementària única de les Disposicions complementàries del POUM als creixements extensius de les Normes urbanístiques.

### 2.2.8. Justificació de l'equilibri de beneficis i càrregues (articles 123 del RLU i 93 del TRLU).

- La Modificació del POUM proposada resta subjecta a les particularitats que estableix l'**article 93** del text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU):

- **Article 93.** *Desenvolupament dels sectors urbanístics en subsectors*

*Els sectors subjectes a un pla de millora urbana i els sectors de planejament parcial urbanístic poden ésser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin les condicions següents:*

*a) Es justifiquin la conveniència i l'oportunitat de la promoció.*

*b) S'acrediti l'equilibri de l'aprofitament urbanístic i de les cessions i càrregues entre el subsector i la resta de l'àmbit o, altrament, es garanteixi el reequilibrament corresponent mitjançant la cessió de terrenys a l'administració actuant, a compte de la reparcel·lació ulterior.*

- La Modificació del POUM proposada resta subjecta a les determinacions de l'**article 123** del Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU):

- **Article 123.** *Equilibri de beneficis i càrregues entre polígons d'actuació urbanística de sectors de planejament derivat*

*123.1 Quan en un sector de planejament derivat es delimiten dos o més polígons d'actuació urbanística, així com quan es modifica la delimitació prèviament establerta, no es poden produir diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cada un dels polígons, en relació amb la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector.*

*L'instrument que estableixi la divisió poligonal del sector de planejament derivat ha d'acreditar el compliment del que estableix el paràgraf anterior. (...)*

- **L'article 134** *Supòsits d'exclusió en la reparcel·lació* del Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU), en l'apartat 2.a) estableix que:

*134.2 L'exclusió de determinats béns de la comunitat de reparcel·lació s'ha d'ajustar al que disposen les regles següents:*

*a) Les edificacions i instal·lacions preexistents compatibles amb les determinacions del pla d'ordenació que sigui objecte d'execució poden ser justificadament excloses del sistema de repartiment i de la comunitat de reparcel·lació sense necessitat d'alterar la delimitació de la unitat reparcel·lable, sempre que es demostrï, en aplicació dels criteris a que fa referència l'apartat 2.b) de l'article 133 d'aquest*

*Reglament, una desproporció substancial respecte dels beneficis i càrregues del conjunt de l'actuació. (...). Quan l'execució de les obres d'urbanització comporti també un benefici de les finques excloses, aquesta exclusió pot limitar-se a la distribució d'aprofitaments i no impedeix la participació ponderada de la finca exclosa en les càrregues d'urbanització de l'àmbit.*

- **L'article 133** *Drets de les persones propietàries i valoració de les finques aportades a la reparcel·lació* del Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU), en l'apartat 2.b) estableix que:

(...)

*133.2 En aquells supòsits en què, en el sòl urbà i d'acord amb la legislació aplicable, l'aprofitament de la parcel·la que resulta de l'edificació i l'ús existent és superior a l'aprofitament corresponent al dret de participació derivat de la superfície de la finca, s'apliquen les següents regles: (...)*

*b) Si l'edificació i l'ús són conformes amb el planejament o no estan subjectes a enderrocament, procedeix bé l'adjudicació a la persona titular originària, que participa en la comunitat de reparcel·lació amb el percentatge derivat de l'aprofitament que el planejament que s'executi atribueixi a la finca on es troba l'edificació, bé l'exclusió de la finca de la reparcel·lació.*

- En relació a allò que s'estableix als articles 133 i 134 del RLU abans detallats, i vistos els antecedents de la memòria, es de preveure que un hipotètic desenvolupament del Pla de millora Nivera vigent o del Pla de millora Nivera resultat de la modificació, faria compatibles les edificacions – habitatges existents amb les determinacions del pla d'ordenació que fos objecte d'execució, per tal de fer viable el desenvolupament urbanístic del sector, més enllà dels interessos privats, de manera que s'eximis la comunitat de reparcel·lació de les càrregues derivades dels enderrocs i de les indemnitzacions dels habitatges existents, avui en ús i, en bon estat de conservació.

- En aquest sentit, i per tal de justificar l'equilibri de beneficis i càrregues entre el nou polígon d'actuació Parc de Nivera PA–NIV2023/5e, el nou PM – 13 Pla de millora Nivera i el conjunt del sector, així com també per tal de justificar la suficiència i l'adequació del sòl destinat a usos productius, es valora el sòl de les finques del PM – 13, vigent i resultant de la modificació, segons el que determina l'article 22 del Reglament de valoracions de la Llei de sòl, d'acord amb el mètode residual, aplicat exclusivament al sòl, sense consideració de l'edificació existent o la construcció ja realitzada.

- Dit això, en l'apartat 7.1. Informe de sostenibilitat econòmica s'avaluen les despeses i els ingressos associats al desenvolupament del polígon d'actuació Parc de Nivera PA–NIV2023/5e i del PM – 13 Pla de millora Nivera resultants de la modificació puntual, i del conjunt del sector PM – 13 Pla de millora Nivera del POUM vigent, i s'estableix el rendiment econòmic de les tres operacions per tal de justificar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius. Analitzant els rendiments de les 3 operacions, i per tal de justificar l'article 123 del RLU, tenim que es produeixen les diferències relatives següents:

- **PM 13. PLA DE MILLORA NIVERA (PM – NIVERA)\_POUM VIGENT.**

<b>RENDIMENT ECONÒMIC PM-NIVERA (POUM vigent)</b>	
INGRESSOS (Venda de sòl residencial)	1.656.186,00 €
DESPESES (Cost d'urbanització + altres despeses_sense impostos)	1.179.502,48 €
<b>RENDIMENT ECONÒMIC PM - NIVERA vigent</b> (Ingressos - Despeses)	<b>476.683,52 €</b>
<b>RENDIMENT ECONÒMIC RESPECTE DE LA INVERSIÓ (%)</b> <b>PM - NIVERA (POUM vigent)</b>	<b>40,41%</b>

- **POLÍGON D'ACTUACIÓ PARC DE NIVERA (PA-NIV2023/5e)\_MODIFICACIÓ.**

<b>RENDIMENT ECONÒMIC PA-NIV2023/5e (MPOUM)</b>	
INGRESSOS (Venda de sòl residencial)	655.509,00 €
DESPESES (Cost d'urbanització + altres despeses_sense impostos)	486.636,34 €
<b>RENDIMENT ECONÒMIC PA-NIV2023/5e</b> (Ingressos - Despeses)	<b>168.872,66 €</b>
<b>RENDIMENT ECONÒMIC RESPECTE DE LA INVERSIÓ (%)</b> <b>PA-NIV2023/5e (MPOUM)</b>	<b>34,70%</b>

- **PM 13. PLA DE MILLORA NIVERA (PM – NIVERA)\_MODIFICACIÓ.**

<b>RENDIMENT ECONÒMIC PM-NIVERA (MPOUM)</b>	
INGRESSOS (Venda de sòl residencial)	1.001.664,00 €
DESPESES (Cost d'urbanització + altres despeses_sense impostos)	713.456,65 €
<b>RENDIMENT ECONÒMIC PM - NIVERA</b> (Ingressos - Despeses)	<b>288.207,35 €</b>
<b>RENDIMENT ECONÒMIC RESPECTE DE LA INVERSIÓ (%)</b> <b>PM - NIVERA (MPOUM)</b>	<b>40,40%</b>

▪ D'acord amb els quadres anteriors, entre el nou polígon d'actuació Parc de Nivera PA-NIV2023/5e, el nou PM – 13 Pla de millora Nivera i el conjunt del sector del PM – Nivera vigent, NO es produeixen diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques corresponents a cada un dels polígons, en relació amb la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector.

▪ En aquest sentit, i d'acord amb l'apartat 2.b) de l'article 123 del RLU en el cas que es desenvolupi en primer lloc un polígon d'actuació urbanística deficitari, si s'executa per la modalitat de compensació bàsica, la junta de compensació pot assumir voluntàriament la subrogació en el dret de la comunitat reparcel·latòria a participar en la reparcel·lació del polígon o polígons excedentaris, mitjançant l'assumpció de despeses d'urbanització per un cost econòmic equivalent al dèficit del

polígon. El dret a participar en el polígon excedentari recau en qui s'hagi subrogat mitjançant l'assumpció de les despeses d'urbanització.

### 2.2.9. Suspensió de tramitacions i llicències (articles 73 TRLU i 102 RLU).

- La modificació del POUM present restarà subjecta a les particularitats que estableix l'**article 73** del text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU) i l'**article 102** del Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU):

- **Article 73. Suspensió de tramitacions i de llicències (TRLU)**

(...)

2. L'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic **obliga** l'administració competent a acordar les mesures enunciades per l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. L'administració competent també pot acordar les dites mesures en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals han d'ésser explicats i justificats.(...)”.

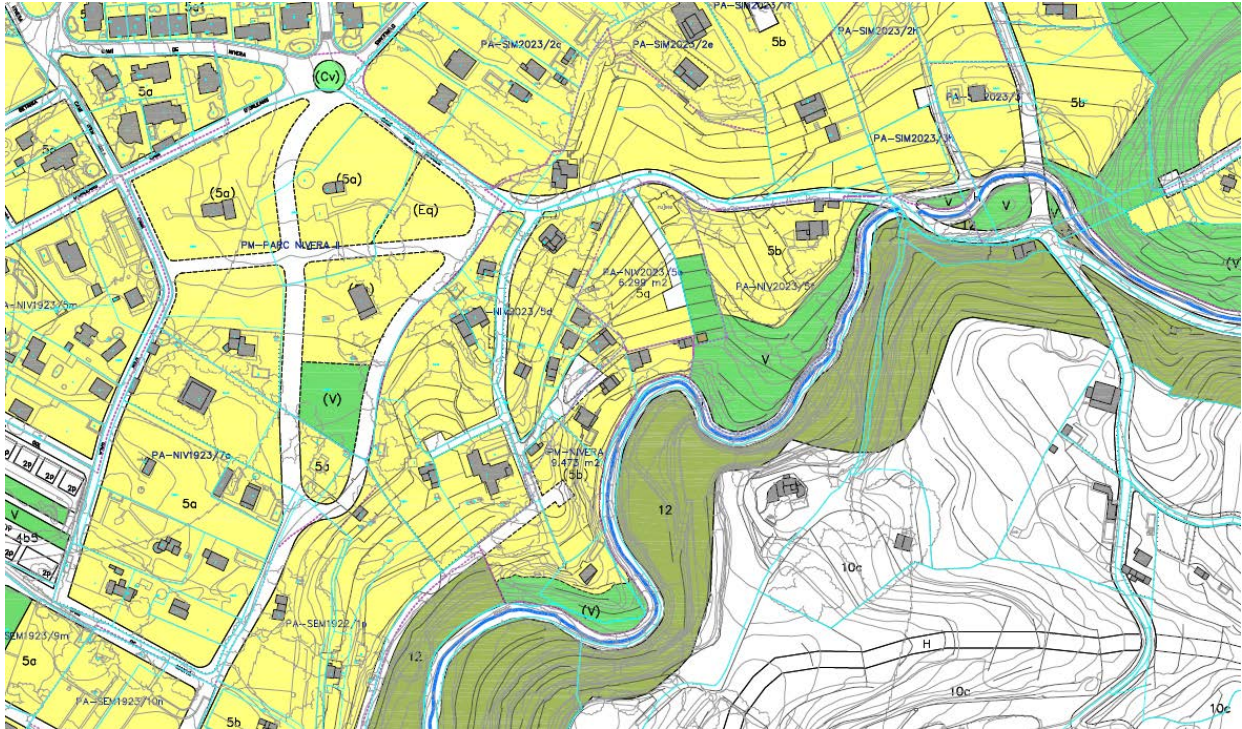
- **Article 102. Suspensió de la tramitació d'instruments urbanístics i de l'atorgament de llicències (RLU)**

102.1 Els acords de suspensió previstos en l'article 71 (73 DL 1/2010) de la Llei d'urbanisme han de concretar els àmbits afectats i han d'incorporar un **plànol de delimitació** dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, en el qual aquests es grafiaran a l'escala adequada i amb detall i claredat suficients. (...).

S'especifica l'àmbit de la suspensió de tramitacions i llicències de la modificació en el plànol O\_02. Àmbit subjecte a suspensió de llicències a escala 1/2.000.

### 2.3. Proposta de la modificació.

La modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal de Tortosa a l'àmbit del PM 13. Pla de millora Nivera, per tal d'assolir els objectius assenyalats en els apartats anteriors de la present memòria, proposa les actuacions següents:



**Plànol d'ordenació O.01\_Planejament proposat.** Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal de Tortosa a l'àmbit del PM13 – Nivera. (Imatge sense escala).

#### **2.3.1. Delimitació del polígon d'actuació Parc de Nivera 2023/5e i concreció de l'ordenació urbanística detallada.**

La modificació proposa delimitar un polígon d'actuació urbanística en els terrenys del nord de l'àmbit del vigent PM 13 – Pla de millora Nivera, d'acord amb els antecedents, la conveniència i l'oportunitat abans detallats. La superfície del polígon d'actuació es de **6.299 m<sup>2</sup>**, i els objectius del polígon d'actuació són els següents:

- Ordenar el sector en base a les cessions de sòl públic que s'han de realitzar.
- Garantir la cessió dels sòls destinats a sistema viari.
- Garantir la cessió dels sòls destinats a sistema d'espais lliures.
- Delimitar l'àmbit de gestió on fer efectius el repartiments de càrregues i beneficis que han de permetre l'assoliment de la condició de sòl urbà consolidat.

La delimitació del polígon d'actuació comporta la concreció de l'ordenació urbanística detallada versus l'ordenació indicativa que planteja el pla de millora vigent, segons les condicions d'ordenació, edificació i ús que segueixen:

- Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, i les superfícies i els percentatges de sòl d'aprofitament privat seran els següents:

cinta masdeu, arquitecta

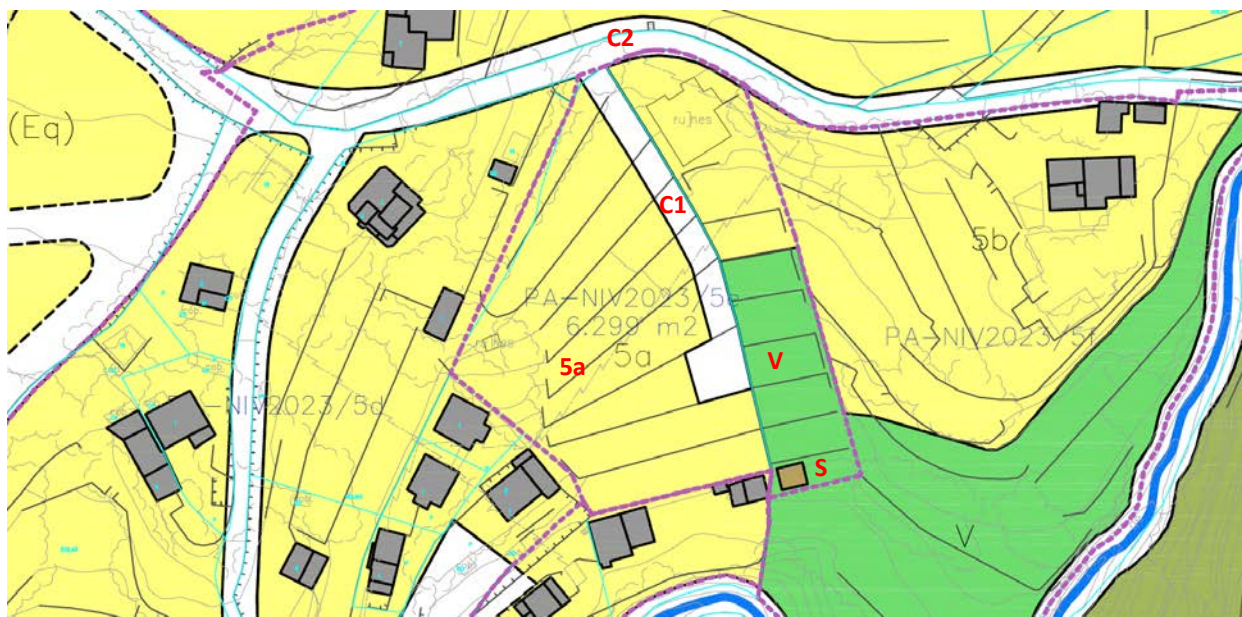
eduard martínez, arquitecte col·laborador



RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	637 m <sup>2</sup>	10,00%
	Espais lliures	983 m <sup>2</sup>	15,60%
	Serveis tècnics	30 m <sup>2</sup>	0,40%
	SÒL PÚBLIC	1.650 m <sup>2</sup>	26%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	4.649 m <sup>2</sup>	74%
	SÒL PRIVAT	4.649 m <sup>2</sup>	74%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, segons el que s'estableix en l'article 43 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:
  - Zona residencial amb edificació unifamiliar aïllada, clau 5a, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V de les Normes del POUM i en la Normativa urbanística de la modificació puntual del POUM a l'àmbit PM 13 - Pla de millora Nivera.
  - Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 6 - Ordenació detallada del sòl urbà. Creixements extensius- a escala 1/2.000.
  - L'edificabilitat màxima del PA serà de 944,85 m<sup>2</sup>.
  - La densitat màxima d'habitatges bruta no serà superior a 10 hab/Ha.
- El polígon d'actuació PA-NIV2023/5e s'ordena de forma detallada d'acord amb les cessions de sòl públic de sistemes, viari i parcs i jardins urbans, que s'han de realitzar segons s'estableix en el plànol d'ordenació de la modificació O.01 Planejament proposat E: 1/2000 següent:



Detall del plànol d'ordenació O.01 Planejament proposat. Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal de Tortosa a l'àmbit del PM13 – Nivera. PA-NIV2023/5e. (Imatge sense escala).

- **Sistema de parcs i jardins urbans (V), criteris d'ordenació:**
  1. Percentatge mínim del 16% d'acord amb la fitxa del Pla vigent.
    - Superfície del PA – NIV2023/5e = 6.299 m<sup>2</sup> x 16% = 1.008 m<sup>2</sup>.
    - Superfície de l'ordenació indicativa = 655 m<sup>2</sup>.

- **Superfície de l'ordenació detallada = 983 m<sup>2</sup>**, que representa un **15,60%** de la superfície del polígon d'actuació.
- 2. L'emplaçament del sistema de parcs i jardins urbans es manté, segons l'ordenació del pla de millora vigent, en la part sud del polígon, atès que el sistema V del PM -NIVERA s'entén com a continuació funcional del sistema V del PA – NIV2023/5f que ressegueix el barranc de Caputxins i que el Pla preveu per al conjunt del sòl urbà de Tortosa, d'acord amb el que determina el plànol 6. Ordenació detallada del sòl urbà. Creixements extensius e\_1:2000 full 2-11 del POUM de Tortosa. El Pla el qualifica de sistema V, sense parèntesi, ubicació fixada, superfície orientativa.
- 3. D'acord amb això, s'incrementa la superfície prevista en l'ordenació indicativa, ocupant 2 bancals més al nord fins assolir el 15,60% de percentatge mínim establert.

▪ **Sistema viari (C), criteris d'ordenació:**

1. Percentatge mínim del 9% d'acord amb la fitxa del Pla vigent.
  - Superfície del PA – NIV2023/5e = 6.299 m<sup>2</sup> x 9% = 1.008 m<sup>2</sup>.
  - Superfície de l'ordenació indicativa = 663 m<sup>2</sup>.
  - **Superfície de l'ordenació detallada = 637 m<sup>2</sup>**, que representa un **10%** de la superfície del polígon d'actuació.
2. Vial d'accés als habitatges o xalets **C1 de 604 m<sup>2</sup>**:  
La modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal de Tortosa, referent a la regulació d'edificacions existents en polígons d'actuació, publicada al DOGC 6317 de data 18 de febrer de 2013, modifica la Disposició complementària única de les Disposicions complementàries del POUM als creixements extensius. En el Criteri 3. Establiment d'una xarxa estructurada de carrers que garanteixin l'accés a les parcel·les s'estableix que, als vials d'accés als habitatges o xalets amb culs de sac d'una dimensió inferior a 250 m de longitud o donant servei a un nombre inferior a 10 habitatges, el carrer ha de tenir **6,5 m d'amplada**. Es preveu, tal i com es planteja en el conjunt del Pla, un espai suficient de maniobra per als vehicles d'extinció d'incendis on s'hi pot inscriure una circumferència de **radi 12,5 m**.
3. Cessió nord del camí dels Còdols **C2 de 33 m<sup>2</sup>**.  
Segons l'ordenació del Pla vigent s'ha de cedir una franja de terrenys de sistema viari en la part nord del polígon corresponent a la alineació al camí dels Còdols.
4. Accés al sistema públic de parcs i jardins urbans (V) emplaçat en la part sud del polígon d'actuació.
5. Accés a totes les parcel·les resultants de l'ordenació, per tal d'assolir la condició de solar i d'aquesta manera ésser edificables.

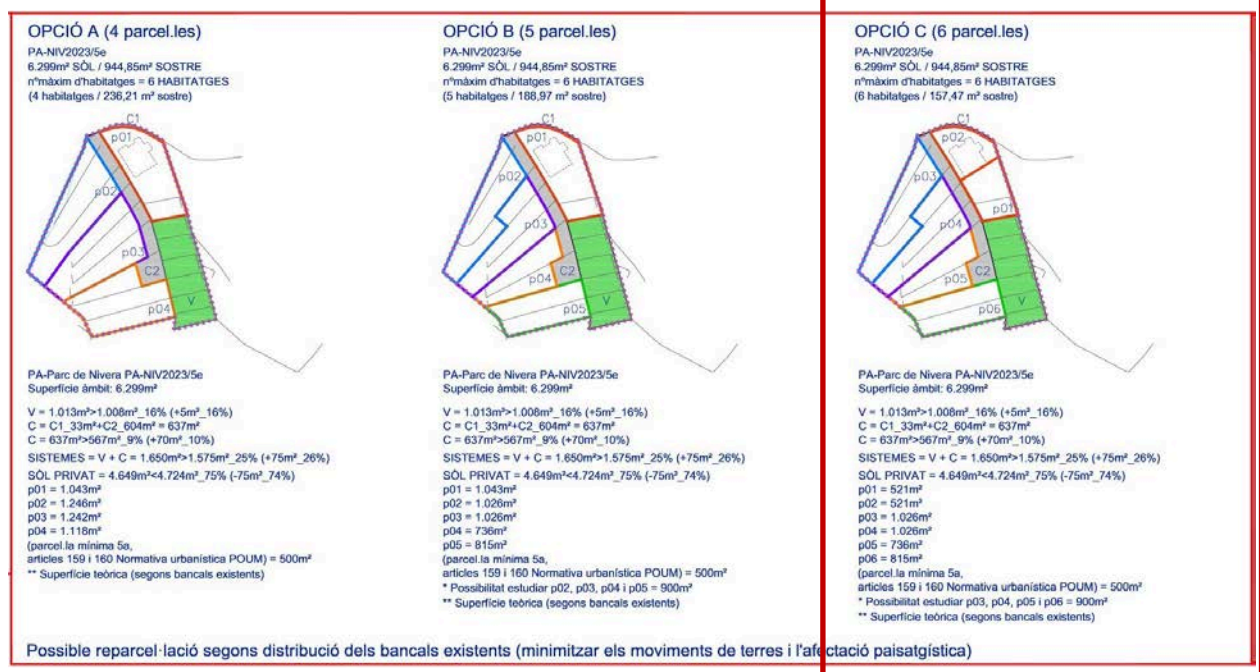
▪ **Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (S), criteris d'ordenació:**

1. Percentatge mínim no establert pel Pla vigent, no obstant això, el polígon d'actuació urbanística preveu la reserva de sòl per a la implantació d'un sistema de depuració autònom de les aigües residuals, amb caràcter provisional, fins que no s'implanti la xarxa pública de clavegueram en l'àmbit fins a l'EDAR de Tortosa. Un cop entri en funcionament la xarxa pública, s'hauria de procedir a connectar la xarxa de clavegueram del polígon al sistema de sanejament públic en alta i a desmantellar el sistema de depuració provisional, sempre que no s'acordi amb les administracions implicades una altra solució al respecte. Els sòls dels serveis tècnics s'inclourien llavors en el còmput del Sistema de parcs i jardins urbans (V), assolint llavors 1.013 m<sup>2</sup> que representen el 16% de la superfície del polígon.
  - **Superfície de l'ordenació detallada = 30 m<sup>2</sup>**, que representa un **0,40%** de la superfície del polígon d'actuació.

▪ **Sòl d'aprofitament privat residencial (5a), criteris d'ordenació:**

1. Percentatge màxim del 75% d'acord amb la fitxa del Pla vigent.
  - Superfície del PA – NIV2023/5e =  $6.299 \text{ m}^2 \times 75\% = 4.724 \text{ m}^2$ .
  - Superfície de l'ordenació indicativa =  $4.981 \text{ m}^2$ .
  - **Superfície de l'ordenació detallada =  $4.649 \text{ m}^2$** , que representa un **74%** de la superfície del polígon d'actuació.
2. La fitxa normativa del vigent PM 13 - Pla de millora Nivera, també disposa l'aprofitament urbanístic màxim del sector segons:
  - Àmbit:  $6.299 \text{ m}^2$
  - Densitat bruta:  $10 \text{ hab/Ha} = 6,29 \text{ ó } 6 \text{ habitatges màxim}$
  - Edificabilitat bruta:  $0,15 \text{ m}^2 \text{ sostre/m}^2 \text{ sòl} = 944,85 \text{ m}^2 \text{ sostre màxim}$
3. En relació a la zona, el plànol d'ordenació i la fitxa estableixen la qualificació de Zona residencial amb edificació unifamiliar aïllada, clau (5b) com a indicativa o preferent, a detallar o ajustar en el desenvolupament posterior del sector. En aquest sentit, la proposta de modificació detalla ordenar els terrenys de sòl aprofitament privat segons la Zona residencial amb edificació unifamiliar aïllada en **parcel·la petita, clau 5a**, amb una **parcel·la mínima de  $500 \text{ m}^2$** . Les condicions de parcel·lació, edificació i ús s'estableixen en l'article 160 de la Normativa urbanística del POUM de Tortosa. Es proposa aquesta ordenació d'acord amb l'estudi de la reparcel·lació física del polígon o àmbit, amb una implantació de les parcel·les resultants que minimitzi els moviments de terres i l'afectació paisatgística i patrimonial del lloc, segons la distribució dels bancals de pedra seca i el sistema de reg existents com a elements integrats en la urbanització i l'ordenació del lloc:

**OPCIÓ C**



**Estudi – esquema possibilitats de reparcel·lació minimitzant els moviments de terres i l'afectació paisatgística i patrimonial dels bancals de pedra seca.**

**2.3.2. Modificació de l'àmbit del sector PM 13 – Pla de millora Nivera.**

Els terrenys de la part sud del vigent Pla de millora Nivera constituïran el nou PM 13 – Pla de millora Nivera d'acord amb els antecedents, la conveniència i l'oportunitat abans detallats. La superfície del sector es de **9.473 m²**, i els objectius del pla de millora són els següents:

cinta masdeu, arquitecta

eduard martínez, arquitecte col·laborador

- a. Ordenar el sector en base a les cessions de sòl públic que s'han de realitzar.
- b. La densitat màxima d'habitatges bruta no serà superior a 10 hab/Ha.
- c. Delimitar l'àmbit de gestió en el que fer efectius els repartiments de càrregues i beneficis que han de permetre l'assoliment de la condició de sòl urbà.

- Les condicions d'ordenació, edificació i ús del nou Pla de millora Nivera mantenen els paràmetres del vigent Pla, i son les que segueixen:

- a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector serà de 0,15 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.
- b. Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	9%
Espais lliures		16%
Equipaments		No s'estableix
SÒL PÚBLIC mínim		25%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Serveis Privats	75%
Residencial		75%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, segons el que s'estableix en l'article 43 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i d'acord amb el Pla d'ordenació urbanística municipal.

c. El desenvolupament del sector no haurà de reservar sòl per habitatge protegits.

d. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- L'àmbit delimitat s'ordenarà seguint les directrius assenyalades en els plànols d'ordenació.

e. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el POUM estableix per la següent zona preferent a detallar, clau ():

- Zona residencial amb edificació unifamiliar aïllada, clau (5b),

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

- El pla de millora s'ordena de forma indicativa d'acord amb les cessions de sòl públic de sistemes, viari i parcs i jardins urbans, que s'han de realitzar segons s'estableix en el plànol d'ordenació de la modificació O.01 Planejament proposat E: 1/2000 següent:



**Detall del plànol d'ordenació O.01\_Planejament proposat.** Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal de Tortosa a l'àmbit del PM13 – Nivera. **PM – NIVERA.** (Imatge sense escala).

▪ **Sistema de parcs i jardins urbans (V), criteris d'ordenació:**

1. Percentatge mínim del 16% d'acord amb la fitxa del Pla vigent.
  - Superfície del PM – NIVERA =  $9.473 \text{ m}^2 \times 16\% = 1.516 \text{ m}^2$ .
  - Superfície de l'ordenació indicativa vigent =  $1.891 \text{ m}^2$ . Caldrà detallar i ajustar en l'ordenació del pla de millora, fins assolir com a mínim  $1.516 \text{ m}^2$ .
2. L'emplaçament del sistema de parcs i jardins urbans es manté, segons l'ordenació indicativa del Pla vigent.

▪ **Sistema viari (C), criteris d'ordenació:**

1. Percentatge mínim del 9% d'acord amb la fitxa del Pla vigent.
  - Superfície del PM – NIVERA =  $9.473 \text{ m}^2 \times 9\% = 853 \text{ m}^2$ .
  - Superfície de l'ordenació indicativa =  $809 \text{ m}^2$ . Caldrà detallar i ajustar en l'ordenació del pla de millora, fins assolir com a mínim  $853 \text{ m}^2$ .
2. Vial previst en l'ordenació indicativa del Pla vigent, C1 de  $690 \text{ m}^2$ , es manté.
3. Part de vialitat que completa la del PA – NIV2023/5d del Pla vigent, C2 de  $118 \text{ m}^2$ , es proposa de forma indicativa.

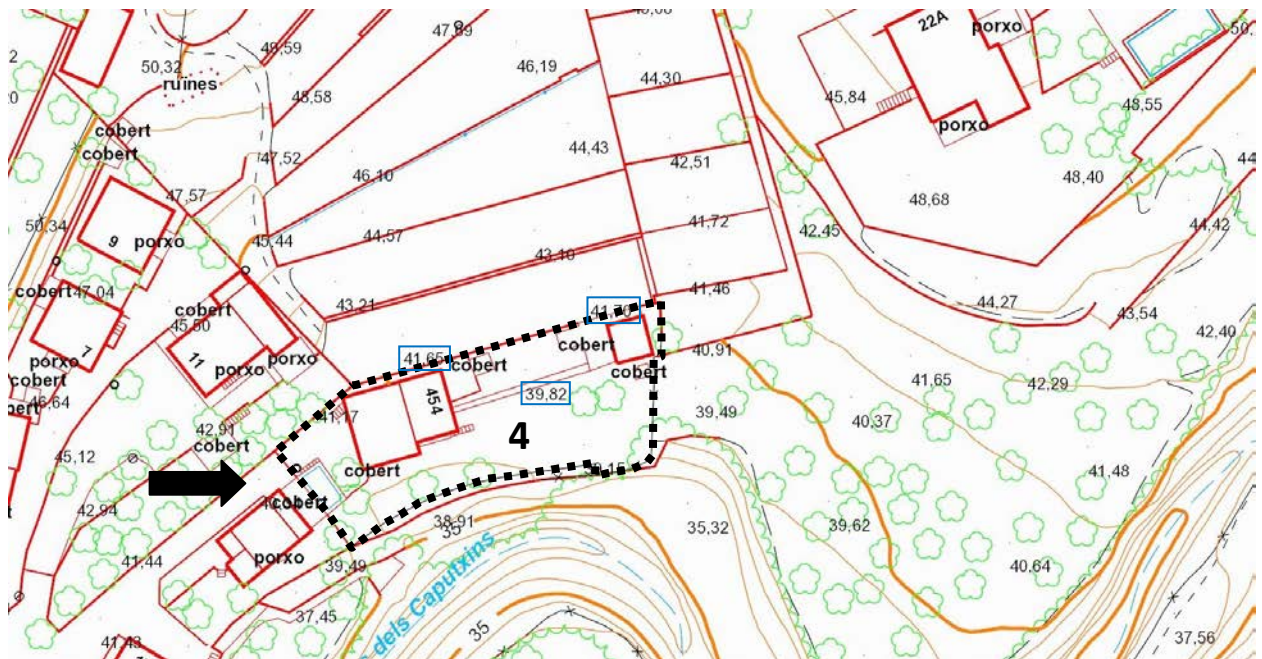
L'ordenació indicativa del Pla vigent preveu l'accés a la finca 4 des de la part nord, mitjançant la vialitat indicativa (C1) prevista en els terrenys que ara configuraran el nou polígon d'actuació PA – NIV2023/5e, havent de salvar un desnivell, fins a la planta baixa de la casa existent d'aproximadament 1,85 m. A les finques 5 i 6, a continuació de la 4, el Pla vigent preveu accedir-hi a través de la vialitat detallada del PA – NIV2023/5d (C2).



**Plànol 6. Ordenació detallada del sòl urbà. Creixements extensius e\_1:2000 full 2-11 vigent. Ordenació indicativa del PM-13 Nivera i detallada del PA – NIV2023/5d. (Imatge sense escala).**



**Plànol 6. Ordenació detallada del sòl urbà. Creixements extensius e\_1:2000 full 2-11 vigent. Accés a les finques 4, 5 i 6. (Imatge sense escala).**



Font: Cartografia topogràfica 1:1000 de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC). Accés a la finca 4 des de la part sud. Desnivell d'1,85 m entre l'últim bancal de la finca 2 i la planta baixa o jardí de la casa existent.

No obstant l'anterior, a la casa existent en la parcel·la 4, actualment s'hi accedeix des de la part sud, topogràficament i funcional més coherent amb la disposició de la casa, tal i com es veu en l'ortofotomapa i fotos que segueixen. Els terrenys d'accés a les cases de les parcel·les 4, 5 i 6, nº 12 en blau a les imatges de la superposició de l'ortofotomapa – ICGC amb cadastre que segueixen, d'acord amb el cadastre són de domini públic.



Font: Ortofotomapa vigent de l'ICGC superposat amb la cartografia cadastral. Accés parcel·les 4, 5 i 6 des de la part sud del pla de millora. (Imatge sense escala).



Font: Ortofotomapa vigent de l'ICGC superposat amb la cartografia cadastral. Accés parcel·les 4, 5 i 6 des de la part sud del pla de millora. (imatge sense escala).



Vista de la finca 4 des del nord, des de la part central dels bancals de la part nord del pla de millora.





Vista de la finca 4 des de l'oest dels bancals de la part nord del pla de millora, al límit amb les cases del PA – NIV2023/5d. La planta baixa o jardí de la casa es troba uns 1,85 m per sota de l'últim bancal.



Accessos actuals a les finques del PM – 13 Nivera i PA-NIV2023/5d.



Accessos actuals a les finques 4, 5 i 6 del PM – 13 Nivera.

La modificació proposa la vialitat indicativa C2, per tal de donar accés a la casa existent de la parcel·la 4 des del mateix lloc per on s'hi accedeix ara, de forma topogràficament i funcional més coherent, i completant així la vialitat ja prevista en el PA – NIV2023/5e d'accés a les parcel·les 5 i 6 del PM – NIVERA modificat.



Detall del plànol d'ordenació O.01\_Planejament proposat. Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal de Tortosa a l'àmbit del PM13 – Nivera. PM – NIVERA. (Imatge sense escala).

▪ **Sòl d'aprofitament privat residencial (5b), criteris d'ordenació:**

1. Percentatge màxim del 75% d'acord amb la fitxa del Pla vigent.
  - Superfície del PM – NIVERA =  $9.473 \text{ m}^2 \times 75\% = 7.104 \text{ m}^2$ .
  - Superfície de l'ordenació indicativa =  $7.302 \text{ m}^2$ . Caldrà detallar i ajustar en l'ordenació del pla de millora, fins assolir com a màxim  $7.104 \text{ m}^2$ .

2. La fitxa normativa del vigent PM 13 - Pla de millora Nivera, també disposa l'aprofitament urbanístic màxim del sector, que es manté:

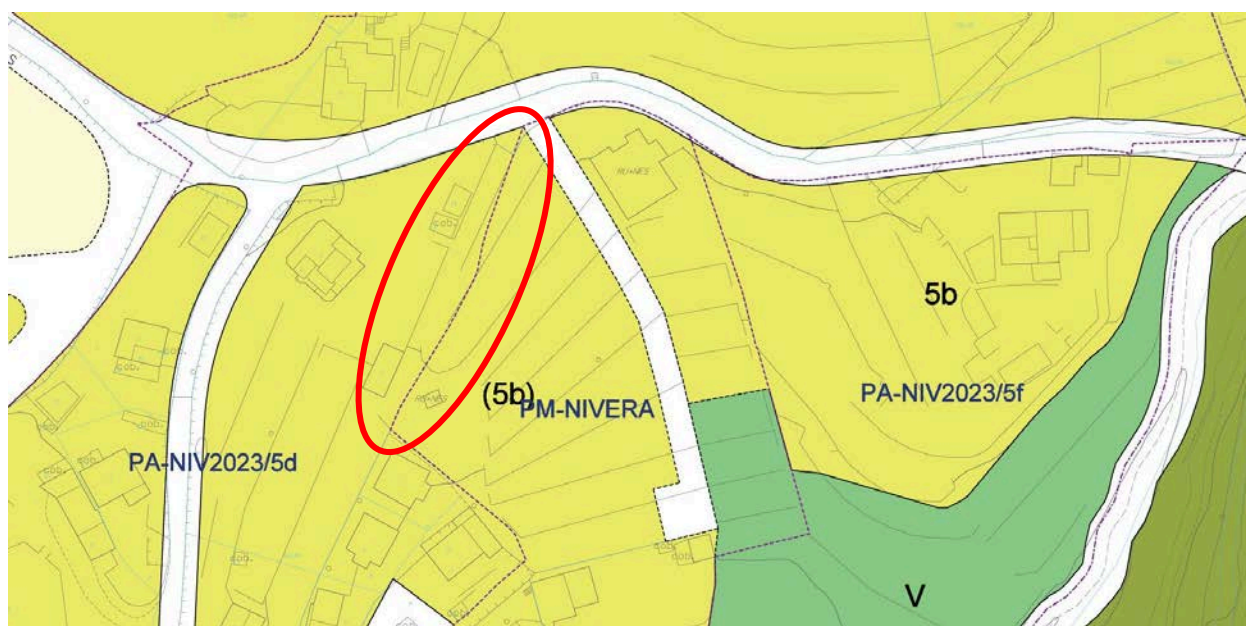
- Àmbit: 9.473 m<sup>2</sup>
- Densitat bruta: 10 hab/Ha = 9,47 ó 9 habitatges màxim
- Edificabilitat bruta: 0,15 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl = 1.420,95 m<sup>2</sup> sostre màxim

### 2.3.3. Modificació – ajust de l'àmbit del polígon d'actuació Parc de Nivera 2023/5d.

La modificació proposa ajustar l'àmbit delimitat pel vigent PM 13 – Nivera en els terrenys del nord, que ara es proposa delimitar com a polígon d'actuació Parc de Nivera 2023/5e, a l'alineació del camí privat existent, resseguint el marge de pedra seca del costat nord-oest de la finca 2, parcel·la 3 del polígon 131 que afronta amb la finca CM Còdols dels-Parc Nivera, 5.

Aquesta última finca, que està inclosa en el PA-NIV2023/5d, és també propietat del propietari de la finca 2 i promotor de la present modificació. Amb aquesta actuació s'afecta a la superfície total de l'àmbit del polígon d'actuació PA-PARC DE NIVERA 2023/5d, que disminueix **110 m<sup>2</sup>**, segons mesurament de la cartografia cadastral del POUM, alhora que s'incrementa amb aquesta quantitat la superfície del vigent Pla de millora Nivera. Aquest increment/decrement de superfície representa un 0,70% de la superfície de l'àmbit vigent del PM-NIVERA i un 0,30% de la superfície de l'àmbit vigent del PA-NIV2023/5d, i en aquest sentit ens trobaríem en els supòsits dels apartats 1 i 2 de l'article 20. Precisió de límits i del Criteri 6 de la Disposició complementària única de les Disposicions complementàries del POUM als creixements extensius de les Normes urbanístiques del POUM de Tortosa. Aquesta actuació de re ajust pretén donar coherència i funcionalitat a la distribució de les zones segons la topografia i la geometria definida pels bancals de pedra seca i l'arbrat d'alineació existents en l'àmbit del nou polígon d'actuació PA-NIV2023/5e.

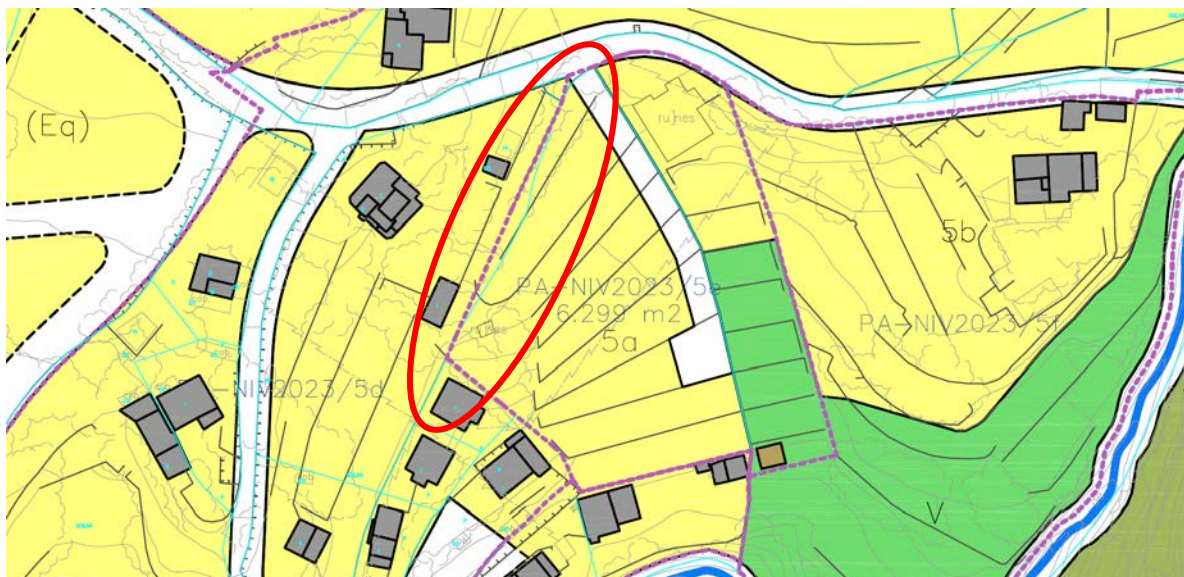
Superfície del PA – NIV2023/5d vigent = 35.799 m<sup>2</sup>  
Superfície del PA – NIV2023/5d proposat = 35.689 m<sup>2</sup>



**Plànol 6. Ordenació detallada del sòl urbà. Creixements extensius e\_1:2000 full 2-11 del POUM vigent de Tortosa. Terrenys del nord del PM-Nivera. La línia discontinua lila indica la delimitació dels àmbits, que coincideix amb la línia continua color cian de la cartografia cadastral - límits de propietats. (imatge sense escala).**



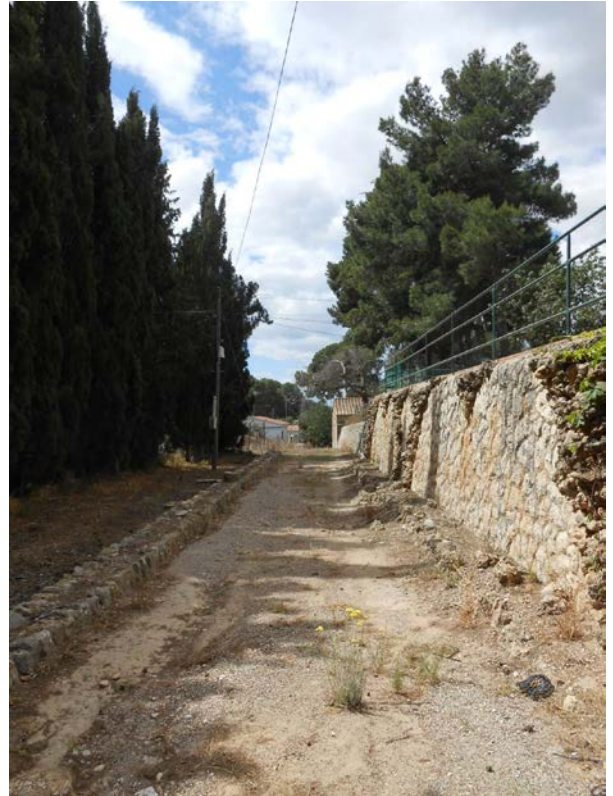
Font: Ortofotomapa vigent de l'ICGC. Àmbit de l'ajust al mur de pedra seca existent (Imatge sense escala).



Plànol d'ordenació O.01\_Planejament proposat. Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal de Tortosa a l'àmbit del PM13 – Nivera. L'àmbit del nou polígon d'actuació urbanística s'ajusta a la directriu del mur de pedra seca existent. (Imatge sense escala).



Vista 4, des de l'interior accés a bassa de reg.



Vista 3, des de l'interior traspassada la porta.



Vista 1, des de la porta d'accés al camí dels Còdols.



Vista 2, des de l'interior, final del marge de pedra seca.

### 3. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.

- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme a l'article 118 apartat 4. estableix que:

- **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.**

- El Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada a l'article 3 estableix que:

- **Article 3. Àmbit d'aplicació**

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.

**b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.**

La modificació proposa que els sòls inclosos en l'àmbit de la present modificació puntual mantinguin la seva classificació i la seva qualificació urbanístiques actuals. La modificació puntual planteja la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística amb l'ordenació detallada de zones i sistemes que inclou els terrenys del nord del vigent PM 13 – Nivera, segons les qualificacions vigents de Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita. Clau (5a), de Sistema viari (C) i de Sistema de parcs i jardins urbans (V), i sense incrementar la densitat d'habitatges en l'àmbit de la modificació. Els terrenys restants de la part sud del vigent PM 13 – Nivera constituïran la nova delimitació del Pla de millora PM 13 – Nivera que mantindrà l'ordenació indicativa prevista en el vigent Pla amb les mateixes qualificacions urbanístiques.

Atès tot això entenem que la Modificació puntual del POUM de Tortosa. Àmbit PM 13 – Nivera **no** incorpora l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada atès que no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

#### 4. SUBJECCIÓ DEL PLA A AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA.

- El *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme a l'article 118 apartat 4*, estableix que:

- **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 què fan referència l'article 6 (entre les quals hi ha el planejament urbanístic) i 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 i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.*

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

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

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

- 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. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:

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

(...)

*Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.*

(...)

c) *No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:*

*Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.*

*Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.*

La present modificació de planejament tracta de reordenar un àmbit del sòl urbà (l'àmbit del sector PM 13 – Nivera delimitat en el vigent POUM de Tortosa), que comprèn uns terrenys situats al Camí dels Còdols prop de la urbanització Nivera, en la zona dels creixements extensius a l'est del nucli urbà, a la part del darrera del Seminari, sense alterar la seva qualificació urbanística per tal de facilitar la gestió i execució urbanístiques de l'àmbit i d'aquesta manera afavorir el desenvolupament del Pla de Tortosa.

Atès tot això entenem que la Modificació puntual del POUM de Tortosa. Àmbit PM 13 – Nivera **NO** s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica, no obstant això s'estarà a allò que estableixi l'òrgan competent en el tràmit de sol·licitud d'informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials.



## 5. ARTICLE 118 DEL DECRET 305/2006, DE 18 DE JULIOL, PEL QUAL S'APROVA EL REGLAMENT DE LA LLEI D'URBANISME.

- La Modificació del POUM que aquí es planteja restarà subjecta a les determinacions que estableix l'article 118 del Reglament de la Llei d' Urbanisme (RLU):

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

*118.1 Les modificacions dels plans urbanístics 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.*

- La Modificació del POUM que aquí es planteja incorpora en el seu índex i en els apartats del present document abans desenvolupats i en els que segueixen les determinacions establertes en aquests apartats a), b) i c).

*d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 (100 DL 1/2010) de la Llei d'urbanisme.(...).*

- A l'efecte d'aquest apartat d) la Modificació del POUM que aquí es planteja no està en el supòsit de l'article 96.c del text Refós de la Llei d' Urbanisme (TRLU) i per tant no restarà subjecta a les particularitats dels articles 99 i 100 del mateix TRLU.

*118.2 El sostre destinat a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris de titularitat pública no computa als efectes de l'aplicació dels requeriments d'increment de les reserves per a espais lliures i equipaments que estableixen els apartats 2 i 4 de l'article 94 (apartats 1 i 3 de l'article 100 DL 1/2010) de la Llei d'urbanisme.(...).*

*118.3 Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'han de preveure les reserves complementàries que estableix l'article 94.3 (100.2 DL 1/2010) de la Llei d'urbanisme llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública o al sistema d'habitatges dotacionals públics, i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m<sup>2</sup> al sostre amb aquesta destinació.*

- En aquest sentit la Modificació del POUM que aquí es planteja no està en el supòsit de l'article 96.c del text Refós de la Llei d' Urbanisme (TRLU) i per tant no restarà subjecta a les particularitats dels articles 99 i 100 del mateix TRLU.

*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.*

▪ A l'efecte d'aquest apartat 4 la present modificació del POUM de Tortosa dona compliment a aquesta determinació que queda justificada en els apartats anteriors 3. i 4. referents respectivament a la justificació de no-subjecció del pla a avaluació ambiental estratègica i a la innecessarietat d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

M<sup>a</sup> Cinta Masdeu Margalef  
arquitecta col·legiada 37259/5 COAC

Eduard Martínez Martínez  
arquitecte col·laborador

## 6. NORMATIVA URBANÍSTICA.

**6.1.** Es modifica la Fitxa normativa PM 13. Pla de millora Nivera de les Fitxes normatives dels plans de millora urbana del POUM de Tortosa:

- **Fitxa PM 13 Pla de millora Nivera.**

### Fitxa PM 13 Pla de millora Nivera

**Codi: PM-NIVERA**

#### 1. Àmbit:

a. Inclou el sòl, localitzat al sud del camí dels Còdols, prop de la urbanització Nivera, i que afronta amb el barranc de Caputxins que s'especifica en el plànol O\_01. Planejament proposat. E: 1/1000 de la modificació puntual del POUM de Tortosa a l'àmbit del PM – 13 Pla de millora Nivera i que modifica els plànols de la sèrie 4 –Qualificació i gestió del sòl - a escala 1/3.000 i els plànols de la sèrie 6 - Ordenació detallada del sòl urbà. Creixements extensius - a escala 1/2.000.

b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000, és de 9.473 m<sup>2</sup>.

#### 2. Objectius:

- Ordenar el sector en base a les cessions de sòl públic que s'han de realitzar.
- La densitat màxima d'habitatges bruta no serà superior a 10 hab/Ha.
- Delimitar l'àmbit de gestió en el que fer efectius els repartiments de càrregues i beneficis que han de permetre l'assoliment de la condició de sòl urbà.

#### 3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- Coefficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector serà de 0,15 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.
- Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	9%
	Espais lliures	16%
	Equipaments	No s'estableix
	SÒL PÚBLIC mínim	25%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Serveis Privats	75%
	Residencial	75%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 de la Llei d'Urbanisme i d'acord amb aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

c. El desenvolupament del sector no haurà de reservar sòl per habitatge protegits.

d. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- L'àmbit delimitat s'ordenarà seguint les directrius assenyalades en els plànols d'ordenació.

e. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el POUM estableix per la següent zona preferent a detallar, clau ():

- Zona residencial amb edificació unifamiliar aïllada, clau (5b),

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

#### 4. Condicions de gestió:

- Es determina un únic polígon d'execució, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dintre de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU, ja sigui compensació o concertació.
- El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures.

**6.2.** S'incorpora una nova fitxa normativa Fitxa PA 124. Polígon d'actuació Parc de Nivera (PA-NIV2023/5e) a les Fitxes normatives dels polígons d'actuació dels creixements extensius del POUM de Tortosa:

- Fitxa PA 124. Polígon d'actuació Parc de Nivera (PA – NIV2023/5e).**

#### Fitxa PA 124. Polígon d'actuació Parc de Nivera

Codi: PA – NIV2023/5e

##### 1. Àmbit:

- Inclou el sòl localitzat al camí dels Còdols, prop de la urbanització Nivera, que s'especifica en el plànol O\_01. Planejament proposat. E: 1/1000 de la modificació puntual del POUM de Tortosa a l'àmbit del PM – 13 Pla de millora Nivera i que modifica els plànols de la sèrie 4 –Qualificació i gestió del sòl - a escala 1/3.000 i els plànols de la sèrie 6 - Ordenació detallada del sòl urbà. Creixements extensius - a escala 1/2.000.
- La superfície del polígon d'actuació és de 6.299 m<sup>2</sup>.

##### 2. Objectius:

- Ordenar el sector en base a les cessions de sòl públic que s'han de realitzar.
- Garantir la cessió dels sòls destinats a sistema viari.
- Garantir la cessió dels sòls destinats a sistema d'espais lliures.
- Delimitar l'àmbit de gestió en el que fer efectius el repartiments de càrregues i beneficis que han de permetre l'assoliment de la condició de sòl urbà consolidat.

##### 3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	637 m <sup>2</sup>	10,00%
	Espais lliures	983 m <sup>2</sup>	15,60%
	Serveis tècnics	30 m <sup>2</sup>	0,40%
	SÒL PÚBLIC	1.650 m <sup>2</sup>	26,00%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	4.649 m <sup>2</sup>	74,00%
	SÒL PRIVAT	4.649 m <sup>2</sup>	74,00%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, segons el que s'estableix a l'article 43 del DL-1/2010.

- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona residencial amb edificació unifamiliar aïllada, clau 5a, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V de les Normes del POUM.
- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 6 - Ordenació detallada del sòl urbà. Creixements extensius- a escala 1/2.000.
- L'edificabilitat màxima del PA serà de 944,85 m<sup>2</sup>.
- La densitat màxima d'habitatges bruta no serà superior a 10 hab/Ha.

#### 4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU, ja sigui compensació o concertació.

#### 5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

**6.3.** Es modifica la fitxa normativa del Polígon d'actuació PARC DE NIVERA 2023/5d de les Fitxes normatives dels polígons d'actuació dels creixements extensius del POUM de Tortosa:

- **Fitxa 052. PA-PARC DE NIVERA 2023/5d Codi: PA-NIV2023/5d**

#### **Fitxa 052. PA-PARC DE NIVERA 2023/5d**

**Codi: PA-NIV2023/5d**

##### 1. Àmbit:

a. Inclou el sòl, localitzat dintre de la Unitat Funcional Territorial (UFT) del Pla de Seminari i Parc Nivera i qualificat de zona residencial amb edificació unifamiliar, identificat amb la clau 5 d'aquest POUM, que s'especifica en els plànols de la sèrie 6 - Ordenació detallada del sòl urbà. Creixements extensius- a escala 1/2.000. El polígon d'actuació inclou també la vialitat necessària per garantir l'accés a les parcel·les incloses en el mateix.

b. La superfície del polígon d'actuació és de **35.689 m<sup>2</sup>**.

##### 2. Objectius:

a. Delimitar l'àmbit de gestió en el que fer efectius el repartiments de càrregues i beneficis que han de permetre l'assoliment de la condició de sòl urbà consolidat.

##### 3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistema, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	4.619 m <sup>2</sup>	13%
	SÒL PÚBLIC	4.619 m <sup>2</sup>	13%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	31.073 m <sup>2</sup>	87%
	SÒL PRIVAT	31.073 m <sup>2</sup>	87%

La cessió del 10% d'aprofitament mig del sector es realitzarà segons les determinacions contingudes a l'article 43 i el 68.2a de la LU.

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona residencial amb edificació unifamiliar aïllada, clau 5b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 6 - Ordenació detallada del sòl urbà. Creixements extensius- a escala 1/2.000.
- L'edificabilitat màxima del PA serà la que resulti de l'aplicació de l'edificabilitat neta sobre el polígon.
- El nombre màxim d'habitatges serà el que resulti d'aplicar a la superfície del polígon la superfície mínima de parcel·la definida per les NNUU.

#### 4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació i dintre d'aquest amb alguna de les modalitats previstes en la LU per a la iniciativa privada.

#### 5. Règim transitori d'edificació i usos:

Mentre no s'executi aquest polígon d'actuació, el sòl, edificis i instal·lacions inclosos en el polígon d'actuació, estaran sotmesos a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes, que regulen de forma específica el tractament dels creixements extensius localitzats en el sòl urbà no consolidat.

M<sup>a</sup> Cinta Masdeu Margalef  
arquitecta col·legiada 37259/5 COAC

Eduard Martínez Martínez  
arquitecte col·laborador

## 7. ANNEXOS.

### 7.1. Informe de sostenibilitat econòmica.

- La Modificació del POUM de Tortosa que aquí es planteja resta subjecta a les determinacions que s'estableixen en l'apartat 4 de l'**article 22** del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana:

- **Article 22.** Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà, i garantia de la viabilitat tècnica i econòmica de les actuacions sobre el medi urbà.

(...)

4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions de transformació urbanística ha d'incloure un **informe o memòria de sostenibilitat econòmica** en el qual es ponderi, en particular, l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius. (...).

- La Modificació del POUM de Tortosa que aquí es planteja resta subjecta a les particularitats que s'estableixen en l'**article 59** del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme:

- **Article 59.** Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal es formalitzen, salvant el que estableix l'apartat 2, mitjançant els documents següents: (...)

3. La memòria a què es refereix l'apartat 1.a ha d'integrar: (...)

d) L'**informe de sostenibilitat econòmica**, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de 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 Modificació del POUM de Tortosa que aquí es planteja resta subjecta a les determinacions que s'estableixen l'**article 118** del text refós de la Llei d'urbanisme:

- **Article 118.** Polígons d'actuació urbanística

(...)

3. Els polígons d'actuació urbanística es delimiten tenint en compte els requisits següents:

a) Que per llurs dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl regulades pel planejament. (...)

c) Que tinguin entitat suficient per justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

#### 7.1.1. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Per tal de donar compliment als articles 22 del text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, i 59 i 118 del text refós de la Llei d'urbanisme, concretament pel que fa referència a la disposició de dur a terme una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, es realitza la següent avaluació d'ingressos i de costos associats a la transformació urbanística proposada per la modificació. S'avaluarà la rendibilitat econòmica del PA-NIV2023/5e i del PM – NIVERA resultants de la modificació, i no s'avaluarà la del PA-NIV2023/5d, atès que la modificació – ajust del PA-NIV2023/5d resultant de la

modificació envers del vigent, és d'escassa entitat (disminueix 110,00 m<sup>2</sup> la superfície de l'àmbit vigent). A més a més, aquesta modificació respon a un re ajust de la delimitació de l'àmbit per raons dels límits físics i existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquen, no altera la superfície de l'àrea delimitada als plànols d'ordenació en més o en menys d'un 5% i compta amb el coneixement i conformitat del veí directament afectat pel re ajust, en tractar-se del promotor de la present modificació i propietari de la finca 3 afectada pel re ajust (article 20 i criteri 6 de la Disposició complementària única de les Normes urbanístiques del POUM de Tortosa).

La viabilitat o rendibilitat econòmica de la promoció immobiliària es determina en funció que aquesta pugui obtenir beneficis, un cop deduïts els costos associats a la transformació urbanística del polígon d'actuació (cost de la urbanització i despeses associades a la promoció immobiliària). Els ingressos associats a la promoció immobiliària s'avaluen segons la venda del sòl amb aprofitament privat o solars – parcel·les destinats a edificació d'habitatges unifamiliars aïllats amb jardí privat.

- **PM 13. PLA DE MILLORA NIVERA (PM – NIVERA)\_VIGENT.**

Les condicions d'ordenació, edificació i ús del PM 13. Pla de millora Nivera (PM – NIVERA) vigent són les següents:

QUALIFICACIÓ DEL SÒL	POUM (PM 13 – Nivera)		SOSTRE EDIFICABLE	POUM (PM 13 – Nivera)	
	%	m2 sòl		nº H	m2 st
<b>TOTAL sòl</b>	<b>100</b>	<b>15.662</b>	<b>TOTAL sostre (m2 st)</b> edificabilitat bruta = 0,15 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl		<b>2.349,30</b>
<b>Sòl públic de sistemes</b>	<b>25</b>	<b>3.916</b>	<b>nº Habitatges</b> densitat bruta = 10 hab/Ha	<b>15</b>	
Espais lliures	16	2.506			
Viari	9	1.410			
<b>Sòl privat</b> Residencial	<b>75</b>	<b>11.746</b>			

Als sòls de cessió de sistemes, caldrà afegir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, segons el que s'estableix en l'article 43 del text refós de la Llei d'urbanisme.

- **AVALUACIÓ DELS INGRESSOS.**

Per tal d'avaluar els ingressos associats a la venda del producte del sòl privat o solars, amb 11.746 m<sup>2</sup> de sòl residencial d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita/mitjana, amb una edificabilitat màxima de 2.349,30 m<sup>2</sup> de sostre i amb una densitat bruta màxima d'habitatges de 10 hab/ha que dona 15 habitatges, tenim que:

Es valora el sòl per unitari atès que ens trobem en el supòsit d'edificació unifamiliar aïllada que possiblement no esgotarà l'edificació permesa pel planejament, i en el supòsit d'edificacions unifamiliars en nuclis en què, per l'escàs valor del sòl, el mercat no acostuma a contemplar les edificabilitats susceptibles de materialitzar-se.

D'acord a les dades de Estadística de precios de suelo urbano del Ministerio de Fomento (<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=36000000>), el preu mitjà del metre quadrat de sòl urbà en municipis entre 10.000 i 50.000 habitants de la província de Tarragona en el primer trimestre de 2022 es de **129,20 €/m<sup>2</sup>** de sòl, en el segon trimestre de 2022 es de **108,00 €/m<sup>2</sup>** de sòl i en el tercer trimestre de 2022 és de **140,00 €/m<sup>2</sup>** de sòl.



Altrament, segons la publicació Valors bàsics dels immobles urbans de l'Agència Tributària de Catalunya 2022 ([https://atc.gencat.cat/web/.content/documents/valoracions/vbasics/2022/valors\\_basics\\_urbana\\_catalunya\\_2022](https://atc.gencat.cat/web/.content/documents/valoracions/vbasics/2022/valors_basics_urbana_catalunya_2022)), tenim que el valor unitari del sòl d'ús residencial en el municipi de Tortosa, inclòs en l'àrea vuitena per a ús residencial de l'Annex II Àrees dels municipis per demarcació provincial, es de **141,00 €/m<sup>2</sup>** de sòl en categoria d'urbanització 1a, que es correspon amb polígons que residencials amb accés ràpid als principals equipaments de la zona i amb una bona qualitat d'urbanització.

Es prendrà **141,00 €/m<sup>2</sup>** de sòl en categoria d'urbanització 1a d'acord amb l'ATC com a valor unitari del sòl d'ús residencial en el municipi de Tortosa, als efectes de d'avaluar els ingressos associats a la venda dels solars resultants de l'execució urbanística del Polígon d'actuació Parc de Nivera (PA – NIV2023/5e). D'acord amb això, la venda de 4.649 m<sup>2</sup> de sòl residencial d'edificació unifamiliar aïllada donarà uns ingressos de 655.509,00 € (sense IVA).

**L'import total dels ingressos associats a la transformació urbanística del Pla de millora Nivera (PM – NIVERA) vigent ascendeix a la quantitat de 1.656.186,00 € (IVA exclòs).**

#### - AVALUACIÓ DE LES DESPESES.

Per a determinar les despeses associades a la transformació urbanística del polígon d'actuació s'han tingut en compte els paràmetres següents:

1. Costos d'urbanització, segons la publicació Valors bàsics dels immobles urbans de l'Agència Tributària de Catalunya ([https://atc.gencat.cat/web/.content/documents/valoracions/vbasics/2022/valors\\_basics\\_urbana\\_catalunya\\_2022](https://atc.gencat.cat/web/.content/documents/valoracions/vbasics/2022/valors_basics_urbana_catalunya_2022)), que estableix, d'acord amb la publicació relacionada amb la construcció "Eme Dos", el cost d'urbanització amb una qualitat mitjana en **192,63 €/m<sup>2</sup>**, inclosos el benefici industrial, les despeses generals i les despeses de redacció del planejament, gestió i projecte d'urbanització. Descomptats aquests conceptes tindriem un cost d'execució material de la urbanització de 143,58 €/m<sup>2</sup> que pot arrodonir-se a **145 €/m<sup>2</sup>**. Pel que fa al cost d'execució material del sistema de parcs i jardins urbans, d'aplicació **40 €/m<sup>2</sup>** d'acord amb les característiques de l'entorn immediat.
2. Despeses generals dels treballs d'urbanització, d'aplicació el 13% del cost d'urbanització.
3. Benefici industrial dels treballs d'urbanització, d'aplicació el 6% del cost d'urbanització.
4. Redacció del planejament, del projecte de reparcel·lació, del projecte d'urbanització, del projecte d'as built, direcció i recepció de les obres, d'aplicació el 11 % del cost d'urbanització.
5. Llicències urbanístiques, despeses notarials, inscripció al registre de la propietat i altres, d'aplicació el 9% del cost d'urbanització.
6. Adquisició de sòl, d'aplicació segons valors de mercat **35 €/m<sup>2</sup>**.
7. Despeses financeres, d'aplicació el 4% del cost de la urbanització i de l'adquisició del sòl.

**L'import total de les despeses definides anteriorment associades a la transformació urbanística del Pla de millora Nivera (PM – NIVERA) vigent ascendeix a la quantitat de 1.179.502,48 €(IVA exclòs).**

<b>AVALUACIÓ DE LES DESPESES PM-NIVERA (POUM VIGENT)</b>		
<b>Paràmetres de referència (superfícies)</b>		
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
Residencial clau 5b	11.746	75,0%
Sistema viari	1.410	9,0%
Sistema verd	2.506	16,0%
<b>Total</b>	<b>15.662</b>	<b>100,0%</b>
<b>Costos unitaris d'urbanització</b>		
	<b>€/m<sup>2</sup></b>	
Sistema viari	145 €/m <sup>2</sup>	
Sistema verd	40 €/m <sup>2</sup>	
<b>COST DE LA URBANITZACIÓ</b>		
	<b>€/m<sup>2</sup></b>	
Cost d'execució material viari	204.450,00 €	
Cost d'execució material verd	100.240,00 €	
<b>Cost d'execució material urbanització</b>	<b>304.690,00 € PEM</b>	
Despeses generals	13% 39.609,70 € DG	
Benefici industrial	6% 18.281,40 € BI	
<b>Cost de la urbanització</b>	<b>362.581,10 €</b>	
IVA	21% 76.142,03 €	
<b>Cost de contracte de la urbanització</b>	<b>438.723,13 € PEC</b>	
<b>Despeses administratives</b>		
Redacció de projectes i direcció d'obra	11%_PEM 33.515,90 €	
IVA	21% 7.038,34 €	
<b>Cost redacció de projectes i direcció d'obra</b>	<b>40.554,24 €</b>	
Llicències i tràmits administratius	9%_PEM 27.422,10 €	
<b>Total despeses administratives</b>	<b>67.976,34 €</b>	
<b>COST DE LA URBANITZACIÓ SENSE IMPOSTOS (IVA)</b>		
<b>Cost de la urbanització amb impostos (IVA)</b>	<b>423.519,10 €</b>	
<b>Cost de la urbanització amb impostos (IVA)</b>	<b>506.699,47 €</b>	
<b>VALOR DEL SÒL</b>		
Valor unitari del sòl	35 €/m <sup>2</sup>	
Superfície del terreny aportat	15.662 m <sup>2</sup>	
<b>Valor d'adquisició del sòl</b>	<b>548.170,00 €</b>	
<b>Altres despeses</b>		
Aprofitament mitjà_ cessió 10%	165.618,60 €	
Finançament	4% 42.194,78 €	
<b>Total altres despeses</b>	<b>207.813,38 €</b>	
<b>TOTAL DESPESES / INVERSIÓ PM - NIVERA</b>	<b>1.179.502,48 €</b>	

<b>AVALUACIÓ DELS INGRESSOS PM – NIVERA</b>	
<b>Venda de solars (sòl residencial)</b>	
Valor unitari de sòl residencial segons l'ATC any 2022 (€/m <sup>2</sup> )	141,00 €/m <sup>2</sup>
Sòl residencial (m <sup>2</sup> )	11.746,00 m <sup>2</sup>
<b>Valor de venda del sòl residencial (€)</b>	<b>1.656.186,00 €</b>
<b>TOTAL INGRESSOS PM - NIVERA</b>	<b>1.656.186,00 €</b>

<b>RENDIMENT ECONÒMIC PM-NIVERA (POUM vigent)</b>	
INGRESSOS (Venda de sòl residencial)	1.656.186,00 €
DESPESES (Cost d'urbanització + altres despeses_sense impostos)	1.179.502,48 €
<b>RENDIMENT ECONÒMIC PM - NIVERA vigent (Ingressos - Despeses)</b>	<b>476.683,52 €</b>
<b>RENDIMENT ECONÒMIC RESPECTE DE LA INVERSIÓ (%) PM - NIVERA (POUM vigent)</b>	<b>40,41%</b>

- **POLÍGON D'ACTUACIÓ PARC DE NIVERA (PA-NIV2023/5e)\_MPOUM.**

Les condicions d'ordenació, edificació i ús del Polígon d'actuació Parc de Nivera (PA – NIV2023/5e) proposat són les següents:

QUALIFICACIÓ DEL SÒL	MPOUM (PA-NIV2023/5e)		SOSTRE EDIFICABLE	MPOUM (PA-NIV2023/5e)	
	%	m2 sòl		nº H	m2 st
<b>TOTAL sòl</b>	<b>100,00</b>	<b>6.299</b>	<b>TOTAL sostre (m2 st)</b>		<b>944,85</b>
<b>Sòl públic de sistemes</b>	<b>26,00</b>	<b>1.650</b>	edificabilitat bruta		
Espais lliures	15,60	983	0,15 m²sostre/m²sòl		
Viari	10,00	637	<b>nº Habitatges</b>	<b>6</b>	
Serveis tècnics	0,40	30	densitat bruta =		
<b>Sòl privat</b>	<b>74,00</b>	<b>4.649</b>	10 hab/Ha		
Residencial					

Als sòls de cessió de sistemes, caldrà afegir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, segons el que s'estableix en l'article 43 del text refós de la Llei d'urbanisme.

- **AVALUACIÓ DELS INGRESSOS.**

Per tal d'avaluar els ingressos associats a la venda del producte del sòl privat o solars, amb 4.649 m<sup>2</sup> de sòl residencial d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita, amb una edificabilitat màxima de 944,85 m<sup>2</sup> de sostre i amb una densitat bruta màxima d'habitatges de 10 hab/ha que dona 6 habitatges, tenim que:

Es valora el sòl per unitari atès que ens trobem en el supòsit d'edificació unifamiliar aïllada que possiblement no esgotarà l'edificació permesa pel planejament, i en el supòsit d'edificacions unifamiliars en nuclis en què, per l'escàs valor del sòl, el mercat no acostuma a contemplar les edificabilitats susceptibles de materialitzar-se.

D'acord a les dades de Estadística de precios de suelo urbano del Ministerio de Fomento (<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=36000000>), el preu mitjà del metre quadrat de sòl urbà en municipis entre 10.000 i 50.000 habitants de la província de Tarragona en el primer trimestre de 2022 es de **129,20 €/m<sup>2</sup>** de sòl, en el segon trimestre de 2022 es de **108,00 €/m<sup>2</sup>** de sòl i en el tercer trimestre de 2022 és de **140,00 €/m<sup>2</sup>** de sòl.

Altrament, segons la publicació Valors bàsics dels immobles urbans de l'Agència Tributària de Catalunya 2022 ([https://atc.gencat.cat/web/.content/documents/valoracions/vbasics/2022/valors\\_basics\\_urbana\\_catalunya\\_2022](https://atc.gencat.cat/web/.content/documents/valoracions/vbasics/2022/valors_basics_urbana_catalunya_2022)), tenim que el valor unitari del sòl d'ús residencial en el municipi de Tortosa, inclòs en l'àrea vuitena per a ús residencial de l'Annex II Àrees dels municipis per demarcació provincial, es de **141,00 €/m<sup>2</sup>** de sòl en categoria d'urbanització 1a, que es correspon amb polígons que residencials amb accés ràpid als principals equipaments de la zona i amb una bona qualitat d'urbanització.

Es prendrà **141,00 €/m<sup>2</sup>** de sòl en categoria d'urbanització 1a d'acord amb l'ATC com a valor unitari del sòl d'ús residencial en el municipi de Tortosa, als efectes de d'avaluar els ingressos associats a la venda dels solars resultants de l'execució urbanística del Polígon d'actuació Parc de Nivera (PA – NIV2023/5e). D'acord amb això, la venda de 4.649 m<sup>2</sup> de sòl residencial d'edificació unifamiliar aïllada donarà uns ingressos de 655.509,00 € (sense IVA).

**L'import total dels ingressos associats a la transformació urbanística del polígon d'actuació Parc de Nivera (PA – NIV2023/5e) ascendeix a la quantitat de 655.509,00 € (IVA exclòs).**

**- AVALUACIÓ DE LES DESPESES.**

Per a determinar les despeses associades a la transformació urbanística del polígon d'actuació s'han tingut en compte els paràmetres següents:

1. Costos d'urbanització, segons la publicació Valors bàsics dels immobles urbans de l'Agència Tributària de Catalunya ([https://atc.gencat.cat/web/.content/documents/valoracions/vbasics/2022\\_valors\\_basics\\_urbana\\_catalunya\\_2022](https://atc.gencat.cat/web/.content/documents/valoracions/vbasics/2022_valors_basics_urbana_catalunya_2022)), que estableix, d'acord amb la publicació relacionada amb la construcció "Eme Dos", el cost d'urbanització amb una qualitat mitjana en **192,63 €/m<sup>2</sup>**, inclosos el benefici industrial, les despeses generals i les despeses de redacció del planejament, gestió i projecte d'urbanització. Descomptats aquests conceptes tindriem un cost d'execució material de la urbanització de 143,58 €/m<sup>2</sup> que pot arrodonir-se a **145 €/m<sup>2</sup>**. Pel que fa al cost d'execució material del sistema de parcs i jardins urbans, d'aplicació **40 €/m<sup>2</sup>** d'acord amb les característiques de l'entorn immediat.
2. Despeses generals dels treballs d'urbanització, d'aplicació el 13% del cost d'urbanització.
3. Benefici industrial dels treballs d'urbanització, d'aplicació el 6% del cost d'urbanització.
4. Redacció del planejament, del projecte de reparcel·lació, del projecte d'urbanització, del projecte d'as built, direcció i recepció de les obres, d'aplicació el 11% del cost d'urbanització.
5. Llicències urbanístiques, despeses notarials, inscripció al registre de la propietat i altres, d'aplicació el 9% del cost d'urbanització.
6. Adquisició de sòl, d'aplicació segons valors de mercat **35 €/m<sup>2</sup>**.
7. Despeses financeres, d'aplicació el 4% del cost de la urbanització i de l'adquisició del sòl.

**L'import total de les despeses definides anteriorment associades a la transformació urbanística del polígon d'actuació Parc de Nivera (PA – NIV2023/5e) ascendeix a la quantitat de 486.636,34 € (IVA exclòs).**

<b>AVALUACIÓ DE LES DESPESES PA-NIV2023/5e (MPOUM)</b>		
<b>Paràmetres de referència (superfícies)</b>		
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
Residencial clau 5a	4.649	73,8%
Sistema viari	637	10,1%
Sistema verd	983	15,6%
Sistema serveis tècnics	30	0,5%
<b>Total</b>	<b>6.299</b>	<b>100,0%</b>
<b>Costos unitaris d'urbanització</b>		
	<b>€/m<sup>2</sup></b>	
Sistema viari	145 €/m <sup>2</sup>	
Sistema verd	40 €/m <sup>2</sup>	
<b>COST DE LA URBANITZACIÓ</b>		
	<b>€/m<sup>2</sup></b>	
Cost d'execució material viari	92.365,00 €	
Cost d'execució material verd	39.320,00 €	
<b>Cost d'execució material urbanització</b>	<b>131.685,00 € PEM</b>	
Despeses generals	13%	17.119,05 € DG
Benefici industrial	6%	7.901,10 € BI
<b>Cost de la urbanització</b>	<b>156.705,15 €</b>	
IVA	21%	32.908,08 €
<b>Cost de contracte de la urbanització</b>	<b>189.613,23 € PEC</b>	
<b>Despeses administratives</b>		
Redacció de projectes i direcció d'obra	11%_PEM	14.485,35 €
IVA	21%	3.041,92 €
<b>Cost redacció de projectes i direcció d'obra</b>		<b>17.527,27 €</b>
Llicències i tràmits administratius	9%_PEM	11.851,65 €
<b>Total despeses administratives</b>		<b>29.378,92 €</b>
<b>COST DE LA URBANITZACIÓ SENSE IMPOSTOS (IVA)</b>		
		<b>183.042,15 €</b>
<b>Cost de la urbanització amb impostos (IVA)</b>		<b>218.992,16 €</b>
<b>VALOR DEL SÒL</b>		
Valor unitari del sòl		35 €/m <sup>2</sup>
Superfície del terreny aportat		6.299 m <sup>2</sup>
<b>Valor d'adquisició del sòl</b>		<b>220.465,00 €</b>
<b>Altres despeses</b>		
Aprofitament mitjà_ cessió 10%		65.550,90 €
Finançament	4%	17.578,29 €
<b>Total altres despeses</b>		<b>83.129,19 €</b>
<b>TOTAL DESPESES / INVERSIÓ PA - NIV2023/5e</b>		<b>486.636,34 €</b>

<b>AVALUACIÓ DELS INGRESSOS PA-NIV2023/5e (MPOUM)</b>		
<b>Venda de solars (sòl residencial)</b>		
Valor unitari de sòl residencial segons l'ATC any 2022 (€/m <sup>2</sup> )	141,00	€/m <sup>2</sup>
Sòl residencial (m <sup>2</sup> )	4.649,00	m <sup>2</sup>
<b>Valor de venda del sòl residencial (€)</b>	<b>655.509,00</b>	<b>€</b>
<b>TOTAL INGRESSOS PA-NIV2023/5e</b>	<b>655.509,00</b>	<b>€</b>

<b>RENDIMENT ECONÒMIC PA-NIV2023/5e (MPOUM)</b>		
INGRESSOS (Venda de sòl residencial)	655.509,00	€
DESPESES (Cost d'urbanització + altres despeses_sense impostos)	486.636,34	€
<b>RENDIMENT ECONÒMIC PA-NIV2023/5e</b> (Ingressos - Despeses)	<b>168.872,66</b>	<b>€</b>
<b>RENDIMENT ECONÒMIC RESPECTE DE LA INVERSIÓ (%)</b> <b>PA-NIV2023/5e (MPOUM)</b>	<b>34,70%</b>	

- **PM 13. PLA DE MILLORA NIVERA (PM – NIVERA)\_MPOUM.**

Les condicions d'ordenació, edificació i ús del PM 13. Pla de millora Nivera (PM – NIVERA) proposat són les següents:

QUALIFICACIÓ DEL SÒL	MPOUM (PM 13 – Nivera)		SOSTRE EDIFICABLE	MPOUM (PM 13 – Nivera)	
	%	m2 sòl		nº H	m2 st
<b>TOTAL sòl</b>	<b>100</b>	<b>9.473</b>	<b>TOTAL sostre (m2 st)</b>		<b>1.420,95</b>
<b>Sòl públic de sistemes</b>	<b>25</b>	<b>2.369</b>	edificabilitat bruta		
Espais lliures	16	1.516	0,15 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl		
Viari	9	853	<b>nº Habitatges</b>	<b>9</b>	
<b>Sòl privat</b>	<b>75</b>	<b>7.104</b>	densitat bruta =		
Residencial			10 hab/Ha		

Als sòls de cessió de sistemes, caldrà afegir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, segons el que s'estableix en l'article 43 del text refós de la Llei d'urbanisme.

- **AVALUACIÓ DELS INGRESSOS.**

Per tal d'avaluar els ingressos associats a la venda del producte del sòl privat o solars, amb 7.104 m<sup>2</sup> de sòl residencial d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita/mitjana, amb una edificabilitat màxima de 1.420,95 m<sup>2</sup> de sostre i amb una densitat bruta màxima d'habitatges de 10 hab/ha que dona 9 habitatges, tenim que:

Es valora el sòl per unitari atès que ens trobem en el supòsit d'edificació unifamiliar aïllada que possiblement no esgotarà l'edificació permesa pel planejament, i en el supòsit d'edificacions unifamiliars en nuclis en què, per l'escàs valor del sòl, el mercat no acostuma a contemplar les edificabilitats susceptibles de materialitzar-se.

D'acord a les dades de Estadística de precios de suelo urbano del Ministerio de Fomento (<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=36000000>), el preu mitjà del metre quadrat de sòl urbà en municipis entre 10.000 i 50.000 habitants de la província de Tarragona en el primer trimestre de 2022 es de **129,20 €/m<sup>2</sup>** de sòl, en el segon trimestre de 2022 es de **108,00 €/m<sup>2</sup>** de sòl i en el tercer trimestre de 2022 és de **140,00 €/m<sup>2</sup>** de sòl.

Altrament, segons la publicació Valors bàsics dels immobles urbans de l'Agència Tributària de Catalunya 2022 ([https://atc.gencat.cat/web/.content/documents/valoracions/vbasics/2022/valors\\_basics\\_urbana\\_catalunya\\_2022](https://atc.gencat.cat/web/.content/documents/valoracions/vbasics/2022/valors_basics_urbana_catalunya_2022)), tenim que el valor unitari del sòl d'ús residencial en el municipi de Tortosa, inclòs en l'àrea vuitena per a ús residencial de l'Annex II Àrees dels municipis per demarcació provincial, es de **141,00 €/m<sup>2</sup>** de sòl en categoria d'urbanització 1a, que es correspon amb polígons que residencials amb accés ràpid als principals equipaments de la zona i amb una bona qualitat d'urbanització.

Es prendrà **141,00 €/m<sup>2</sup>** de sòl en categoria d'urbanització 1a d'acord amb l'ATC com a valor unitari del sòl d'ús residencial en el municipi de Tortosa, als efectes de d'avaluar els ingressos associats a la venda dels solars resultants de l'execució urbanística del Polígon d'actuació Parc de Nivera (PA – NIV2023/5e). D'acord amb això, la venda de 4.649 m<sup>2</sup> de sòl residencial d'edificació unifamiliar aïllada donarà uns ingressos de 655.509,00 € (sense IVA).



**L'import total dels ingressos associats a la transformació urbanística del Pla de millora Nivera (PM – NIVERA) proposat ascendeix a la quantitat de 1.001.664,00 € (IVA exclòs).**

**- AVALUACIÓ DE LES DESPESES.**

Per a determinar les despeses associades a la transformació urbanística del polígon d'actuació s'han tingut en compte els paràmetres següents:

1. Costos d'urbanització, segons la publicació Valors bàsics dels immobles urbans de l'Agència Tributària de Catalunya ([https://atc.gencat.cat/web/.content/documents/valoracions/vbasics/2022\\_valors\\_basics\\_urbana\\_catalunya\\_2022](https://atc.gencat.cat/web/.content/documents/valoracions/vbasics/2022_valors_basics_urbana_catalunya_2022)), que estableix, d'acord amb la publicació relacionada amb la construcció "Eme Dos", el cost d'urbanització amb una qualitat mitjana en **192,63 €/m<sup>2</sup>**, inclosos el benefici industrial, les despeses generals i les despeses de redacció del planejament, gestió i projecte d'urbanització. Descomptats aquests conceptes tindriem un cost d'execució material de la urbanització de 143,58 €/m<sup>2</sup> que pot arrodonir-se a **145 €/m<sup>2</sup>**. Pel que fa al cost d'execució material del sistema de parcs i jardins urbans, d'aplicació **40 €/m<sup>2</sup>** d'acord amb les característiques de l'entorn immediat.
2. Despeses generals dels treballs d'urbanització, d'aplicació el 13% del cost d'urbanització.
3. Benefici industrial dels treballs d'urbanització, d'aplicació el 6% del cost d'urbanització.
4. Redacció del planejament, del projecte de reparcel·lació, del projecte d'urbanització, del projecte d'as built, direcció i recepció de les obres, d'aplicació el 11% del cost d'urbanització.
5. Llicències urbanístiques, despeses notarials, inscripció al registre de la propietat i altres, d'aplicació el 9% del cost d'urbanització.
6. Adquisició de sòl, d'aplicació segons valors de mercat **35 €/m<sup>2</sup>**.
7. Despeses financeres, d'aplicació el 4% del cost de la urbanització i de l'adquisició del sòl.

**L'import total de les despeses definides anteriorment associades a la transformació urbanística del Pla de millora Nivera (PM – NIVERA) proposat ascendeix a la quantitat de 713.456,65 €(IVA exclòs).**

<b>AVALUACIÓ DE LES DESPESES PM-NIVERA (MPOUM)</b>		
<b>Paràmetres de referència (superfícies)</b>		
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
Residencial clau 5b	7.104	75,0%
Sistema viari	853	9,0%
Sistema verd	1.516	16,0%
<b>Total</b>	<b>9.473</b>	<b>100,0%</b>
<b>Costos unitaris d'urbanització</b>		
	<b>€/m<sup>2</sup></b>	
Sistema viari	145 €/m <sup>2</sup>	
Sistema verd	40 €/m <sup>2</sup>	
<b>COST DE LA URBANITZACIÓ</b>		
	<b>€/m<sup>2</sup></b>	
Cost d'execució material viari	123.685,00 €	
Cost d'execució material verd	60.640,00 €	
<b>Cost d'execució material urbanització</b>	<b>184.325,00 € PEM</b>	
Despeses generals	13% 23.962,25 € DG	
Benefici industrial	6% 11.059,50 € BI	
<b>Cost de la urbanització</b>	<b>219.346,75 €</b>	
IVA	21% 46.062,82 €	
<b>Cost de contracte de la urbanització</b>	<b>265.409,57 € PEC</b>	
<b>Despeses administratives</b>		
Redacció de projectes i direcció d'obra	11%_PEM 20.275,75 €	
IVA	21% 4.257,91 €	
<b>Cost redacció de projectes i direcció d'obra</b>	<b>24.533,66 €</b>	
Llicències i tràmits administratius	9%_PEM 16.589,25 €	
<b>Total despeses administratives</b>	<b>41.122,91 €</b>	
<b>COST DE LA URBANITZACIÓ SENSE IMPOSTOS (IVA)</b>		
	<b>256.211,75 €</b>	
<b>Cost de la urbanització amb impostos (IVA)</b>	<b>306.532,48 €</b>	
<b>VALOR DEL SÒL</b>		
Valor unitari del sòl	35 €/m <sup>2</sup>	
Superfície del terreny aportat	9.473 m <sup>2</sup>	
<b>Valor d'adquisició del sòl</b>	<b>331.555,00 €</b>	
<b>Altres despeses</b>		
Aprofitament mitjà_ cessió 10%	100.166,40 €	
Finançament	4% 25.523,50 €	
<b>Total altres despeses</b>	<b>125.689,90 €</b>	
<b>TOTAL DESPESES / INVERSIÓ PM - NIVERA</b>	<b>713.456,65 €</b>	

<b>AVALUACIÓ DELS INGRESSOS PM – NIVERA (MPOUM)</b>	
<b>Venda de solars (sòl residencial)</b>	
Valor unitari de sòl residencial segons l'ATC any 2022 (€/m <sup>2</sup> )	141,00 €/m <sup>2</sup>
Sòl residencial (m <sup>2</sup> )	7.104,00 m <sup>2</sup>
<b>Valor de venda del sòl residencial (€)</b>	<b>1.001.664,00 €</b>
<b>TOTAL INGRESSOS PM - NIVERA</b>	<b>1.001.664,00 €</b>

<b>RENDIMENT ECONÒMIC PM-NIVERA (MPOUM)</b>	
INGRESSOS (Venda de sòl residencial)	1.001.664,00 €
DESPESES (Cost d'urbanització + altres despeses_sense impostos)	713.456,65 €
<b>RENDIMENT ECONÒMIC PM - NIVERA (Ingressos - Despeses)</b>	<b>288.207,35 €</b>
<b>RENDIMENT ECONÒMIC RESPECTE DE LA INVERSIÓ (%) PM - NIVERA (MPOUM)</b>	<b>40,40%</b>

### **7.1.2. Impacte de les actuacions previstes en les finances públiques.**

En relació a la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de l'administració responsable de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris, cal indicar que l'objecte de la modificació puntual és afavorir el desenvolupament del Pla en el sòl urbà, i més concretament, el desenvolupament de l'àmbit corresponent als terrenys inclosos en el sector del PM 13. Pla de millora Nivera delimitat pel Pla de Tortosa. Amb aquesta finalitat, es proposa dividir – modificar el sector vigent PM–Nivera, de manera que es delimiten 2 àmbits amb l'objectiu de facilitar la gestió i l'execució urbanístiques del Pla, el Polígon d'actuació Parc de Nivera PA-NIV2023/5e i el PM – Nivera.

I en el marc de l'objecte – finalitat de la modificació, l'ordenació urbanística detallada dels terrenys del nord, polígon d'actuació urbanística PA-NIV2023/5e, i l'ordenació indicativa dels terrenys del sud, PM 13. Pla de millora Nivera, mantenen, tret d'ajustos en els sistemes del PA-NIV2023/5e, els percentatges de cessió de sòls destinats als sistemes públics, viari i parcs i jardins urbans, previstos en el Pla vigent, de manera que no es preveuen majors despeses en la implantació i en el manteniment de les infraestructures, ni en la implantació i prestació dels serveis necessaris que les previstes en el Pla d'ordenació urbanística municipal de Tortosa aprovat amb data 27 de juliol de 2006 i publicat el text refós al DOGC 4992 de 22 d'octubre de 2007.

En el mateix sentit que abans, les condicions d'ordenació, edificació i ús que proposa la modificació en ambdós àmbits de gestió, el PA-NIV2023/5e i el PM – Nivera, mantenen els paràmetres d'aprofitament establerts en el vigent Pla, densitat màxima d'habitatges bruta i edificabilitat màxima, i en aquest sentit, la modificació no comporta cap variació respecte la previsió d'ingressos feta en l'informe o memòria de sostenibilitat econòmica inclosos en el vigent Pla de Tortosa.

## **7.2.Dades de l'estructura de la propietat.**

- 7.2.1. Certificacions cadastrals dels terrenys afectats.
- 7.2.2. Titularitat dels terrenys del promotor de la modificació. (S'adjunta en annex independent).

### 7.2.1. Certificacions cadastrals dels terrenys afectats

#### 1. **PM 13 Nivera àmbit del Nord:**

Superfície àmbit 6.299 m<sup>2</sup> (cartografia POUM):

3 finques cadastrals

1 propietari\_promotor de la MPOUM. La base cartogràfica cadastral emprada en la redacció del POUM de Tortosa no es la vigent a la SEC.

4.	43157A131000020000RE	Polígon 131 parcel·la 2	2.052m <sup>2</sup>
5.	43157A131000030000RS	Polígon 131 parcel·la 3	4.074m <sup>2</sup>
6.	1707926BF9210H0001WS*	CM CODULS DELS-PARC NIVERA 5	110m <sup>2</sup> *

\*Ajust de l'àmbit nord segons alineació del marge de pedra oest que delimita el camí privat de la finca Camí dels Còdols – Parc Nivera 5 del mateix propietari. Mesurada segons cartografia cadastral POUM.

Superfície construïda segons cadastre: 0m<sup>2</sup>

Ocupació segons cadastre: 0m<sup>2</sup>

#### 2. **PM 13 Nivera àmbit del Sud:**

Superfície àmbit 9.473 m<sup>2</sup> (cartografia POUM):

8 finques cadastrals i 2 bens de domini públic (camins de l'Ajuntament de Tortosa).

9 propietaris\*\_manca confirmar (no s'accedeix a dades privades cadastre ni registre). La base cartogràfica cadastral emprada en la redacció del POUM de Tortosa no es la vigent a la SEC.


7.	43157A131000040000RZ	Polígon 131 parcel·la 4	790m <sup>2</sup>
	7.1. 001700200BF92A0001BL	PD S LAZARO 460	73m <sup>2</sup>
		Superfície construïda	121m <sup>2</sup>
8.	43157A131000180001TY	Polígon 31 parcel·la 18	230m <sup>2</sup>
	8.1. 001700100BF92A0001AL	PD S LAZARO 50	62m <sup>2</sup>
		Superfície construïda	98m <sup>2</sup>
9.	43157A131000050000RU	Polígon 131 parcel·la 5	2.433m <sup>2</sup>
	9.1. 001700300BF92A0001YL	PD S LAZARO 461	86m <sup>2</sup>
		Superfície construïda	157m <sup>2</sup>
10.	43157A131000060000RH	Polígon 131 parcel·la 6	1.344m <sup>2</sup>
11.	1707940BF9210F0001TJ	CM CODULS DELS-PARC NIVERA Suelo	317m <sup>2</sup>
12.	1707939BF9210F0001MJ	CM CODULS DELS-PARC NIVERA Suelo	156m <sup>2</sup>
13.	43157A131000080000RA	Polígon 131 parcel·la 8	1.378m <sup>2</sup> *
14.	43157A131000070000RW	Polígon 131 parcel·la 7	2.952m <sup>2</sup>
	14.1. 001700500BF92A0001QL	DS DISSEMINATS	127m <sup>2</sup>
		Superfície construïda	146m <sup>2</sup>
		Piscina	48m <sup>2</sup>
15.	BÉ DE DOMINI PÚBLIC	Camí	272
16.	BÉ DE DOMINI PÚBLIC	Camí	251

\*Part de parcel·la inclosa en l'àmbit del Pm 13\_Nivera Sud mesurada segons cartografia cadastral POUM.

Superfície construïda segons cadastre: 522m<sup>2</sup> + 48m<sup>2</sup> (piscina)

Ocupació segons cadastre: 348m<sup>2</sup>

**1. PM 13 Nivera Nord certificacions:**



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**43157A131000020000RE**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
**Polígono 131 Parcela 2**  
**SANT LLATZER, TORTOSA [TARRAGONA]**

USO PRINCIPAL: **Agrario**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **--**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **--**

**PARCELA CATASTRAL**


SITUACIÓN:  
**Polígono 131 Parcela 2**  
**SANT LLATZER, TORTOSA [TARRAGONA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **--**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): **2.052**      TIPO DE FINCA: **--**

**CULTIVO**

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m <sup>2</sup>
a	CR	Labor o labradío regadío	00	1.843
b	I-	Improductivo	00	209

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000




Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes , 26 de Abril de 2019

292,000    Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

**Finca 1.**



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**43157A131000030000RS**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
**Polígono 131 Parcela 3**  
**SANT LLATZER, TORTOSA [TARRAGONA]**

USO PRINCIPAL: **Agrario [Labor o labradío regadío 00]**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **--**


COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **--**

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
**Polígono 131 Parcela 3**  
**SANT LLATZER, TORTOSA [TARRAGONA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **--**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): **4.074**      TIPO DE FINCA: **--**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes , 26 de Abril de 2019


291,800    Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

**Finca 2.**

cinta masdeu, arquitecta

eduard martínez, arquitecte col·laborador





GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**1707926BF9210H0001WS**

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**LOCALIZACIÓN:**  
CM CODULS DELS-PARC NIVERA 5  
43500 TORTOSA [TARRAGONA]

**USO PRINCIPAL:** Residencial      **AÑO CONSTRUCCIÓN:** 1930

**COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN:** 100,000000      **SUPERFICIE CONSTRUIDA m<sup>2</sup>:** 276

#### PARCELA CATASTRAL

**SITUACIÓN:**  
CM CODULS DELS-PARC NIVERA 5  
TORTOSA [TARRAGONA]

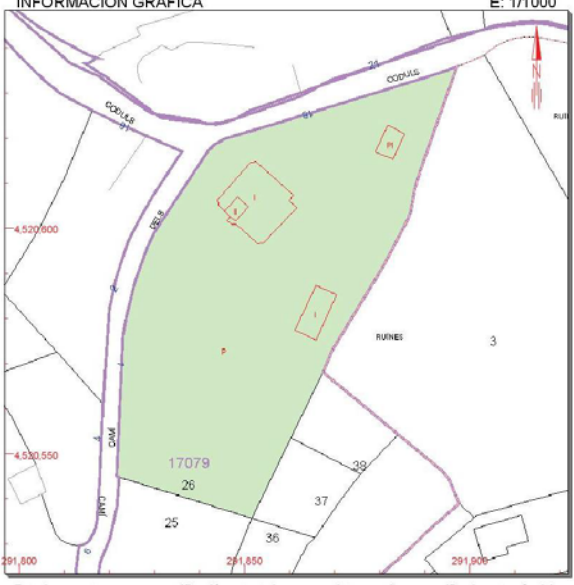
**SUPERFICIE CONSTRUIDA m<sup>2</sup>:** 276      **SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA m<sup>2</sup>:** 4.058      **TIPO DE FINCA:** Parcela construida sin división horizontal

#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	B0	01	01	182
VIVIENDA	01			12
ALMACEN	B0			55
DEPORTIVO	1	00	03	27

#### INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.


291,900 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana  
 - Límite de Parcela  
 - Límite de Construcciones  
 - Mobiliario y aceras  
 - Límite zona verde  
 - Hidrografía

Lunes , 29 de Abril de 2019

**Finca 3.**

**2. PM 13 Nivera Sud certificacions:**



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**43157A13100040000RZ**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
Polígono 131 Parcela 4  
SANT LLATZER. TORTOSA [TARRAGONA]

USO PRINCIPAL: **Agrario [Pastos 00]**      AÑO CONSTRUCCIÓN: --

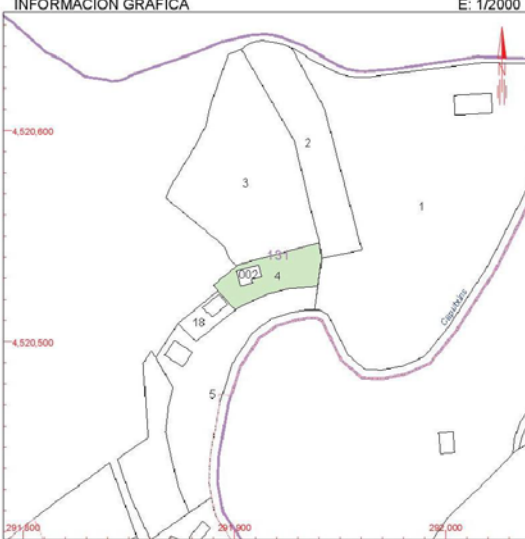
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA m<sup>2</sup>: --

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
Polígono 131 Parcela 4  
SANT LLATZER. TORTOSA [TARRAGONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA m<sup>2</sup>: **0**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA m<sup>2</sup>: **790**      TIPO DE FINCA: --

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/2000




Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

292,000    Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89  
Limite de Manzana  
Limite de Parcela  
Limite de Construcciones  
Mobiliario y aceras  
Limite zona verde  
Hidrografía

Viernes , 26 de Abril de 2019

**Finca 4.**



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**001700200BF92A0001BL**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
PD S LAZARO 460  
43517 TORTOSA [TARRAGONA]

USO PRINCIPAL: **Residencial**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **1985**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA m<sup>2</sup>: **121**

**PARCELA CATASTRAL**

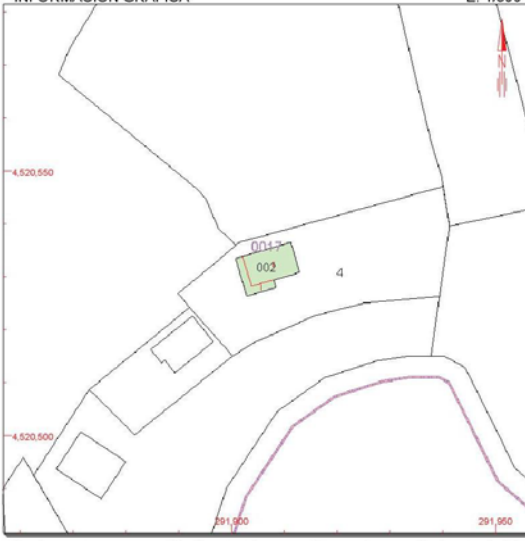
SITUACIÓN:  
PD S LAZARO 460  
TORTOSA [TARRAGONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA m<sup>2</sup>: **121**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA m<sup>2</sup>: **73**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	00	01	01	31
VIVIENDA	01			65
ALMACEN	00			25

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/800



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

291,950    Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89  
Limite de Manzana  
Limite de Parcela  
Limite de Construcciones  
Mobiliario y aceras  
Limite zona verde  
Hidrografía

Viernes , 26 de Abril de 2019

**Finca 4.1.**

cinta masdeu, arquitecta

eduard martínez, arquitecte col·laborador

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA  
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
43157A131000180001TY

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
Polígono 31 Parcela 18  
SANT LLATZER. TORTOSA [TARRAGONA]

USO PRINCIPAL: Agrario [Pastos 00]      AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA m<sup>2</sup>: --

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
Polígono 31 Parcela 18  
SANT LLATZER. TORTOSA [TARRAGONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA m<sup>2</sup>: 0      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA m<sup>2</sup>: 230      TIPO DE FINCA: --

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes , 26 de Abril de 2019

**Finca 5.**

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA  
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
001700100BF92A0001AL

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
PD S LAZARO 50  
43517 TORTOSA [TARRAGONA]

USO PRINCIPAL: Residencial      AÑO CONSTRUCCIÓN: 1986

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA m<sup>2</sup>: 98

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
PD S LAZARO 50  
TORTOSA [TARRAGONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA m<sup>2</sup>: 98      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA m<sup>2</sup>: 62      TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	00	01	01	62
VIVIENDA	01			36

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes , 26 de Abril de 2019

**Finca 5.1.**

cinta masdeu, arquitecta

eduard martínez, arquitecte col·laborador



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
43157A131000050000RU

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
Polígono 131 Parcela 5  
SANT LLATZER. TORTOSA [TARRAGONA]

USO PRINCIPAL: Agrario [Huerta regadío 02]      AÑO CONSTRUCCIÓN: --


COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA IN1: --

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
Polígono 131 Parcela 5  
SANT LLATZER. TORTOSA [TARRAGONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA IN1: 25      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA IN1: 2.433      TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000




Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes , 26 de Abril de 2019

292,000      Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89  
 --- Límite de Manzana  
 --- Límite de Parcela  
 --- Límite de Construcciones  
 --- Mobiliario y aceras  
 --- Límite zona verde  
 --- Hidrografía

**Finca 6.**



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
001700300BF92A0001YL

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
PD S LAZARO 461  
43517 TORTOSA [TARRAGONA]

USO PRINCIPAL: Residencial      AÑO CONSTRUCCIÓN: 1982

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA IN1: 157

**PARCELA CATASTRAL**

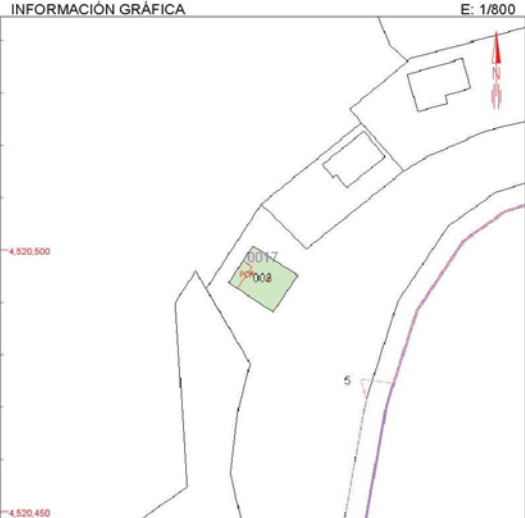
SITUACIÓN:  
PD S LAZARO 461  
TORTOSA [TARRAGONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA IN1: 157      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA IN1: 86      TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA		00	01	81
VIVIENDA		01		76

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/800



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.


Viernes , 26 de Abril de 2019

291,900      Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89  
 --- Límite de Manzana  
 --- Límite de Parcela  
 --- Límite de Construcciones  
 --- Mobiliario y aceras  
 --- Límite zona verde  
 --- Hidrografía

**Finca 6.1.**

cinta masdeu, arquitecta

eduard martínez, arquitecte col·laborador



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
43157A131000060000RH

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**Polígono 131 Parcela 6**  
**SANT LLATZER. TORTOSA [TARRAGONA]**

USO PRINCIPAL  
**Agrario [Huerta regadio 02]**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
**100,000000**

ANIO CONSTRUCCION  
--

SUPERFICIE CONSTRUIDA m<sup>2</sup>  
--

**PARCELA CATASTRAL**

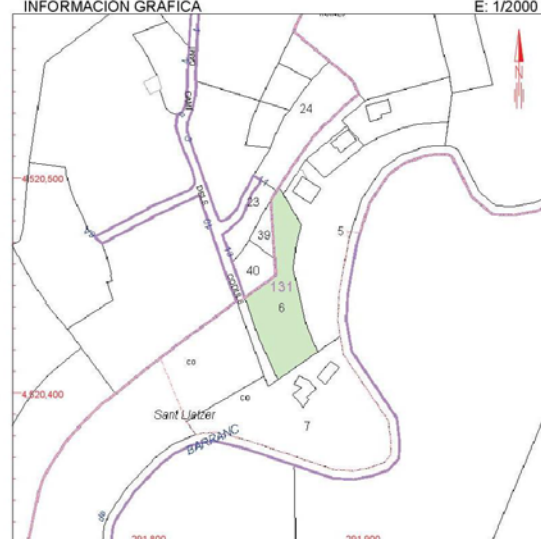
SITUACION  
**Polígono 131 Parcela 6**  
**SANT LLATZER. TORTOSA [TARRAGONA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA m<sup>2</sup>  
**0**

SUPERFICIE GRANICA PARCELA m<sup>2</sup>  
**1.344**

TIPO DE FINCA  
--

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/2000




Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

291,900 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89  
 --- Límite de Manzana  
 --- Límite de Parcela  
 --- Límite de Construcciones  
 --- Mobiliario y aceras  
 --- Límite zona verde  
 --- Hidrografía

Viernes , 26 de Abril de 2019

**Finca 7.**



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
1707940BF9210F0001TJ

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**CM CODULS DELS-PARC NIVERA Suelo**  
**43517 TORTOSA [TARRAGONA]**

USO PRINCIPAL  
**Suelo sin edif.**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
**100,000000**

ANIO CONSTRUCCION  
--

SUPERFICIE CONSTRUIDA m<sup>2</sup>  
--

**PARCELA CATASTRAL**

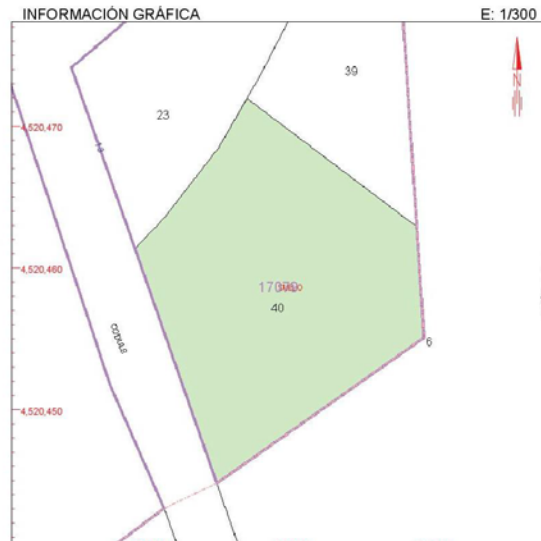
SITUACION  
**CM CODULS DELS-PARC NIVERA**  
**TORTOSA [TARRAGONA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA m<sup>2</sup>  
--

SUPERFICIE GRANICA PARCELA m<sup>2</sup>  
**317**

TIPO DE FINCA  
**Suelo sin edificar**

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/300



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.


291,880 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89  
 --- Límite de Manzana  
 --- Límite de Parcela  
 --- Límite de Construcciones  
 --- Mobiliario y aceras  
 --- Límite zona verde  
 --- Hidrografía

Viernes , 26 de Abril de 2019

**Finca 8.**

cinta masdeu, arquitecta

eduard martínez, arquitecte col·laborador



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
1707939BF9210F0001MJ

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**CM CODULS DELS-PARC NIVERA Suelo**  
**43517 TORTOSA [TARRAGONA]**

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.** AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA IN+1:

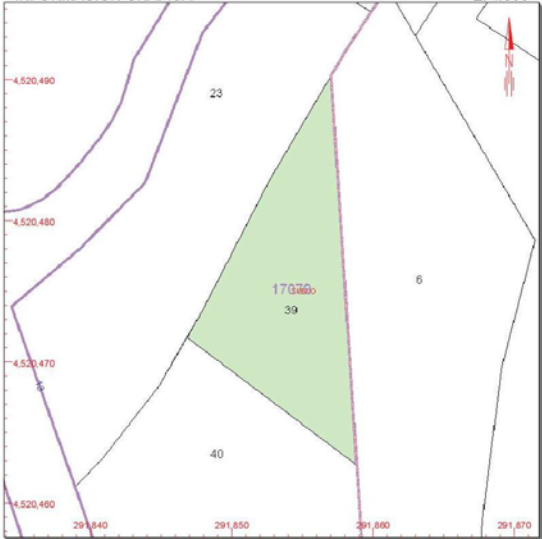
---

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
**CM CODULS DELS-PARC NIVERA**  
**TORTOSA [TARRAGONA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA IN+1:  SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA IN+1 TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/300




Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

291.870 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89  
 --- Limite de Manzana  
 --- Limite de Parcela  
 --- Limite de Construcciones  
 --- Mobiliario y aseras  
 --- Limite zona verde  
 --- Hidrografia

Viernes, 26 de Abril de 2019

**Finca 9.**



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
43157A131000080000RA

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**Poligono 131 Parcela 8**  
**SANT LLATZER. TORTOSA [TARRAGONA]**

USO PRINCIPAL: **Agrario [Agrios regadio 02]** AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA IN+1:

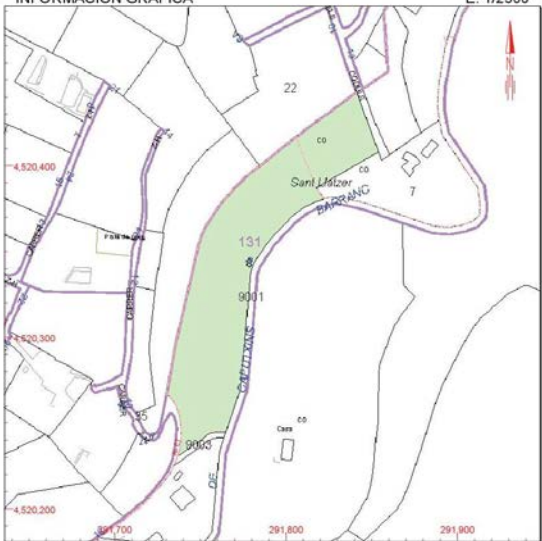
---

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
**Poligono 131 Parcela 8**  
**SANT LLATZER. TORTOSA [TARRAGONA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA IN+1:  SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA IN+1 TIPO DE FINCA:

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.


291.800 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89  
 --- Limite de Manzana  
 --- Limite de Parcela  
 --- Limite de Construcciones  
 --- Mobiliario y aseras  
 --- Limite zona verde  
 --- Hidrografia

Viernes, 26 de Abril de 2019

**Finca 10.**

cinta masdeu, arquitecta

eduard martínez, arquitecte col·laborador



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
43157A131000070000RW

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**Poligono 131 Parcela 7**  
**SANT LLATZER. TORTOSA [TARRAGONA]**

USO PRINCIPAL: **Agrario**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **--**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA m<sup>2</sup>: **--**

**PARCELA CATASTRAL**

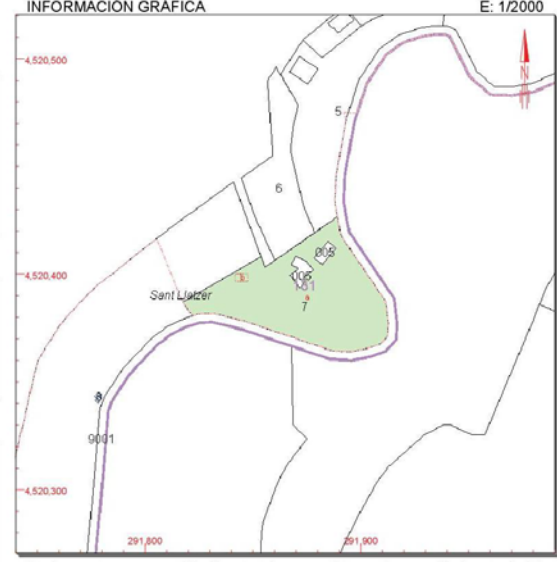
SITUACIÓN  
**Poligono 131 Parcela 7**  
**SANT LLATZER. TORTOSA [TARRAGONA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA m<sup>2</sup>: **0**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA m<sup>2</sup>: **2.952**      TIPO DE FINCA: **--**

**CULTIVO**

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m <sup>2</sup>
a	HR	Huerta regadio	02	2.931
b	I-	Improductivo	00	21


INFORMACIÓN GRÁFICA      E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes, 26 de Abril de 2019

**Finca 11.**



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
001700500BF92A0001QL

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**DS DISSEMINATS**  
**43517 TORTOSA [TARRAGONA]**

USO PRINCIPAL: **Residencial**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **1982**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA m<sup>2</sup>: **194**

**PARCELA CATASTRAL**

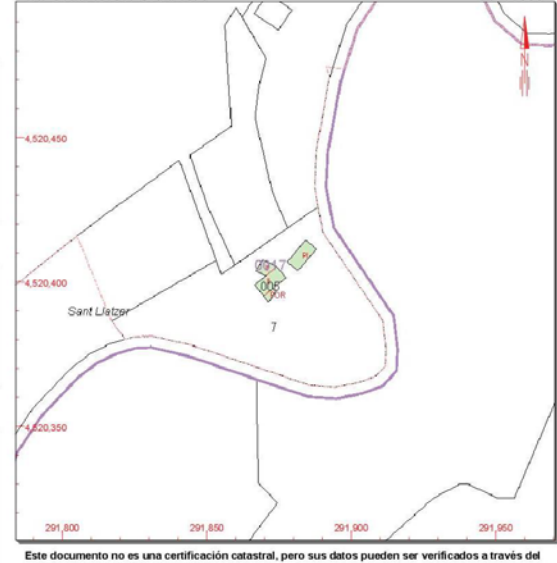
SITUACIÓN  
**DS DISSEMINATS**  
**TORTOSA [TARRAGONA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA m<sup>2</sup>: **194**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA m<sup>2</sup>: **127**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1	00	01	50
VIVIENDA	1	01	01	50
SOPORT. 50%	00	00	01	4
VIVIENDA	2	00	01	21
VIVIENDA	2	01	01	21
DEPORTIVO		00	01	48

INFORMACIÓN GRÁFICA      E: 1/1500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes, 26 de Abril de 2019

**Finca 11.1**

cinta masdeu, arquitecta

eduard martínez, arquitecte col·laborador



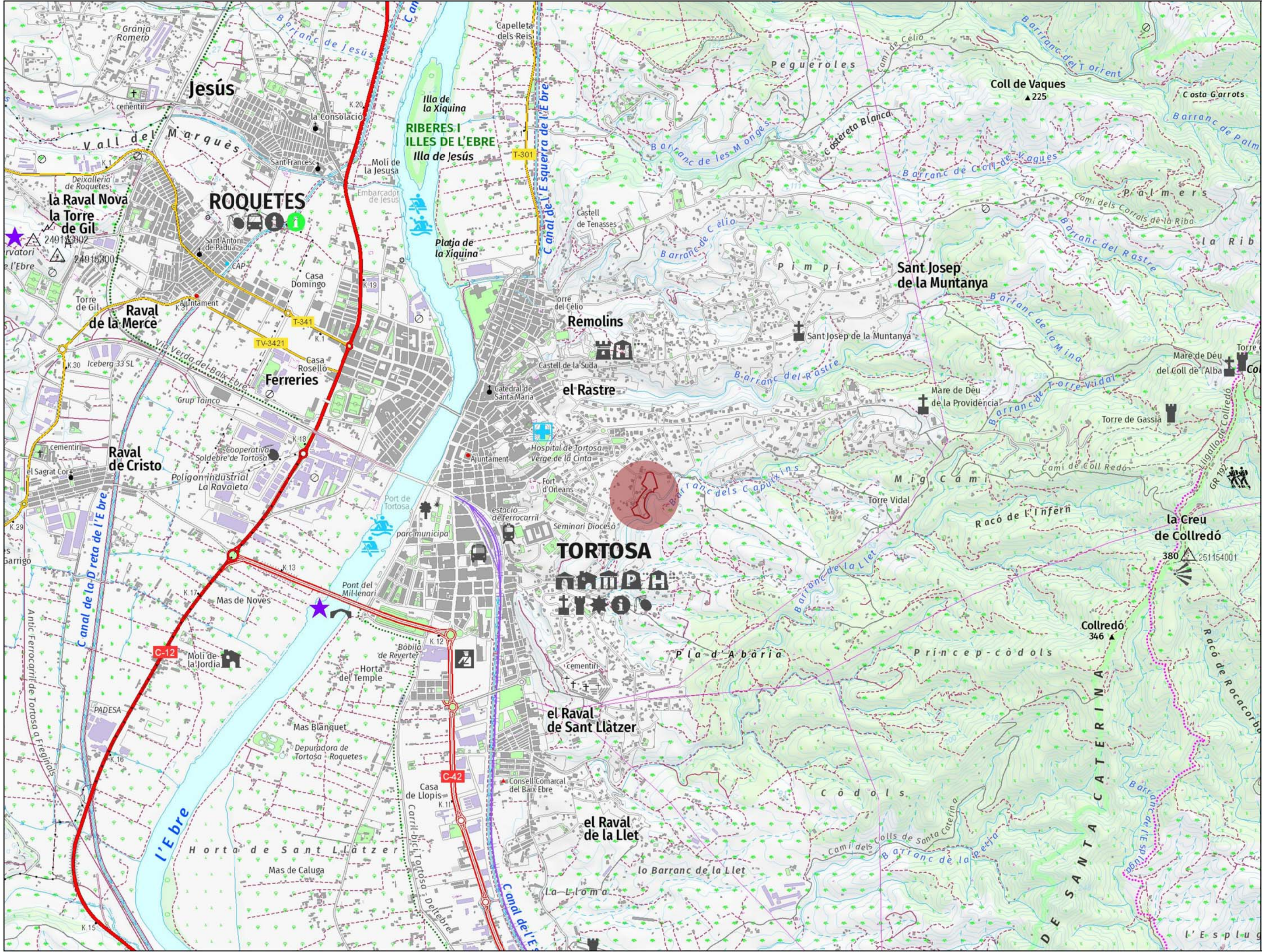
## 8. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

### Plànols d'informació

I_01.	Situació.	E: 1/20000
I_02.	Topogràfic i preexistències.	E: 1/2000
I_03.	Ortofotomapa.	E: 1/2000
I_04.	Planejament vigent.	E: 1/2000
I_05.	Estructura de la propietat.	E: 1/2000

### Plànols d'ordenació

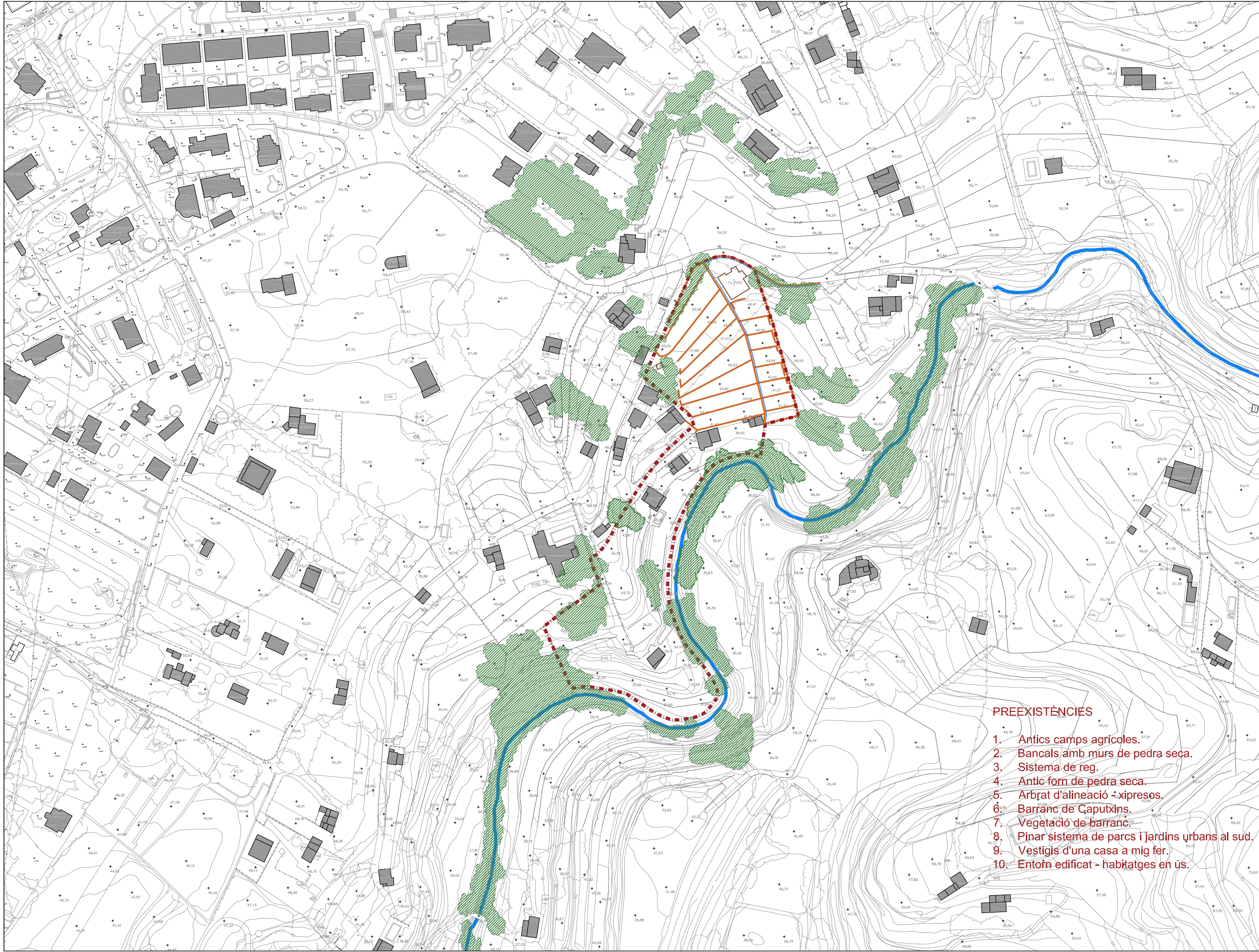
O_01.	Planejament proposat.	E: 1/2000
O_02.	Àmbit subjecte a suspensió de llicències.	E: 1/2000



M-POUM-NIVERA  
 APROVACIÓ INICIAL  
 CINTA MASDEU, ARQUITECTA  
 EDUARD MARTINEZ, ARQUITECTE COL·LABORADOR

URBEL ESPUNY, S.L.U. PROMOTORA  
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE TORTOSA**  
 ABRIL\_2023 ÀMBIT PLA DE MILLORA NIVERA (PM - NIVERA)

ÀMBIT MPOUM  
**SITUACIÓ**  
**1/20.000**  
**INFORMACIÓ**



**PREEXISTÈNCIES**

1. Antics camps agrícoles.
2. Bancals amb murs de pedra seca.
3. Sistema de reg.
4. Antic forn de pedra seca.
5. Arbrat d'alineació - xipresos.
6. Barranc de Çaputxins.
7. Vegetació de barranc.
8. Pinar sistema de parcs i jardins urbans al sud.
9. Vestigis d'una casa a mig fer.
10. Entorn edificat - habitatges en ús.

ÀMBIT MPOUM ---



ÀMBIT MPOUM



ORTOFOTO  
1/2.000  
INFORMACIÓ

URBEL ESPUNY, S.L.U.  
PROMOTOR

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUIM DE TORTOSA

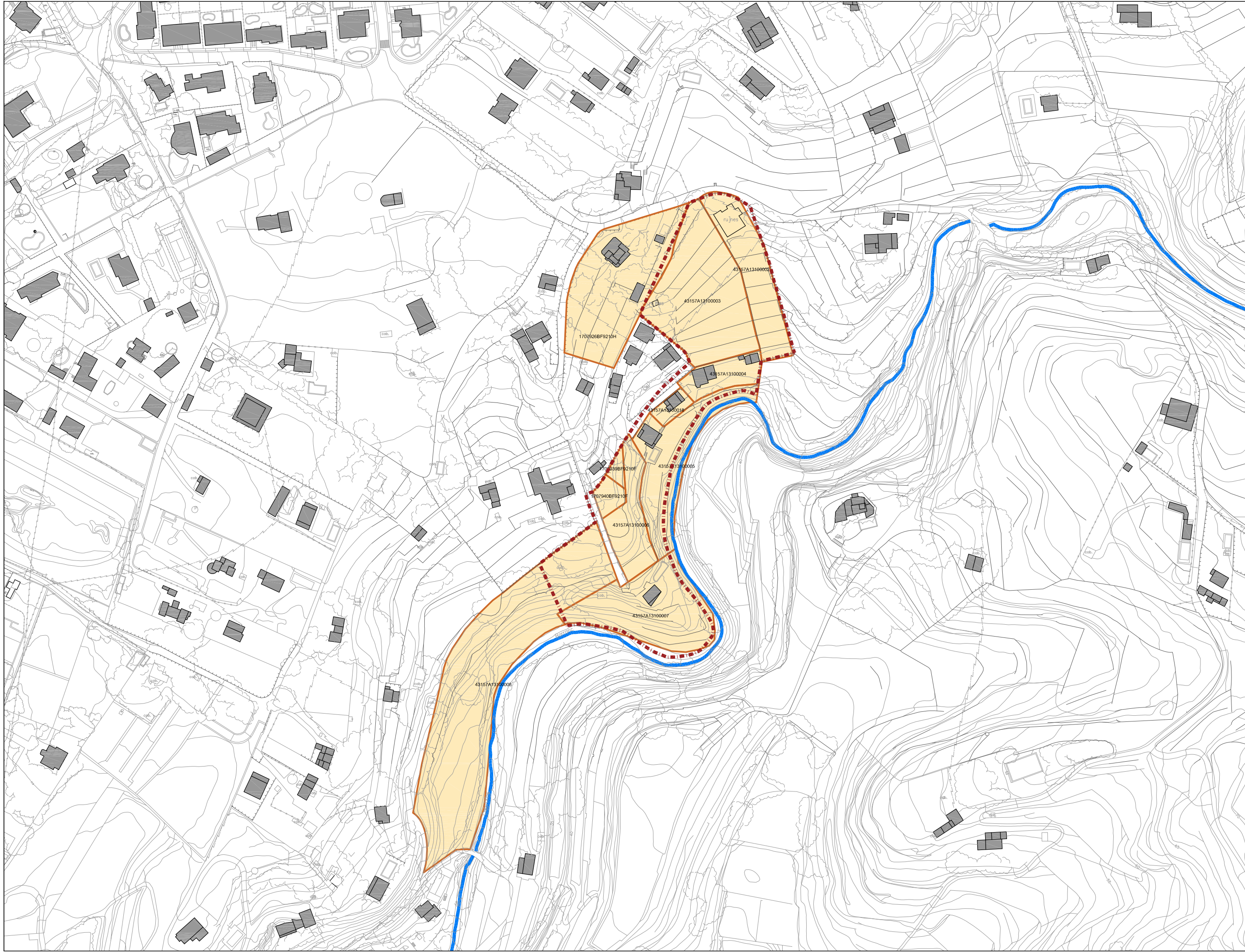
ABRIL\_2023 ÀMBIT PLA DE MILLORA NIVERA (PM - NIVERA)

APROVACIÓ INICIAL

CINTA MASDEU, ARQUITECTA  
EDUARD MARTÍNEZ, ARQUITECTE COL·LABORADOR

M-POUM-NIVERA





FINCA CADASTRE



ÀMBIT MPOUM



12.000  
05 ESTRUCTURA PROPIETAT  
05 INFORMACIÓ

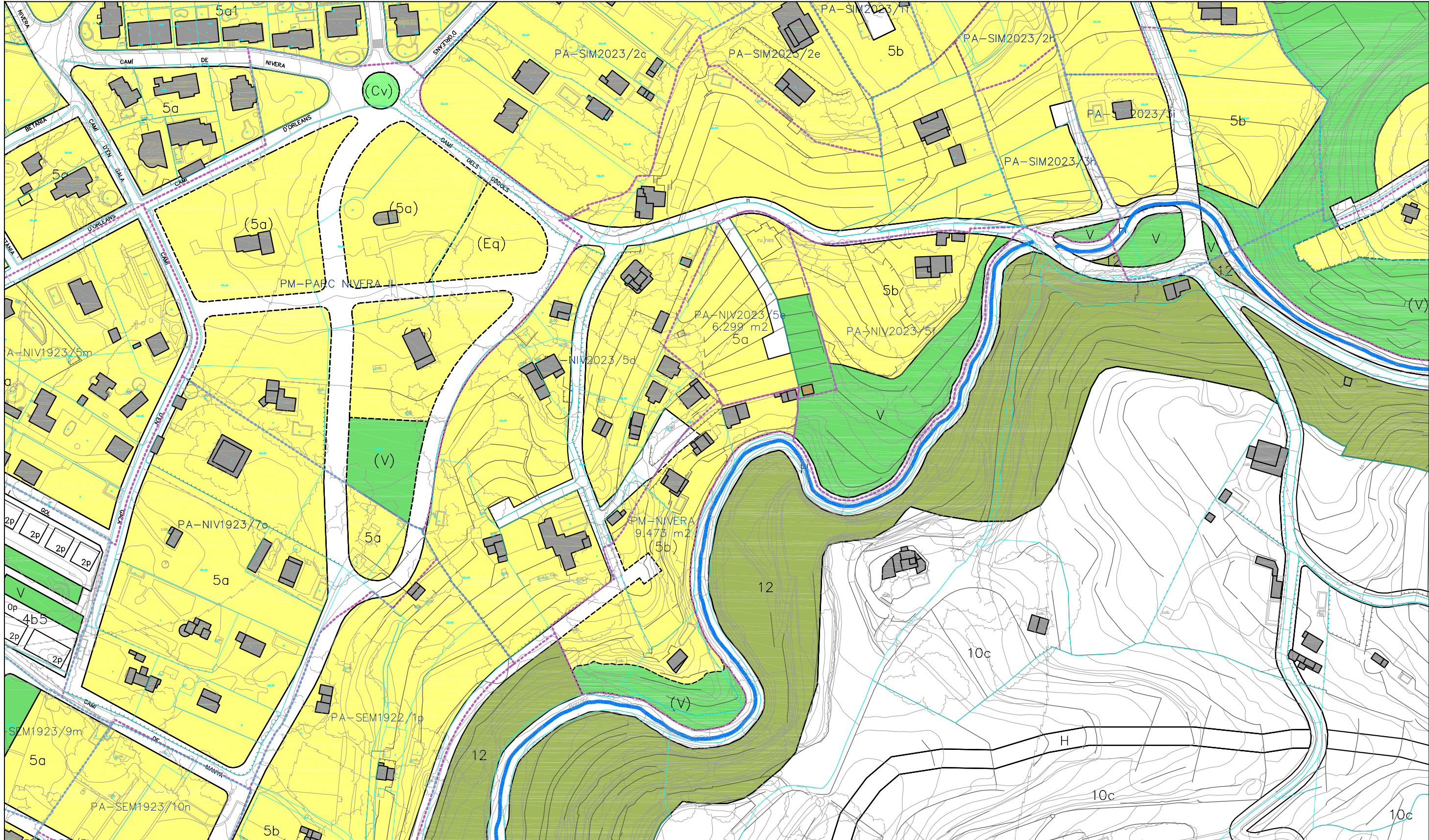
URBEL ESPUNY, S.L.U.  
PROMOTOR

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE TORTOSA

ABRIL\_2023 ÀMBIT PLA DE MILLORA NIVERA (PM - NIVERA)

APROVACIÓ INICIAL  
CINTA MASDEU, ARQUITECTA  
EDUARDO MARTÍNEZ, ARQUITECTE COL·LABORADOR

M-POUM-NIVERA



M-POUM-NIVERA  
 APROVACIÓ INICIAL  
 CINTA MASDEU, ARQUITECTA  
 EDUARD MARTÍNEZ, ARQUITECTE COL·LABORADOR

URBEL ESPUNY, S.L.U.  
 PROMOTOR  
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE TORTOSA**  
 ÀMBIT PLA DE MILLORA NIVERA (PM - NIVERA)  
 ABRIL\_2023

**PROPOSTA ORDENACIÓ**  
**ORDENACIÓ**  
 1/2.000  
 0.01

- 1. SISTEMA DE COMUNICACIONS**
- Sistema viari
  - Sistema ferroviari
  - Sistema aeroportuari
  - Camí itinerant
  - Complement de vitalitat
- 2. SISTEMA D'ESPAYS LLIURES**
- Sistema de parcs i jardins urbans
  - Sistema hidrològic

- 3. SISTEMA D'EQUIPMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS**
- |         |                                              |         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|---------|----------------------------------------------|
| Clau C  | Sistema d'equipaments comunitaris            | Clau E  | Sistema d'infraestructures i serveis tècnics |
| Clau F  | Sistema d'infraestructures i serveis tècnics | Clau S  | CAT ramals construïts                        |
| Clau A  | CAT ramals construïts                        | Clau Ci | CAT ramals projectats                        |
| Clau Ci | CAT ramals projectats                        |         |                                              |
| Clau Cv | ÚS RESIDENCIAL                               |         | ÚS INDUSTRIAL                                |
|         | Baixa intensitat                             |         | Ús serveis privats                           |
| Clau V  | Semi-intensiu                                |         |                                              |
| Clau H  | Intensiu en alçada                           |         |                                              |

- SECTOR RESIDENCIAL AMB EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA. CLAU 5**
- Zona d'edificació unifamiliar aïllada de parcel·la petita Clau 5a
  - Zona d'edificació unifamiliar aïllada de parcel·la mitjana Clau 5b
  - Zona d'edificació unifamiliar aïllada de parcel·la gran Clau 5c

- ZONES SÒL NO URBANITZABLE**
- SECTOR DE SERVEIS PRIVATS. CLAU 12**
- Zona d'espais de protecció paisatgística Clau 12
  - Zona d'espais de protecció paisatgística / patrimoni Clau 12p

- DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ**
- Límit de Plans Parcial: PP
  - Límit de Plans de Millora: PM
  - Límit de Polígons d'Actuació: PA
  - Límit Pla Especial Sector 1
  - Límit Zona Històrico-Artística
  - Límit Casc Antic
  - Límit AUEA



**1. SISTEMA DE COMUNICACIONS**

[Line]	Sistema viari
[Line]	Sistema ferroviari
[Line]	Sistema aeroportuari
[Line]	Camí itinerant
[Line]	Complement de viabilitat

**2. SISTEMA D'ESPAYS LLIURES**

[Green]	Sistema de parcs i jardins urbans
[Blue]	Sistema hidrològic

**3. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS**

[Yellow]	Sistema d'equipaments comunitaris	Clau E
[Brown]	Sistema d'infraestructures i serveis tècnics	Clau S
[Blue]	CAT ramals construïts	
[Red]	CAT ramals projectats	

**ÚS RESIDENCIAL**

[Yellow]	Baixa intensitat
[Orange]	Semi-intensiu
[Dark Orange]	Intensiu en alçada

**ÚS INDUSTRIAL**

[Green]	Ús serveis privats
---------	--------------------

**SECTOR RESIDENCIAL AMB EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA. CLAU 5**

[Yellow]	Zona d'edificació unifamiliar aïllada de parcel·la petita	Clau 5a
[Orange]	Zona d'edificació unifamiliar aïllada de parcel·la mitjana	Clau 5b
[Dark Orange]	Zona d'edificació unifamiliar aïllada de parcel·la gran	Clau 5c

**ZONES SÒL NO URBANITZABLE**

**SECTOR DE SERVEIS PRIVATS. CLAU 12**

[Green]	Zona d'espais de protecció paisatgística	Clau 12
[Dark Green]	Zona d'espais de protecció paisatgística / patrimoni	Clau 12p

**DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ**

[Pink]	Límit de Plans Parcial: PP
[Purple]	Límit de Plans de Millora: PM
[Red]	Límit de Polígons d'Actuació: PA
[Green]	Límit Pla Especial Sector 1
[Black]	Límit Zona Històrico-Artística
[Red]	Límit Casc Antic
[Blue]	Límit AUEA

APROVACIÓ INICIAL  
 CINTA MASDEU, ARQUITECTA  
 EDUARDO MARTÍNEZ, ARQUITECTE COL·LABORADOR  
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POU DE TORTOSA**  
 ÀMBIT PLA DE MILLORA NIVERA (PM - NIVERA)  
 ABRIL\_2023  
 URBEL ESPUNY, S.L.U.  
 PREVIATOR  
 ÀMBIT SUSPENSÍO L·LICÈNCIES  
 ORDENACIÓ  
 1/2.000  
 0.02