

AJUNTAMENT DE TORTOSA
SECRETARIA GENERAL
Aprovat inicialment, pel Ple
d'aquest Ajuntament, en sessió
ordinària del dia 8 d'abril de 2024.

El secretari accidental

Manuel Garcia
Egea - DNI

(SIG)

Digitally signed by Manuel Garcia Egea
- DNI
(SIG)
DN: cn=Manuel Garcia Egea - DNI
40927674W (SIG), sn=Garcia Egea -
DNI
, givenName=Manuel,
c=ES, o=Ajuntament de Tortosa,
ou=Empleat públic de nivell alt de
signatura,
serialNumber=IDCES-40927674W
Date: 2024.04.15 11:18:15 +0200'

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE DELIMITACIÓ DEL SÒL URBÀ PER
ESMENAR ERRATA MATERIAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
MUNICIPAL DE TORTOSA DEL 2007, A CAMPREDÓ, CORRESPONENT
A L'ÀMBIT Av. DON ÀLVARO 258 - 260**

Arquitecte: Ferran Torta Navarro

Col·legiat: 52892-7 COAC

Data: Juliol 2023

ÍNDEX:

1. MEMÒRIA	3
1.1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	3
1.2. INICIATIVA I EQUIP REDACTOR.....	3
1.3. MARC LEGAL.....	3
1.4. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ.....	4
1.5. ANTECEDENTS	4
1.6. CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA VIGENT	9
1.7. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.....	10
1.8. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	13
1.9. NORMATIVA PLANEJAMENT VIGENT.....	15
1.10. PROPOSTA	22
1.11. JUSTIFICACIÓ	23
1.12. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	25
1.13. PLA D'ETAPES	27
1.14. NORMATIVA URBANÍSTICA PROPOSADA.....	28
2. PLÀNOLS	29
2.1. Plànols d'informació	
I.01 Situació. Planejament vigent e: 1/1000	31
I.02 Situació. Planejament vigent e: 1/500	32
I.03 Àmbit sobre topogràfic vigent ICGC e: 1/500	33
I.04 Planejament sobre ortofotomapa e: 1/500	34
I.05 Àmbit respecte Cadastre vigent e: 1/500	35
I.06 Àmbit respecte POUM 1986 – B7 (30) e: 1/500.....	36
2.2. Plànols d'ordenació	
O.01 Situació. Planejament modificat e: 1/500	37
O.02 Planejament modificat sobre ortofoto e: 1/500	38
O.03 Planejament modificat sobre cadastre e: 1/500	39
3. ANNEXES	41

1. MEMÒRIA

1.1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

L'objecte de la present modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Tortosa, de juliol de 2007, és esmenar l'errada material del planejament vigent de les dues finques urbanes al límit nord-est de l'avinguda Don Álvaro de Campredó, corresponent a l'àmbit de l'Av. don Álvaro, núm. 258-260, que en el POUM de l'any 1986 constava com a urbà, i en la tramitació del planejament del 2007 figurava com Sòl No Urbanitzable, tot i ser un àmbit edificat i amb serveis urbanístics.

Amb aquesta finalitat, l'objectiu és, en primer lloc, esmenar l'errada material del planejament vigent perquè les dues parcel·les recuperin la classificació i qualificació urbanística que els atribuïa el planejament del 1986, tot esmenant el POUM del 2007, i, en segon terme, ajustar la delimitació del sòl urbà del POUM del 2007, per encabir de nou aquestes dues parcel·les, tot incorporant un àmbit actualment en SNU, que es troba urbanitzat, i finalitzar el teixit urbà existent al costat est de l'avinguda Don Álvaro en tot el seu traçat, i finalment actualitzar el traçat viari del camí de servei C42, a la realitat física del seus traçat.

1.2. INICIATIVA I EQUIP REDACTOR

1.2.1 PROMOTOR

La present Modificació puntual és d'iniciativa privada, de la titular de les parcel·les cadastrals situades a l'avinguda Don Álvaro 200 i 258 de Campredó, Tortosa, ref. cadastral 3855943BF9145G0001IE i 3855950BF9145G0000BW, la Sra. amb NIF i domicili a l'avinguda Don Álvaro núm. 258-260 de Campredó, Tortosa (43897 - Tarragona).

1.2.2. TECNIC REDACTOR

El redactor d'aquesta modificació és l'arquitecte Ferran Torta Navarro, col·legiat 52892-7 del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, Demarcació Terres de l'Ebre.

1.3. MARC LEGAL

La present Modificació puntual es redacta de conformitat al marc urbanístic i legal següent:

- Pla d'ordenació urbanística municipal de Tortosa de 1986
- Pla d'ordenació urbanística municipal de Tortosa, expedient CTUTE 2005/019890/E, data aprovació 25/07/2007 i data de publicació 22/10/2007.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.
- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

1.4. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ

La formulació de la Modificació Puntual és proposada per la titular de les dues parcel·les, pel que es tracta d'una iniciativa privada, d'acord amb l'establert a l'article 78 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

La redacció del document ha estat realitzada per un tècnic competent segons el que estableix la disposició addicional tretzena del Text refós de la Llei d'urbanisme.

La present modificació puntual es tramita d'acord amb l'article 117.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme, on s'especifica que el seu procés de tramitació es subjecta al mateix procediment que la formació de la figura del planejament que es modifica. Deixen de ser obligatòries, l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana i la informació pública de l'avanç, segons articles 101b) i 101c) del Reglament de la Llei d'urbanisme. Per tant, la present modificació es tramita amb allò que determinen els articles 80 i 85 del Text refós de la Llei d'urbanisme, per a la tramitació dels Plans d'ordenació urbanística municipal.

En aquest cas concret, l'aprovació inicial i provisional corresponen a l'Ajuntament de Tortosa i l'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Terres de l'Ebre (CTUTE).

1.5. ANTECEDENTS

1.5.1. PLANEJAMENT VIGENT

El Planejament vigent de Tortosa és el POUM aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en sessió de data 27 de juliol de 2006. L'acord fou publicat al DOGC de 22 d'octubre de 2010 (exp. núm. 2005/019890/E).

A l'article 6 del POUM vigent ja s'estableix la possibilitat de la seva modificació.

La modificació puntual de les normes de planejament presentada s'entén d'acord amb l'article 117.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, com la introducció de qualsevol tipus de canvi en les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística.

1.5.2. ANTECEDENTS HISTÒRICS

L'avinguda Don Álvaro és el nom actual corresponent al que antigament era el Lligallo de Campredó. A l'ortofotomapa de l'any 1983 de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) s'observa com aquest camí era de terra. No va ser fins als anys 90 del segle XX que l'avinguda es pavimentaria amb asfalt.

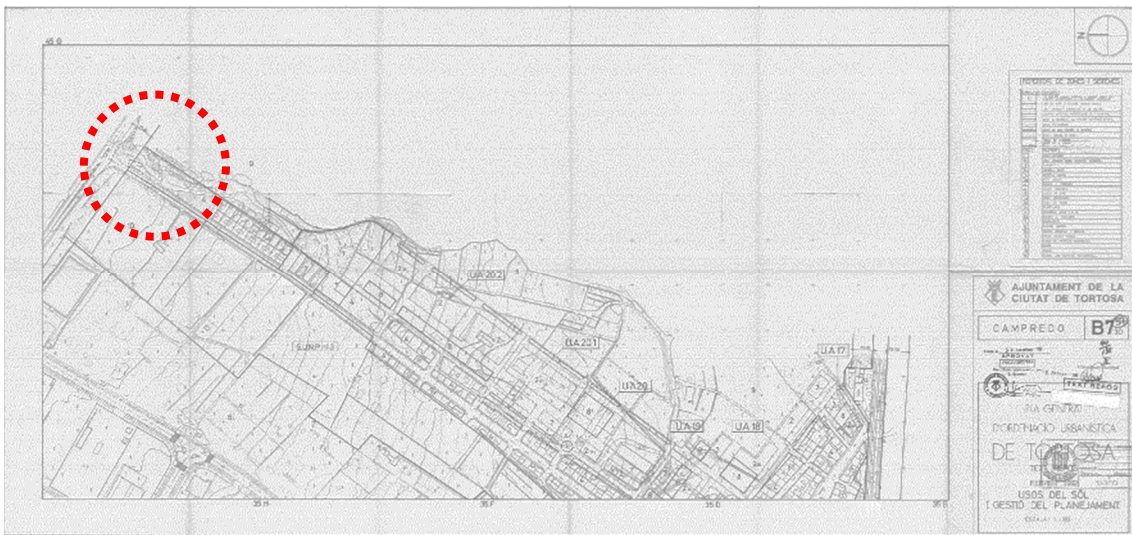
El marge est de l'avinguda Don Álvaro, des de l'escola d'educació primària "Port Rodó" fins a l'entroncament d'aquesta avinguda amb el vial d'incorporació a la C42 hi ha unes edificacions d'habitatges aparellats procedents de les compensacions per la construcció del Polígon Industrial Baix Ebre (del qual se'n va aprovar el projecte l'any 1969, que entraria en funcionament l'any 1976), i que va comportar una parcel·lació propiciada pel mateix ajuntament, i fou incorporada com a sol urbà en el POUM del 1986 .

Als propietaris de les finques agrícoles expropiades per la construcció del Polígon Industrial, alguns dels quals vivien en masos que s'acabarien enderrocant per possibilitar la nova urbanització del polígon, se'ls va oferir una parcel·la i habitatge a l'avinguda Don Álvaro en compensació.

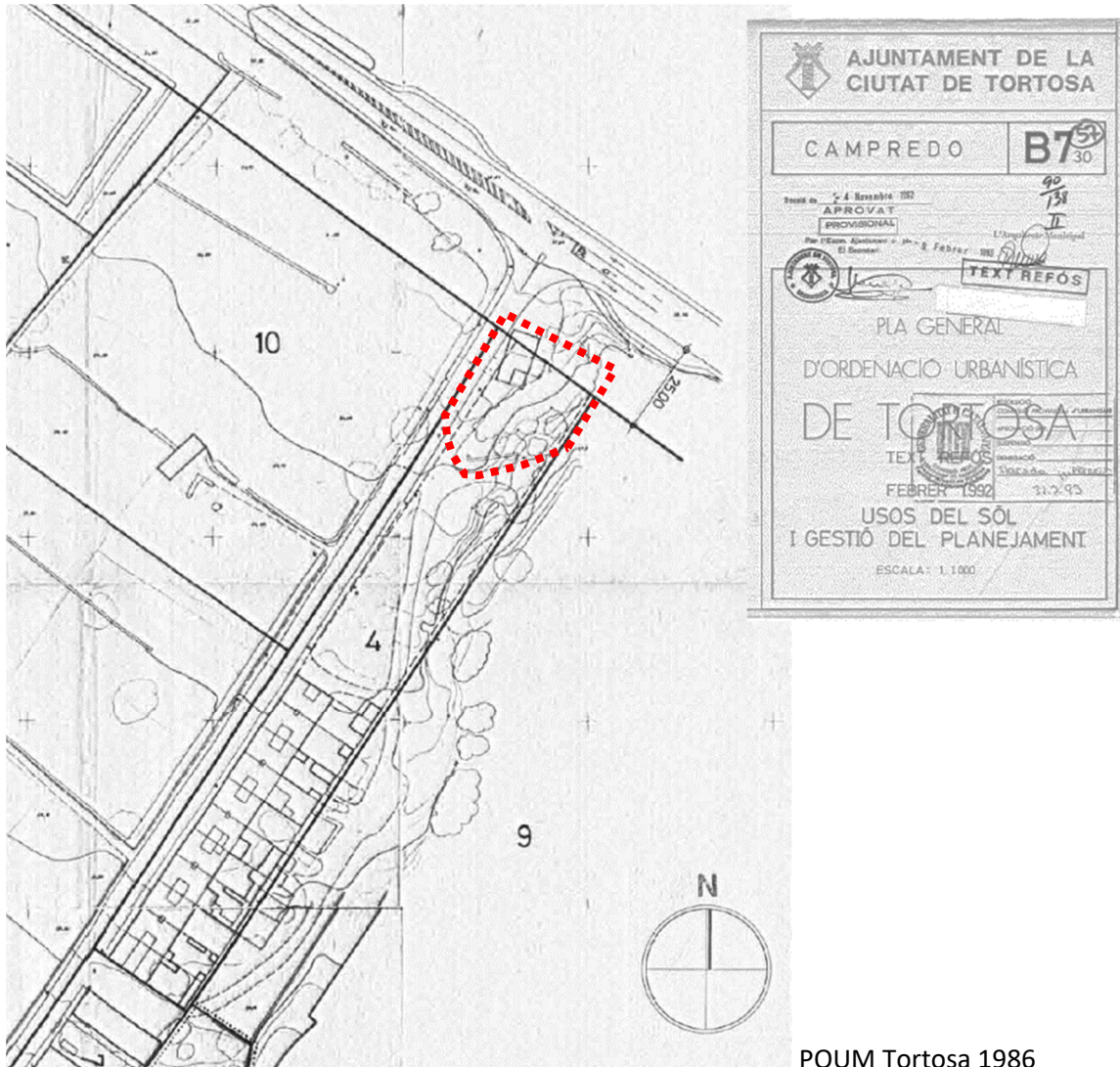
Aquesta actuació és l'origen de les cases que es van construir al marge est del Lligallo de Campredó, avui conegut com l'avinguda Don Álvaro, que és a hores d'ara l'accés principal a la població de Campredó des del nord. Popularment aquestes cases aparellades són conegudes com les "cases barates", tot seguint la denominació de les promocions d'habitatge públic dels anys 50 i 60 del segle XX, si bé les seves característiques constructives (segons Cadastre van ser construïdes l'any 1976) són de major qualitat i no serien mereixedores d'aquesta denominació.

1.5.3. PLANEJAMENT ANTERIOR

El Planejament d'Ordenació Urbana Municipal de Tortosa de l'any 1986 reconeixia l'àmbit de l'Avinguda Don Álvaro 250-260 com a Sòl Urbà, amb l'ordenació de clau 4, "ravals i pedanies".



Emplaçament de l'àmbit de la modificació puntual corresponent a l'errata material

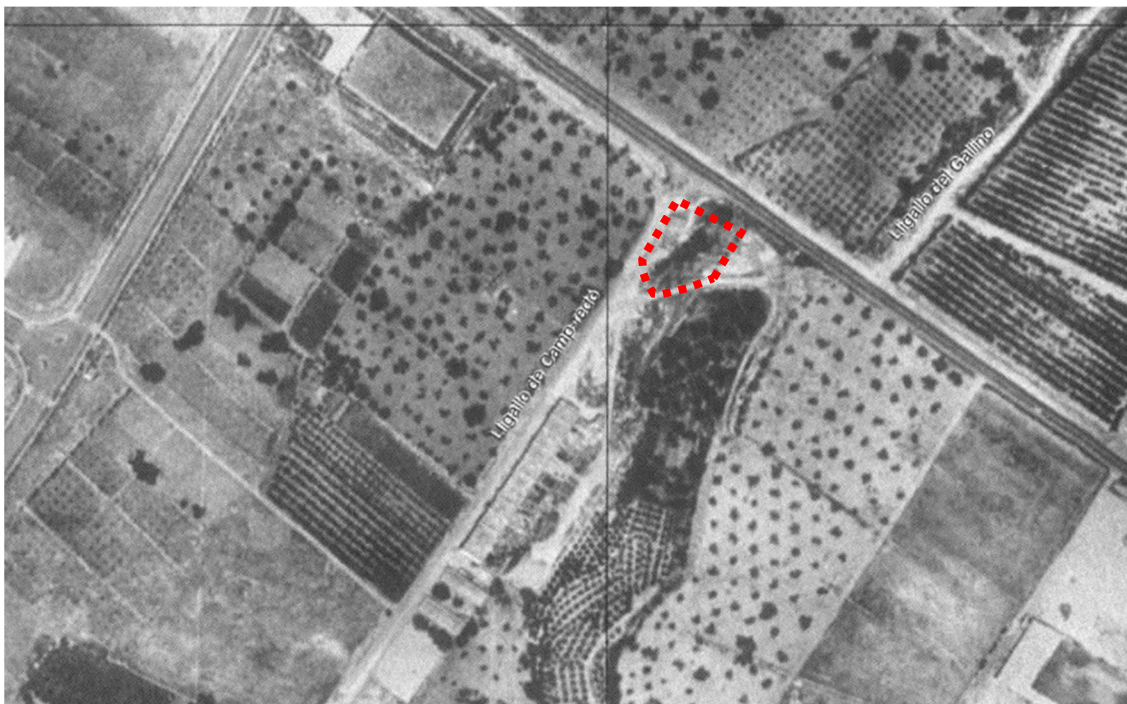


POUM Tortosa 1986



Àmbit de la modificació puntual corresponent a l'errata material

1.5.4. EVOLUCIÓ DE LA TRAMA URBANA EN L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL



Ortofotomapa any 1983, ICGC



Ortofotomapa any 1994, ICGC



Ortofotomapa any 2004, ICGC

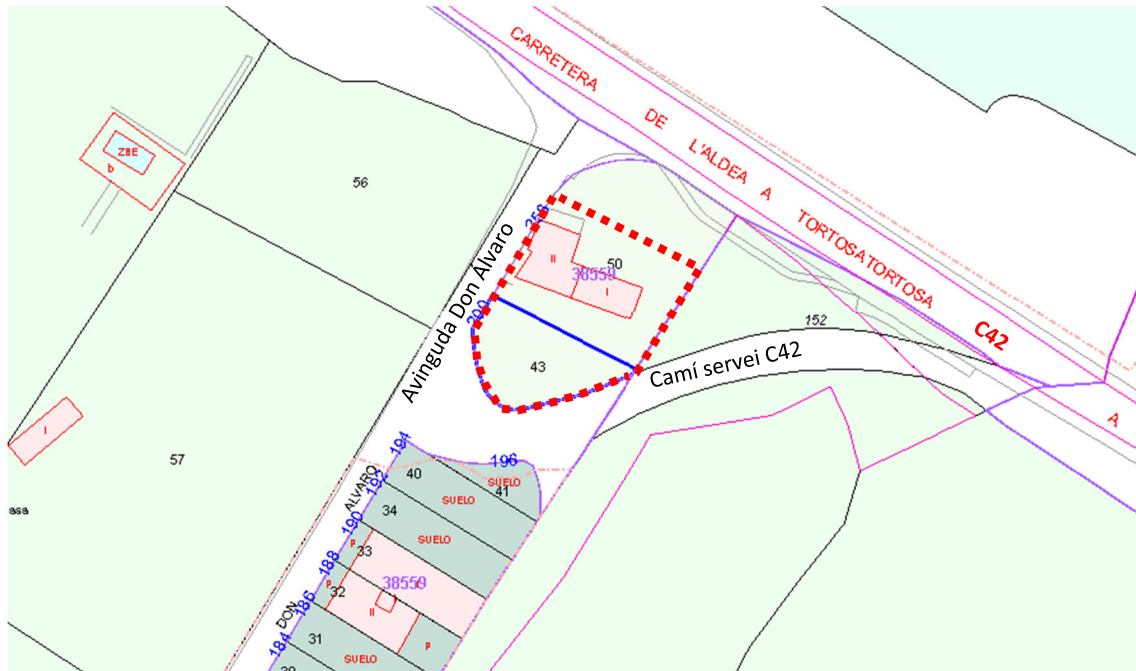


Ortofotomapa any 2007, ICGC

Posteriorment, entre els anys 2005 i 2006, s'adapta i condiona el traçat de la C42 al seu pas per Campredó i es construeix un vial de servei a la carretera de Tortosa a l'Aldea, expropiant part de la parcel·la 3855943BF9145G0001E (Av. Don Álvaro 200).

1.6. CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA VIGENT

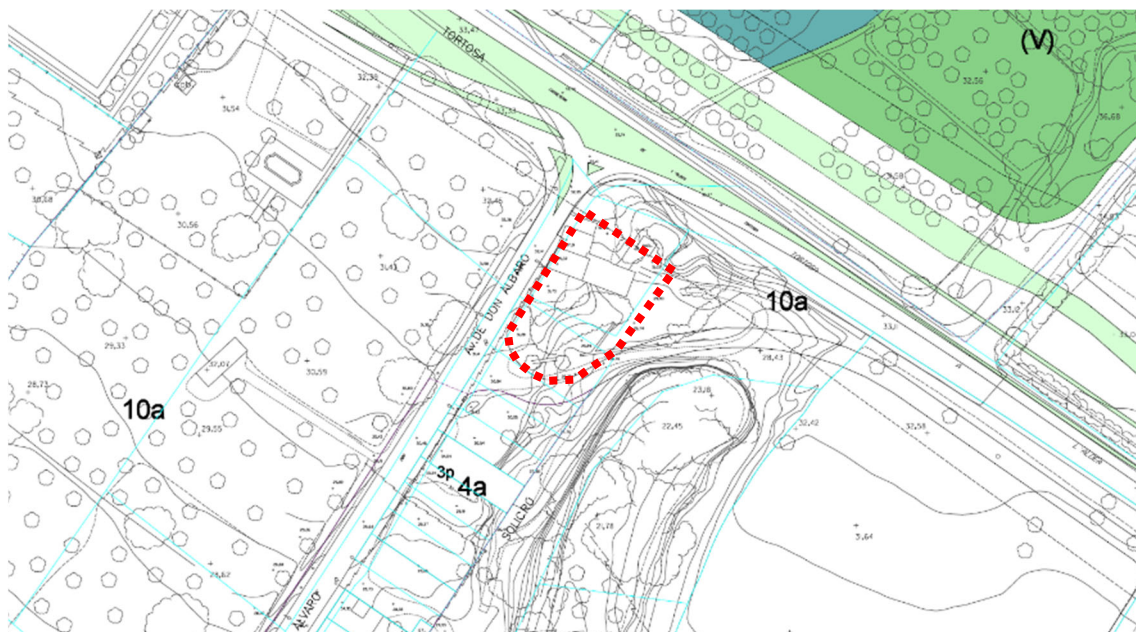
Actualment l'àmbit objecte de la modificació puntual comprèn uns terrenys agrícoles afectats per l'àrea de servitud de la C42 i el traçat de l'avinguda Don Álvaro, ja urbanitzat parcialment (falten les voreres al camí i a un tram de l'avinguda) i amb tots els serveis urbanístics, més el camí de servei paral·lel a la C42 ja pavimentat, i les dues edificacions.



Parcel·lari cadastral objecte de la modificació puntual

En el POUM 2007 l'àmbit està classificat com a Sòl No Urbanitzable (SNU), i ordenat amb la clau 10a, "àrea agrícola de l'al·luvial".

La resta de cases de l'avinguda Don Álvaro, estan classificades com a Sòl Urbà (SU), i ordenades amb la clau 4a, "zona d'edificació en filera".



Planejament actual. Plànol ordenació detallada del Sòl urbà, plànol 22-13 Campredó ; e: 1/1000 POUM 2007

1.7. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La present modificació puntual presenta tres objectes d'actuació, basats en l'esmena d'errada material del POUM de 2007 i la construcció de la C42 i el seu vial de servei.

En primer lloc l'esmena de l'errada material de les parcel·les urbanes situades a l'extrem nord-est de l'avinguda Don Álvaro, perquè recuperin la classificació de sòl urbà (SU), i la qualificació de 4a, "zona d'edificació en filera". que tenien al POUM del 1986.

En segon terme, reajustar la nova delimitació del sòl urbà que afecta a l'àmbit indicat al final de l'avinguda Don Álvaro, com a conseqüència primer del traçat de la C-42 i posteriorment del vial de servei de la mateixa C42 . Amb el qual la superfície total de l'àmbit a modificar és de 928,79 m².

Finalment, en tercer terme, hi ha l'actualització del traçat del vial de servei de la C42, en el qual el traçat previst al POUM 2007 no es va seguir amb exactitud en l'àmbit objecte de la present modificació, sinó que la corba va ser més suavitzada en l'entroncament amb l'avinguda Don Álvaro.

L'àmbit se situa al nord del nucli urbà de Campredó, amb els següents límits:

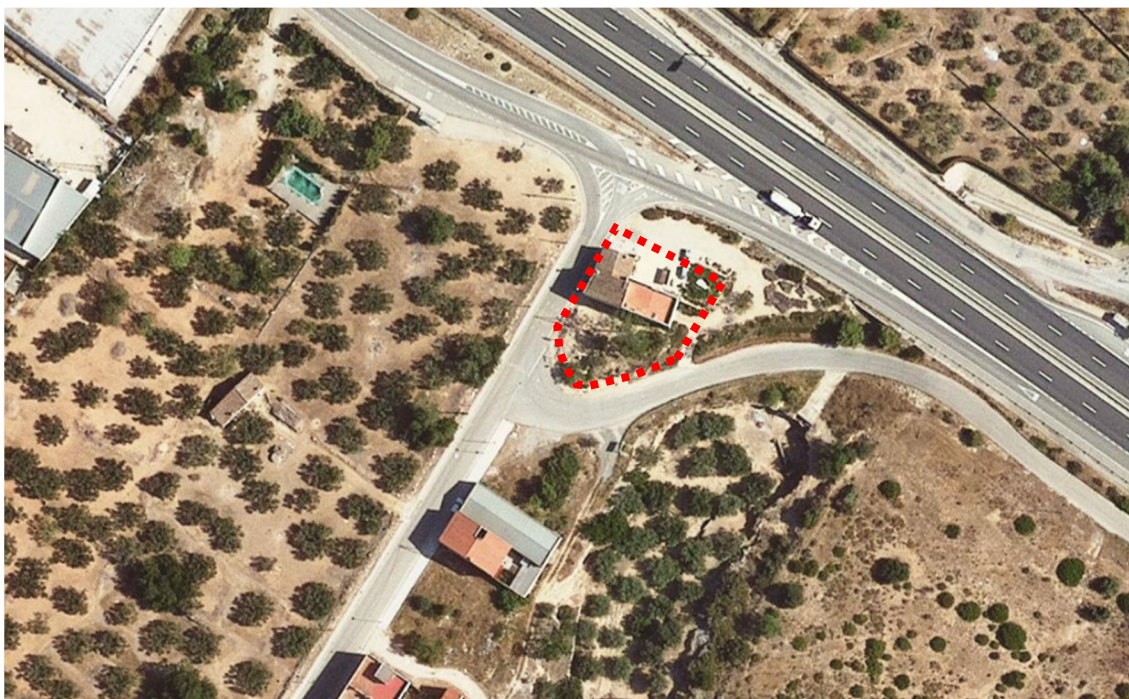
Nord: xarxa viària, i la seva àrea de servitud, de la carretera C42 de l'Aldea a Tortosa

Est: sòl no urbanitzable (clau 10a) i camí de servei de la C42

Sud: camí de servei de la C42, i d'aquest a sòl urbà (clau 4a)

Oest: Av. Don Álvaro, i d'aquesta a sòl no urbanitzable (clau 10a)

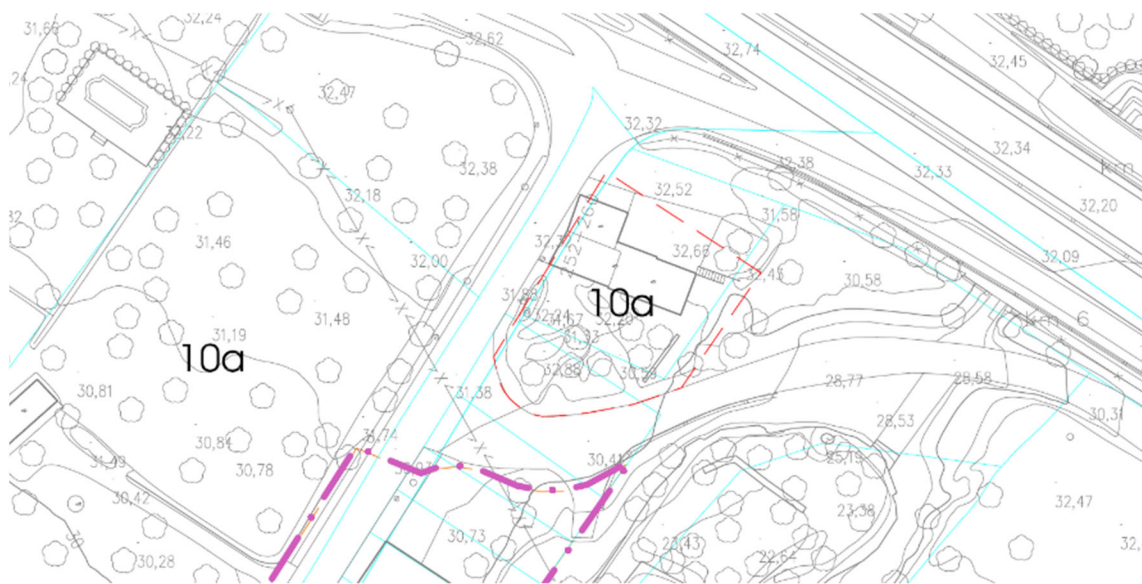
L'àmbit de l'esmena de l'errada material se circumscriu en dues finques urbanes situades a l'extrem nord-est de l'avinguda Don Álvaro, amb direcció cadastral a l'avinguda Don Álvaro 200 i 258 de Campredó, Tortosa, amb referència cadastral 3855943BF9145G0001IE i 3855950BF9145G0000BW. L'esmena implicarà modificar la línia de límit de classificació, i de la pròpia delimitació dels sòl urbà.



L'àmbit objecte de la modificació puntual comprèn uns terrenys agrícoles afectats per l'àrea de servitud de la C42 i el traçat de l'avinguda Don Álvaro, ja urbanitzat parcialment (falten les voreres al camí i a un tram de l'avinguda) i amb tots els serveis urbanístics, més el camí de servei paral·lel a la C42 ja pavimentat, i les dues edificacions (que figuren en la següent imatge).

Cal fer constar que aquestes dues edificacions tenen una antiguitat anterior al 1986. Segons es pot constatar en l'ortofoto del Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya 1956 ja figurava l'edificació del núm. 260, mentre que la del núm. 258, figura en l'ortofoto del 1986.

Cal pressuposar que l'existència d'aquestes dues edificacions, com continuació de les esmentades en l'apartat 1.5.2, pràcticament amb la mateixa alineació i configuració, va comportar que el POUM del 1986, les atorgués la mateixa classificació i qualificació urbanística, que la resta del carrer, atesa la continuïtat i consolidació urbana manifesta.



- - - - Àmbit objecte de la modificació puntual. Topogràfic ICGC vigent i ordenació POUM 2007



Carril incorporació a la C42 i inici Av. Don Álvaro



Habitatges existents a l'Av. Don Álvaro 258-260



Façana habitatges existents



Mitgera entre les parcel·les



Av. Don Álvaro, vista nord cap a sud



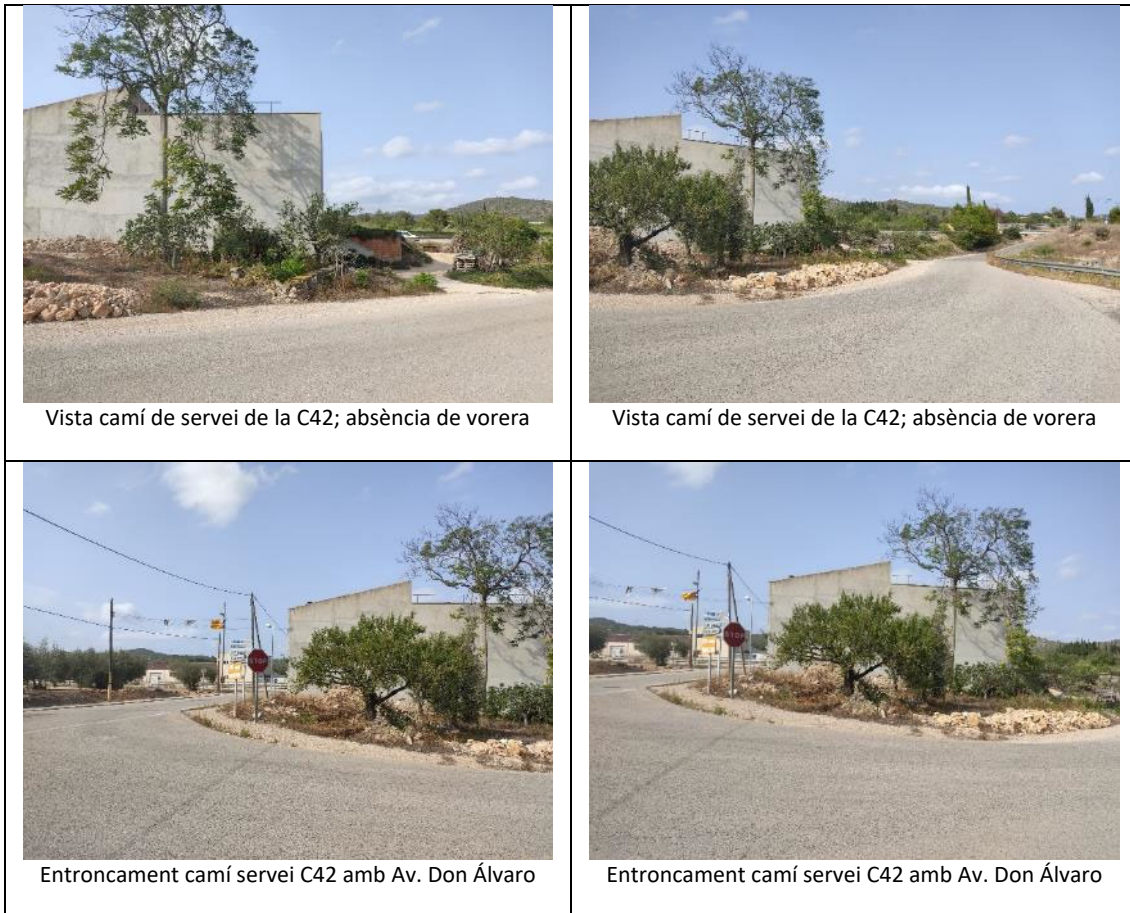
Absència vorera Av. Don Álvaro



Vista camí de servei de la C42 amb l'entroncament amb l'Av. Don Álvaro



Vista camí de servei de la C42; absència de vorera



1.8. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Les parcel·les cadastrals incloses en els dos àmbits objecte d'actuació són els següents:

Núm. parcel·la	Referència cadastral	Localització	Superfície cadastral	Classificació/ Ordenació
01	3855943BF9145G0001IE	Terreny Av. Don Álvaro núm. 200	333 m ²	SNU / 10a
02a	3855950BF9145G0000BW	Terreny Av. Don Álvaro núm. 258-260	945 m ²	SNU / 10a
02b	3855950BF9145G0001ZE	Dues edificacions Av. Don Álvaro núm. 258-260	Inclòs a 02a	SNU/ 10a

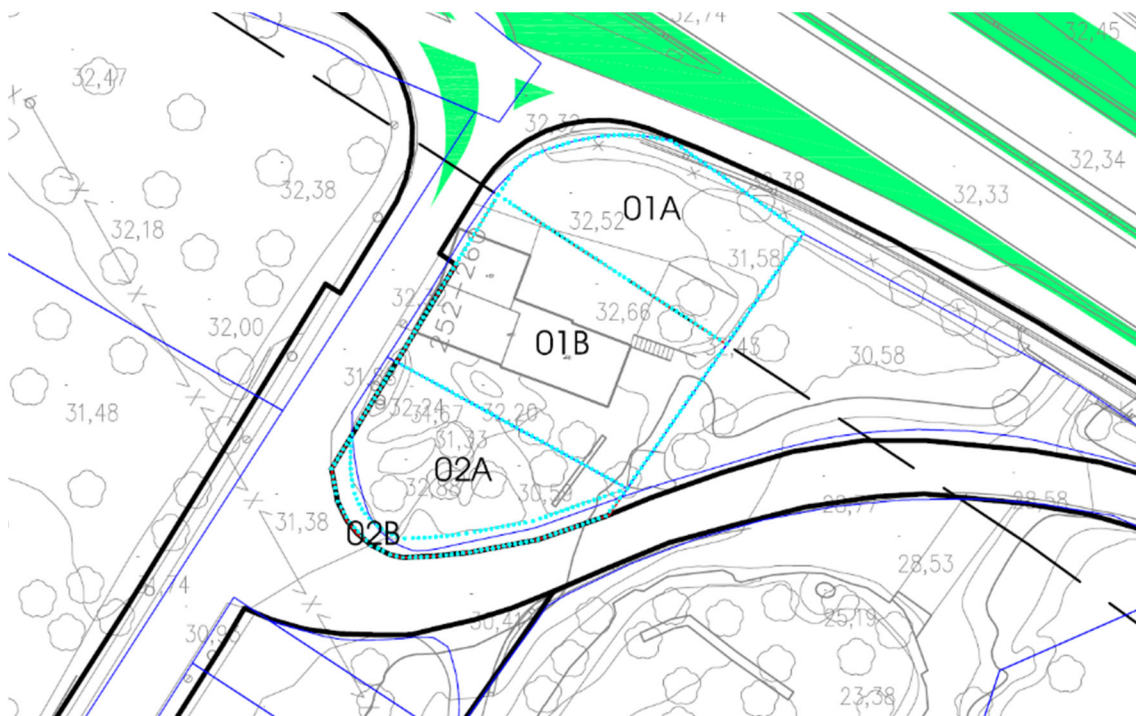
Totes les parcel·les són de titularitat privada (veure Annex certificats cadastrals).

La comprovació per superposició dels plànols topogràfics (el del planejament del POUM 2007, i l'actual del Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya), permet constatar que l'edificació núm. 260 està lleugerament fora d'alineació oficial del carrer, circumstància que s'haurà de regularitzar en el moment que es consensui entre la propietat i l'ajuntament, i en tot cas en el moment de realitzar obres majors a l'edificació. En aquest cas, serà necessari practicar un aixecament topogràfic de les alineacions reals per determinar amb exactitud les alineacions oficials de les façanes, per concretar la franja afectada per l'edificació.

En la relació de superfícies no figura la corresponent a la zona de servitud de la C42, ni l'afectada pel vial de servei de la C42, per tractar-se de domini públic.

Àmbit correcció errada material el parcel·la resultant serà el següent:

Núm. parcel·la	Referència cadastral	Localització	Superfície	Classificació / Ordenació
01A	3855943BF9145G0001IE	Terreny Av. Don Álvaro núm. 200	376,59 m ²	SNU / 10a
01B	3855943BF9145G0001IE	Terreny Av. Don Álvaro núm. 200	594,17 m ²	SU / 4a
02A	3855950BF9145G0000BW 3855950BF9145G0001ZE	Terreny Av. Don Álvaro núm. 258-260	306,52 m ²	SU / 4a
02B	Complement de vialitat	Vorera vial servei C42	73,10 m ²	SU / Cv
TOTAL ÀMBIT SU			973,79 m²	

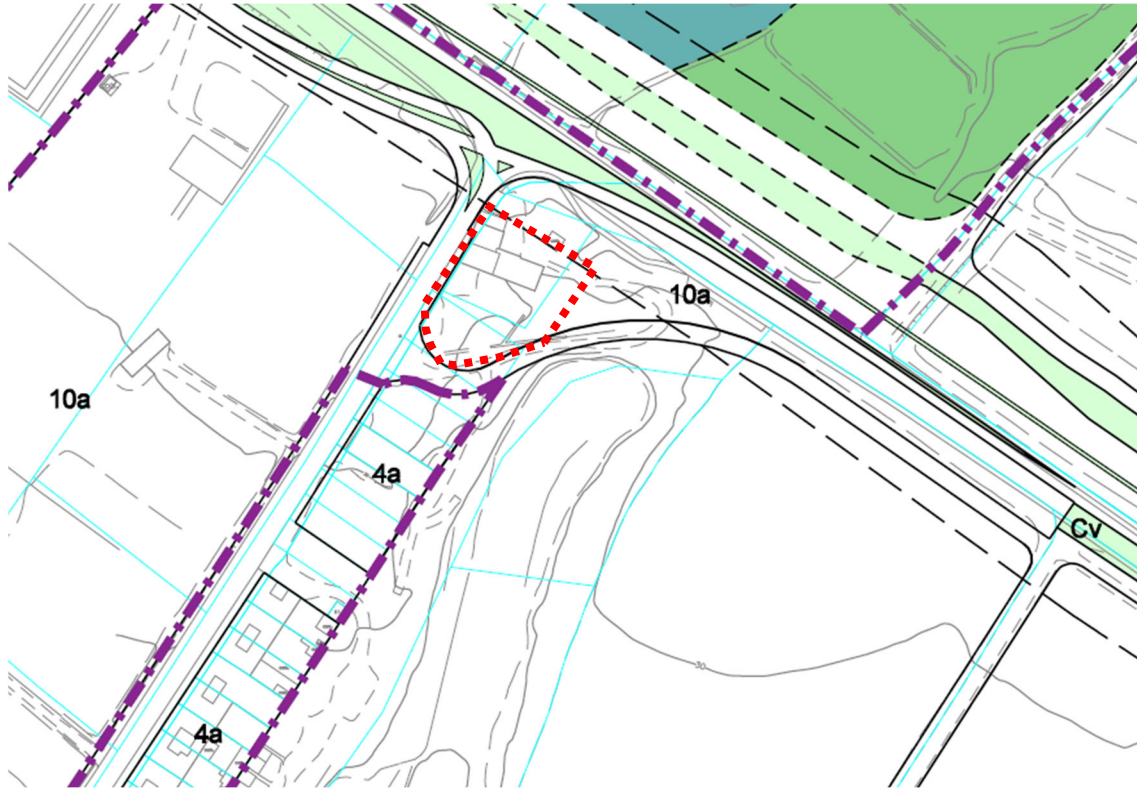


A nivell registral les finques consten al Registre de la Propietat de Tortosa 1 com:

Tom 2217, foli 102, finca 19.169	Edificacions 3855950BF9145G0001ZE
Tom 2354, foli 248, finca 24.489	Parcel·la cadastral 3855943BF9145G0001IE
Tom 3414, llibre 739, foli 5, finca 36.957	Parcel·la cadastral 3855950BF9145G0000BW

1.9. NORMATIVA PLANEJAMENT VIGENT

El POUM de Tortosa de l'any 2007 classifiquen els terrenys objecte de la modificació puntual com a Sòl no urbanitzable i les dues parcel·les amb clau 10a, "àrea agrícola de l'al·luvial".



Plànol 4.04 Qualificació i Gestió del Sòl 1/3000. Campredó. POUM 2007

La modificació puntual que es proposa promou que la prolongació del marge est de l'avinguda Don Álvaro tingui la mateixa qualificació que les parcel·les limítrofs al costat sud, és a dir, la clau 4a, "zona d'edificació en filera", ja prescrita al POUM de 1986.

1.9.1. Normativa urbanística vigent

La clau 4a, "zona d'edificació en filera", es regula a l'article 157 del POUM de Tortosa de 2007. La clau 10a, "àrea agrícola de l'al·luvial" es regula a l'article 200 del POUM de Tortosa de 2007. Tots dos articles es transcriuen a continuació.

Clau 4a, "zona d'edificació en filera":

article 157. Zona d'edificació en fronts tradicionals. Clau 4a

1. Definició. Comprèn aquells sòls sobre els que en forma d'illes estretes i allargassades es localitzen un conjunt d'habitatges, normalment unifamiliars, amb parcel·les petites, que pel tamany de l'illa donen a dos fronts d'alineacions diferents.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4a.

3. Condicions de parcel·lació de la zona d'edificació en fronts tradicionals. Clau 4a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 214	Segons NNUU generals
Parcel·la	art. 215	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art. 216	60 m².
Front mínim de parcel·la	art. 217	5,50 m.
Fons de parcel·la	art. 218	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art. 219	15 m.

4. Condicions de l'edificació de la zona d'edificació en fronts tradicionals. Clau 4a

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'edificació en fronts tradicionals. Clau 4a

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
Alineació de l'edificació	art. 227	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà
Alç. reguladora referida al carrer	art. 228	2p(pb+1) 07,20mts 3p(pb+2) 10,30mts
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 229	Segons NNUU generals
Nombre de plantes referit al carrer	art. 230	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art. 231	Segons NNUU generals
Front principal i secundari	art. 232	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona d'edificació en fronts tradicionals. Clau 4a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 233	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Pati d'illa	art. 234	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'edificació en fronts tradicionals. Clau 4a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 235	Segons NNUU generals
Coefficient d'edificabilitat neta	art. 236	Segons NNUU generals
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 237	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 239	Segons NNUU generals

Ocupació màxima de la parcel·la	art. 240	És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 241	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Serà preferentment enjardinat.
Pati davanter i posterior de parcel·la	art. 242	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Es mantindrà preferentment enjardinat.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 243	No s'aplica aquest paràmetre
Punt d'aplicació alç. ref. a parcel·la	art. 244	No s'aplica aquest paràmetre
Nombre de plantes ref. a parcel·la	art. 245	No s'aplica aquest paràmetre
Planta baixa referida a parcel·la	art. 246	No s'aplica aquest paràmetre
Separacions mínimes	art. 247	Són les que es defineixen en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà segons la posició precisa de l'edificació.
Tanques	art. 248	Segons NNUU generals
Adapt. tográf. i mov de terres	art. 249	En l'espai lliure de parcel·la sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art. 250	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'edificació en fronts tradicionals. Clau 4a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 251	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà
Edificació principal i auxiliar	art. 252	Segons NNUU generals
Planta baixa	art. 253	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art. 254	Segons NNUU generals. L'ocupació de la planta soterrani no sobrepassarà de l'ocupació màxima permesa en cada zona, excepte en els que explícitament s'admeti una ocupació superior
Plantes pis	art. 255	Segons NNUU generals
Planta coberta	art. 256	Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada o coberta plana. Els materials d'acabat de la coberta inclinada serà de teula ceràmica.
Planta sotacoberta	art. 257	Segons NNUU generals
Volum màxim d'un edifici	art. 258	Segons NNUU generals
Regles sobre mitgeres	art. 259	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art. 260	Amb les condicions generals caldrà també complir el següent: - No s'admeten cossos sortints tancats ni semitancats. - En els carrers d'amplada inferior a 4 mts no s'admet cap tipus de cos sortint. En la resta dels carrers el vol màxim serà de 40 cms.
Elements sortints	art. 261	Segons NNUU generals
Patis de llum	art. 262	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art. 263	Les edificacions s'integraran en quan a materials, colors i forma i disposició de les obertures als entorns en els que s'edifiquen

5. Condicions d'ús de la zona d'edificació en fronts tradicionals. Clau 4a

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Condic. (1)	Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.

(2) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'edificació en fronts tradicionals. Clau 4a

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

Clau 10a, "àrea agrícola de l'al·luvial":

article 200. Àrea agrícola de l'al·luvial. Clau 10a

1. Definició.

Aquesta zona comprèn els terrenys inclosos en la "unitat geomorfològica" definida com a "terrenys al·luvials de l'Ebre" que ocupen les dues ribes del riu amb una fondària que majoritàriament oscil·la entre els 100 i 500 mts. Són els espais més fèrtils del territori. Es tracta de terrenys absolutament plans amb pendents inferiors al 3%, amb un parcel·lari força fragmentat, com a resultat de la seva important capacitat agrònoma. Aquesta qualificació incorpora la totalitat del sòl regulat en la categoria de Planes fluvial i deltaica, clau 2.2 del Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre (PTPTE), ampliant la qualificació per a terrenys de sòl agrícola, clau 3.1 del PTPTE, establint per aquests sòls una regulació més restrictiva que l'establerta en el PTPTE.

D'acord amb el Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre PTPTE, "l'eix fluvial actua com un immens corredor biològic, per a la fauna aquàtica i com a canalitzador del flux migratori dels ocells i d'alguns mamífers. Les ribes del riu mantenen també un interessant poblament vegetal i són zones agrícoles de regadiu molt productives".

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 10a.

2. Objectius:

- Els objectius de l'ordenació, en coherència amb el PTPTE, són mantenir la superfície agrícola existent que alhora té un alt valor mediambiental des del punt de vista de la sostenibilitat. Per tal de protegir i mantenir l'actual destinació es prohibeix tot ús contradictori amb aquesta finalitat.
- El sòl de l'àrea agrícola de l'al·luvial, s'ha de preservar de tota intervenció que, actualment o potencialment, impliqui transformació de la seva destinació o naturalesa o lesioni els seus valors específics, paisatgístics, ecològics i agrícoles.
- El POUM determina, protegir i potenciar aquesta activitat agrícola donada la riquesa agrònoma d'aquests terrenys de clara vocació totalment agrícola de regadiu. Per la riquesa del sòl, en aquest àmbit es protegeix l'activitat agrícola per sobre de qualsevol altre ús.

3. Usos compatibles

La utilització dels terrenys compresos en aquest sòl ha d'obeir a una finalitat agrícola, ramadera o, en general, vinculada a l'explotació racional dels recursos naturals, conforme amb el que estableix la legislació sectorial que els reguli. Pel que fa a les implantacions d'activitats ramaderes en general, s'estarà a les determinacions de distàncies respecte el sòl urbà i urbanitzable establertes en els articles corresponents d'aquestes construccions regulades en aquest POUM.

S'admeten els usos rurals vinculats a l'explotació dels recursos naturals, a la regeneració dels conreus abandonats i a la promoció i al desenvolupament de l'activitat agrícola i ramadera, i es podrà admetre, l'ús d'habitatge rural únicament quan estigui directament i justificadament associat aquestes explotacions, segons el que determina l'article 47.6 de la llei d'Urbanisme 2/2002.

Igualment, es permet la millora de la xarxa rural de camins i infraestructures i dels serveis necessaris per dotar els àmbits rurals de les prestacions que demana l'organització social actual, i la implantació de les noves tecnologies d'aplicació a l'àmbit agrícola i pecuari.

Són incompatibles els usos que suposin la incorporació a una lògica urbana i els que impliquin transformació de la destinació agrària. També ho són els que lesionin el valor productiu de les terres des del punt de vista agrícola i mediambiental ja que són estrictament protegits pel PTPTE i per aquest Pla Municipal.

Els usos admesos seran, a més dels esmentats, els assenyalats en la taula específica sobre regulació d'usos en el sòl no urbanitzable d'aquest POUM.

4. Condicions d'edificació

a. Edificacions agropecuàries

a.1. Sobre els terrenys qualificats d'àrea agrícola de l'al·luvial, es podran realitzar, amb llicència municipal prèvia, construccions destinades a explotacions agràries que tinguin relació amb la naturalesa i destinació de la finca i s'ajustin, si escau, als plans o normes del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

A l'efecte d'aquest article s'entén per explotacions agràries les agrícoles que obtinguin directament productes naturals, dels seus conreus o explotacions.

Les construccions pecuàries (granges) en aquesta àrea agrícola al·luvial, queden restringides a les de tipus familiar i que en qualsevol cas siguin un complement de l'activitat principal agrària d'aquesta zona

a.2. Les edificacions emparades en aquest article han de guardar una relació funcional directa amb l'explotació agrària de la finca, la qual cosa exigeix que tinguin caràcter accessori respecte de l'explotació i que siguin proporcionals a la superfície, destinació i capacitat productiva de la finca on s'ubiquen.

Així, es poden considerar construccions agràries les dedicades a magatzems per a eines, maquinària i productes utilitzats en l'explotació de la finca on estiguin ubicats, com també a magatzem dels productes naturals obtinguts de l'explotació de la mateixa finca.

No tenen la consideració de construccions destinades a l'explotació agrària, a l'efecte previst en aquest article i sense pretensió de ser complets, les que comportin una activitat industrial, entenent per tal la transformació dels productes naturals o la introducció de processos d'esterilització, conserva, o escorxador.

a.3. Les construccions s'ajustaran a les condicions generals que es defineixen a l'article 194 d'aquestes Normes.

Quan les edificacions agràries superin els 200 m2 de superfície, s'hauran de plantar arbres de ribera del lloc, situats en línia paral·lela a la façana.

En tots els casos els paràmetres de les edificacions s'han de lliurar, sense que s'admeti l'obra de fàbrica de totxana vista.

Les construccions no tindran aspecte d'edificis propis de zones urbanes ni d'habitatges.

a.4. El règim de distàncies a vies públiques, camins, canals, poblacions i zones protegides és la que s'estableix en l'article 194 d'aquestes Normes sobre condicions generals de les edificacions agropecuàries, en l'apartat 4 sobre condicions de localització.

b. Edificacions d'habitatge rural

b.1. Sobre els terrenys qualificats com àrea agrícola de l'al·luvial, es podran construir edificis aïllats destinats a habitatge rural només com a ús complementari o secundari de l'activitat agrària principal de la finca i sempre que no originin la possibilitat de formació de nucli de població.

Per tant, l'habitatge haurà de destinar-se a residència habitual del titular de l'explotació agrícola o d'algun dels seus encarregats i s'haurà de justificar documentalment la condició d'agricultor resident a qualsevol municipi de les terres de l'Ebre.

b.2. A l'efecte de valorar si existeix o no la possibilitat de formació de nucli de població, s'han de prendre en consideració els criteris següents:

b.2.1. Superfície de la finca

La finca sobre la qual es vulgui edificar haurà de tenir una superfície mínima de 7.500 m2.

S'admetrà l'agrupació de finques de regadiu discontinues per tal d'assolir la superfície mínima establerta de 7.500 m2 amb la condició que la parcel·la sobre la qual es pretén edificar tingui un mínim de 2.500 m2.

Si la finca amb la superfície indicada procedeix de la segregació o divisió de la finca matriu major, serà necessari que hagi transcorregut un termini de cinc anys, com a mínim, des de l'atorgament de l'escriptura corresponent fins a la data de la sol·licitud d'autorització per a la construcció de l'habitatge. Aquest requisit s'exigeix com a garantia que no es tracta d'un procés de parcel·lació urbanística encobert.

Per tal d'acreditar els conceptes anteriors, caldrà aportar el corresponent certificat de registre.

b.2.2. Condicions d'edificació

Pel que fa a les condicions de superfície i de localització s'estarà al que es defineix en les condicions generals de l'article 193^o d'aquestes Normes.

Respecte la possibilitat de la formació de nucli de població, es considera que hi ha perill de formació de nucli de població quan, prenent com a centre qualsevol dels murs exteriors de l'edificació i traçant un cercle de radi 100 m, hi queden compreses més de dues edificacions destinades a habitatge rural.

b.2.3. Accés

La finca sobre la qual es vulgui construir l'habitatge haurà de comptar amb accés a través d'un camí públic existent i no a través de camins de nova obertura. La condició de camí públic comportarà el reconeixement en el planejament d'aquesta condició encara que no estigui així contemplat en els actuals plànols del POUM

b.3. Les edificacions residencials objecte d'aquest article hauran de subjectar-se a les consideracions següents, com a garantia de la seva integració a l'entorn i al paisatge en què se situïn i per tal de no introduir-hi elements aliens o contradictoris.

b.3.1. Els habitatges rurals han de ser proporcionals a la naturalesa i destinació de la finca i tenir en compte el procés tradicional d'emplaçament en el territori.

b.3.2. La composició volumètrica ha de mantenir un caràcter unitari. Quan l'habitatge formi part d'un conjunt d'edificacions agropecuàries, aquest conjunt haurà de presentar una configuració inequívocament unitària.

b.3.3. Els materials d'acabat, la coberta, les obertures exteriors, les fusteries, els acabats arquitectònics, etc. han de procurar respectar les característiques tradicionals de la zona.

b.3.4. La coberta, en cas de ser inclinada, ha de tenir un pendent inferior al 30%. El material d'acabat serà la teula ceràmica amb un cromatisme característic de l'entorn.

Les cobertes planes tindran ampits massissos amb el mateix tractament que els murs de tancament de l'edificació i amb una alçària màxima d'1,20 m des del nivell de terra del terrat. A aquest tan sols s'hi podrà accedir per una escala exterior adossada als murs de l'edificació. Únicament podran sobrepassar el gàlib de coberta les xemeneies i les antenes, però sense que cap element construït pugui elevar-se per sobre un pla paral·lel a la rasant del terreny situat 8 m per damunt, comptats des del nivell del camí d'accés a la finca.

b.3.5. La composició de les façanes ha de ser amb cares planes i verticals i han d'observar un caràcter unitari i amb preferència dels paraments opacs sobre les obertures.

Per a l'acabat de les façanes s'ha de fer servir la maçoneria de pedra natural, la tapiera o l'arrebossat dels murs. El color predominant en aquest ha de ser el blanc o colors terrosos.

b.4. Pel que fa a les edificacions tradicionals existents, es podran dur a terme obres de reforma, reparació, rehabilitació i ampliació, sempre que es respectin les condicions següents:

S'han de conservar i restaurar els elements arquitectònics que les caracteritzen.

S'han d'utilitzar els mateixos materials d'acabat.

S'ha de mantenir la volumetria o els cossos principals de l'edificació.

No es pot canviar l'emplaçament ni la proporció de les obertures exteriors originals.

S'admet l'ampliació de les edificacions residencials existents quan consisteixen en petites obres que les facin habitables segons les necessitats de la vida moderna i sempre que no se superin els paràmetres d'edificació (sostre edificable i alçària màxima) definits per a les edificacions residencials de nova planta. També cal procurar que la nova construcció s'integri a l'existent.

5. Regulació particular dels components de qualificació incloses en aquesta zona.

ca	<p>Conreus herbacis de regadiu: arrossars</p> <p>La presència de l'arrossar és pràcticament simbòlica al municipi de Tortosa, per això el valor d'aquesta "component" està en el reconeixement-inventari d'aquesta realitat concreta. No obstant l'anterior s'admetrà la transformació d'aquest sòl a una altra pràctica agrària habitual a les terres de l'Ebre.</p>
hc	<p>Conreus mixtes de regadiu: horta i cítrics</p> <p>La tendència a la transformació de la tradicional horta en cítric està comportant un canvi en el paisatge de les marges del riu Ebre i de forma particular en aquesta zona al·luvial. Es recomana restringir les grans transformacions agrícoles en aquesta zona, de forma que en les transformacions sobre explotacions de més de 10hes s'haurà de mantenir un equilibri entre el conreu d'horta i cítric.</p>
ci	<p>Fruiters de regadiu</p> <p>Es la "component" dominant sobretot aigües amunt del nucli de Tortosa. Es procurarà pel seu manteniment i s'afavorirà la mescla amb el conreu d'horta</p>
og	<p>Fruiters de secà: olivera i garrofers.</p> <p>En la zona de l'al·luvial, aquesta component té relativament poca importància tant des de el paisatge com des del valor mediambiental. S'admetrà la transformació d'aquestes pràctiques agràries a d'altres tradicionals d'aquestes terres</p>
bg	<p>Bosquines mediterrànies (brolles i garrigues)</p> <p>En la zona de l'al·luvial, aquesta component té relativament poca importància tant des de el paisatge com des del valor mediambiental. S'admetrà la transformació d'aquestes pràctiques agràries a d'altres tradicionals d'aquestes terres</p>
br	<p>Bosc de ribera</p> <p>Es prohibeix qualsevol intervenció que pugui produir una pèrdua de la massa forestal de ribera. Es procurarà la regeneració d'aquest bosc de ribera, de forma que amb els propietaris de les finques dels marges del riu s'establiran convenis que tendeixin a la recuperació i posta en valor d'aquest important patrimoni mediambiental del municipi de Tortosa. Orientativament es recomana que el bosc de ribera tingui una amplada mínima de 25mts.</p>

1.10. PROPOSTA

La present Modificació puntual es redacta amb dos objectius:

El primer és esmenar l'errada material del planejament vigent de les dues parcel·les urbanes de l'Av. Don Álvaro 200 i 258 (numeració cadastral), classificades com SNU i qualificades amb clau 10a, perquè recuperin la classificació de SU del planejament de l'any 1986 i qualificar-les com a sector residencial amb edificació en fronts o filera (clau 4), en concret com "zona d'edificació en fronts tradicionals" (clau 4a). Les dues parcel·les cadastrals formen part del teixit urbà existent de l'avinguda Don Álvaro.

El segon objectiu és ampliar la delimitació del Sòl Urbà vigent a l'entrada de Campredó per la C42 al tram nord de l'Av. Don Álvaro. Aquesta modificació respon a la necessitat d'incorporar en sòl urbà un àmbit ja urbanitzat i finalitzant el teixit urbà residencial existent, tal com constava al POUM de Tortosa de 1986, planejament previ a l'actual, ja es qualificava part de l'àmbit de la present modificació com a Sòl Urbà amb clau 4 (ravals i pedanies) i s'hi preveia el vial actual, l'avinguda Don Álvaro.

Finalment, en tercer terme, s'actualització el traçat del vial de servei de la C42, ja que el traçat actual no va seguir les alineacions previstes al POUM 2007 en l'àmbit objecte de la present modificació, sinó que la corba va ser més suavitzada en l'entroncament amb l'Av. Don Álvaro.

La modificació projectada representarà que el sol urbà recuperi la superfície que li corresponia en aquest àmbit en el planejament del 1986, amb el següent canvi de superfícies, via esmena d'errada material :

- Superfície a incorporar a SU, clau 4a	+855,69 m ²
- Sistema viari, complement vialitat, clau Cv	+73,10 m ²
Total superfície recuperada de Sòl Urbà	+928,79 m²



1.11. JUSTIFICACIÓ

La present modificació puntual per esmenar l'errada material, s'ajusta plenament a la legislació urbanística vigent.

L'encaix legal de la present modificació puntual el trobem principalment als articles 96, 97, 99, i 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

1.11.1. COMPLIMENT ARTICLE 97 DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME

D'acord amb l'article 97 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i la oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. En aquest cas, la proposta incorpora en sòl urbà un àmbit ja urbanitzat i finalitzant el teixit urbà residencial existent a l'avinguda Don Álvaro, que ja estava reconegut al POUM de 1986; aquests fets justifiquen el compliment de l'article 97 del Text Refós de la Llei d'urbanisme.

1.11.2. COMPLIMENT ARTICLE 99 DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME

D'acord amb l'article 99 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions que es concreten en aquest article.

Atès que es tracta d'una esmena d'una errata material inclosa en el POUM de 2007, per no ajustar-se a les prescripcions del POUM de 1986, no es produeix cap increment de sostre edificable, doncs aquest ja era atorgat.

1.11.3. COMPLIMENT ARTICLE 100 DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME

D'acord amb l'article 100 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, la modificació de les figures de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, o un augment de la densitat de l'ús residencial, o una transformació global dels usos o una actuació aïllada de dotació, requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics.

Atès que es tracta d'una esmena d'una errata material inclosa en el POUM de 2007, per no ajustar-se a les prescripcions del POUM de 1986, no es produeix cap increment de sostre edificable, doncs aquest ja era atorgat. No obstant l'exposat en l'àmbit de l'avinguda Don Álvaro 250-260, objecte de la present modificació puntual d'esmena d'errata material, ja es va cedir la superfície de vial de servei a la C42 i es cedeixen 73,10 m² per a sòl a sistema viari com a complement de vialitat, i la franja de l'edificació fora d'alineació urbanística de les edificacions núm. 258 i 260.

1.11.4. INFORME AMBIENTAL

En referència a l'article 100 del Reglament de la Llei d'urbanisme, no és necessària la redacció d'un informe ambiental atès que les actuacions previstes no tenen cap incidència de caire ambiental.

1.11.5. CESSIONS URBANISITQUES

En referència a l'article 45 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme es prescriu com obligatori cedir gratuïtament a l'administració actuant el 15% de l'aprofitament urbanístic del sector, atès que es tracta d'un sòl no urbanitzable que es transforma en sòl urbà. Això obstant, donat que es tracta d'unes parcel·les procedents de les compensacions per les expropiacions del Polígon Industrial Baix Ebre i que es tracta d'una correcció d'errata material i que ja es va cedir al sistema viari el vial de servei de la C42, i que es cedeix una superfície per a complement de vialitat (clau Cv), es considera que aquestes cessions ja es van fer al seu moment i que cedir més superfície suposaria una doble imposició de cessions.

1.11.6. COMPLIMENT ALTRES

D'acord a l'acompliment de les previsions de l'article 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme, pel contingut i característiques d'aquesta Modificació, es considera que la documentació que la conforma és suficient tal i com preveu l'article 96 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Segons l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, aquesta Modificació puntual del planejament no requereix dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, atès que es realitza en una població inferior a 5.000 habitants. Això no obstant, en qualsevol dels casos es complirà amb el codi d'accessibilitat de Catalunya en la secció de la normativa d'accessibilitat urbanística, definida per la Llei 13/2014, de 30 d'octubre, d'accessibilitat, i ordre VIV/561/2010.

1.12. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

L'avaluació econòmica i financera té com a finalitat la verificació de la viabilitat de la proposta de la present Modificació puntual.

El desenvolupament de la proposta comprèn un àmbit de 928,79 m² de sòl, el qual es destina a:

- Sòl per a sistema de comunicacions, tipus "complement de vialitat" (clau Cv);
- Sòl urbà, qualificat com a "sector residencial amb edificació en fronts o filera" (clau 4), en concret com "zona d'edificació en fronts tradicionals" (clau 4a).

Classificació de sòl	Ordenació del Sòl	Clau	Superfície	%
Sòl urbà	Complement de vialitat	Cv	73,10 m ²	6,98%
Sòl urbà	Zona d'edificació en fronts tradicionals	4a	855,69 m ²	93,02%
TOTAL			928,79 m²	100%

Per al càlcul de l'avaluació econòmica de la present modificació es compara el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent (sòl no urbanitzable) i el que resulta de la nova ordenació (sòl urbà).

Planejament vigent, càlcul del valor del sòl

S'incorpora l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la que es justifica, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

El valor del sòl no urbanitzable s'obté a partir dels valors bàsics de béns i immobles de naturalesa rústica per l'any 2023 situats en la demarcació de Tarragona de l'Agència tributaria de Catalunya.

En aquest cas, es tracta d'un sol de secà (garrofers) 3a categoria, amb un valor de 7.000 €/ha.

Valoració del sòl en el planejament vigent:

928,79 m² de sòl no urbanitzable x 0,70 €/m² sòl = 650,15 €

Pel que fa al valor del sol urbà s'obté a partir del quadre de valors de repercussió del sòl d'ús residencial, que es troba dintre del document dels Valors basics del sòl naturalesa urbana situats a Catalunya per l'any 2023, de l'Agència tributaria de Catalunya.

En aquest cas, es tracta del quadre B03 (Tortosa), 4a categoria, amb un valor de 51 €/m² sòl.

Valoració del sòl d'acord amb la nova ordenació:

928,79 m² de sòl urbà x 51 €/m² sòl = 47.368,29 €

Càlcul de les despeses d'urbanització:

L'Av. Don Álvaro gaudeix a dia d'avui de tots els serveis urbanístics. Això obstant, es preveu la urbanització del límit de la parcel·la amb el camí de servei paral·lel a la carretera C42.

La globalitat de les càrregues de la urbanització, tant de les pròpies obres com de les despeses de gestió que l'acompanyen, com el cost dels projectes d'urbanització, les despeses derivades dels instruments de gestió urbanística, i del conjunt d'indemnitzacions procedents de l'ús i dels drets existents sobre la totalitat del sòl, aniran a càrrec de les persones propietàries del sòl. Per tant, l'anàlisi de la valoració és de caràcter orientatiu i es centra en la part de l'actuació que correspon al sòl amb aprofitament no subjecte a cessió, utilitzant amb criteris de prudència econòmica, preus i costos de mercat, i incloent els possibles costos financers, de gestió i promoció de tota l'operació.

Per al càlcul de les despeses d'urbanització s'han definit tres grups:

- Despeses de l'obra d'urbanització:

Per a les obres d'urbanització, principalment voreres i emplaçament de les arquetes de connexió a serveis (clavegueram, xarxa de baixa tensió, xarxa abastament aigua i telecomunicacions) s'ha considerat un cost de 75 €/m². Per al complement de vialitat s'ha considerat un cost de 40 €/m². Aquests valors son una mitjana d'urbanitzacions similars realitzades per la zona d'estudi.

Tant l'avinguda Don Álvaro com el camí de servei tenen asfalt. L'avinguda Don Álvaro té vorada, mentre que el camí de servei de la C42 no en té.

- Indemnitzacions:

No es preveuen indemnitzacions per a la present modificació puntual, ja que les cessions i indemnitzacions ja es van dur a terme en el moment d'urbanitzar l'avinguda Don Álvaro.

- Càlcul de les despeses de gestió:

Pel càlcul de les despeses de gestió s'han considerat els valors de mercat dels diferents honoraris i despeses que suposen els instruments urbanístics de desenvolupament dels sectors valorats. Aquests se centren en els honoraris tècnics de planejament, els honoraris tècnics de projectes d'urbanització, els honoraris tècnics de la reparcel·lació i altres despeses tècniques i de gestió (gestió, topografia, geotècnics, etc.). S'ha estimat per al conjunt d'actuacions un valor unitari del 10% sobre el cost global de les obres d'urbanització, indicatives de l'abast de l'actuació.

SÒL PÚBLIC	m ²	Preu / m ²	Cost urbanització
Vorera Av. Don Álvaro (2,70 x 37,5 m) ¹	101,25	75,00 €	7.593,75 €
Complement de vialitat (2,00 x 36 m)	72,00	40,00 €	2.880,00 €
Total cost urbanització			10.473,75 €
Indemnitzacions			0,00 €
Despeses de gestió	10%		1.047,38 €
TOTAL			11.521,13 €

Aquest valor de les despeses d'urbanització i de gestió s'han de repartir sobre els m² de sòl nets.

El sòl net, amb clau 4a, serà de 855,69 m²

En conseqüència, la repercussió serà:

$$11.521,13 \text{ €} / 855,69 \text{ m}^2 \text{ sòl net} = 13,46 \text{ €/m}^2 \text{ sòl net}$$

D'acord amb la valoració del Sòl a Campredó, de 4a categoria, se li ha estimat un valor de 51 €/m² sòl. Per tant, el valor del sòl urbà és significativament superior (51 €/m²) a les despeses generades per la present modificació (13,46 €/m²).

Clau 4a, Zona d'edificació en fronts tradicionals	855,69 m ²	x	51 €/m ²	=	43.640,19 €
Despeses d'urbanització					- 11.521,13 €
TOTAL					32.119,06 €

Es considera que la repercussió dels costos d'execució del planejament proposat estimats són assumibles dins del mercat immobiliari local.

1.13. PLA D'ETAPES

Es preveu l'execució de la Modificació puntual en un període de 6 mesos després de l'aprovació definitiva del document donat que l'àmbit de la modificació puntual ja està urbanitzat i amb tots els serveis.

¹ Aquesta superfície ja consta com a sistema viari (clau C) però s'incorpora en el càlcul perquè caldrà fer obres de millora de la urbanització de la vorera de l'Av. Don Álvaro en cas que s'edifiquin les noves parcel·les resultants de la modificació.

1.14. NORMATIVA URBANÍSTICA PROPOSADA

L'àmbit modificat passarà a regir-se per la clau 4a, "zona d'edificació en fronts tradicionals", de l'article 157 del POUM de Tortosa de 2007.

L'àmbit cedit, destinat a complement de vialitat (Cv), es regirà per l'article 92, "tipus de vies" del POUM, on es defineix que:

4. Els complements de vialitat, clau Cv, que es correspon amb espais complementaris dels anteriors, podent significar diferents finalitats en funció de la categoria de sòl a la que complementen, ja sigui espais per vianants en les àrees dels carrers o espais de protecció i complementaris de la vialitat en el cas de les carreteres i vialitat territorial.

I les seves condicions d'ús s'estableixen a l'article 95.4:

4. La xarxa viària dels complements de vialitat, clau Cv

a. Ús dominant: comunicacions. Trànsit rodat i peatonal.

b. Usos compatibles: Aparcament, espais lliures.

- 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.

Campredó, juliol 2023

L'arquitecte

Ferran Torta Navarro

2. PLÀNOLS

2.1. Plànols d'informació

I.01 Situació. Planejament vigent	e: 1/1000
I.02 Situació. Planejament vigent	e: 1/500
I.03 Àmbit sobre topogràfic vigent ICGC	e: 1/500
I.04 Planejament sobre ortofotomapa	e: 1/500
I.05 Àmbit respecte Cadastre vigent	e: 1/500
I.06 Àmbit respecte POUM 1986 – B7 (30)	e: 1/500

2.2. Plànols d'ordenació

O.01 Situació. Planejament modificat	e: 1/500
O.02 Planejament modificat sobre ortofoto	e: 1/500
O.03 Planejament modificat sobre cadastre	e: 1/500



SISTEMES

1. SISTEMA DE COMUNICACIONS

- Sistema viari
- Complement de vialitat

ZONES DE SÒL URBÀ

SECTOR RESIDENCIAL AMB EDIFICACIÓ EN FRONTS O EN FILERA. CLAU 4

- Zona d'edificació en fronts tradicionals

ZONES DE SÒL NO URBANITZABLE

SECTOR D'ESPAS D'INTERÈS AGRÍCOLA. CLAU 10

- Àrea agrícola de l'al·luvial

RÈGIM DE SÒL

- Límit de classificació
- Delimitació de SU
- Límit de qualificació
- Antic parcel·lari cadastral
- Àmbit modificació a SU

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE DELIMITACIÓ DEL SÒL URBÀ PER ESMENAR ERRADA MATERIAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE TORTOSA 2007 A CAMPREDÓ CORRESPONENT A L'ÀMBIT DE L'Av. DON ÀLVARO 250-260

PLÀNOL D'INFORMACIÓ
SITUACIÓ - PLANEJAMENT VIGENT











1.01

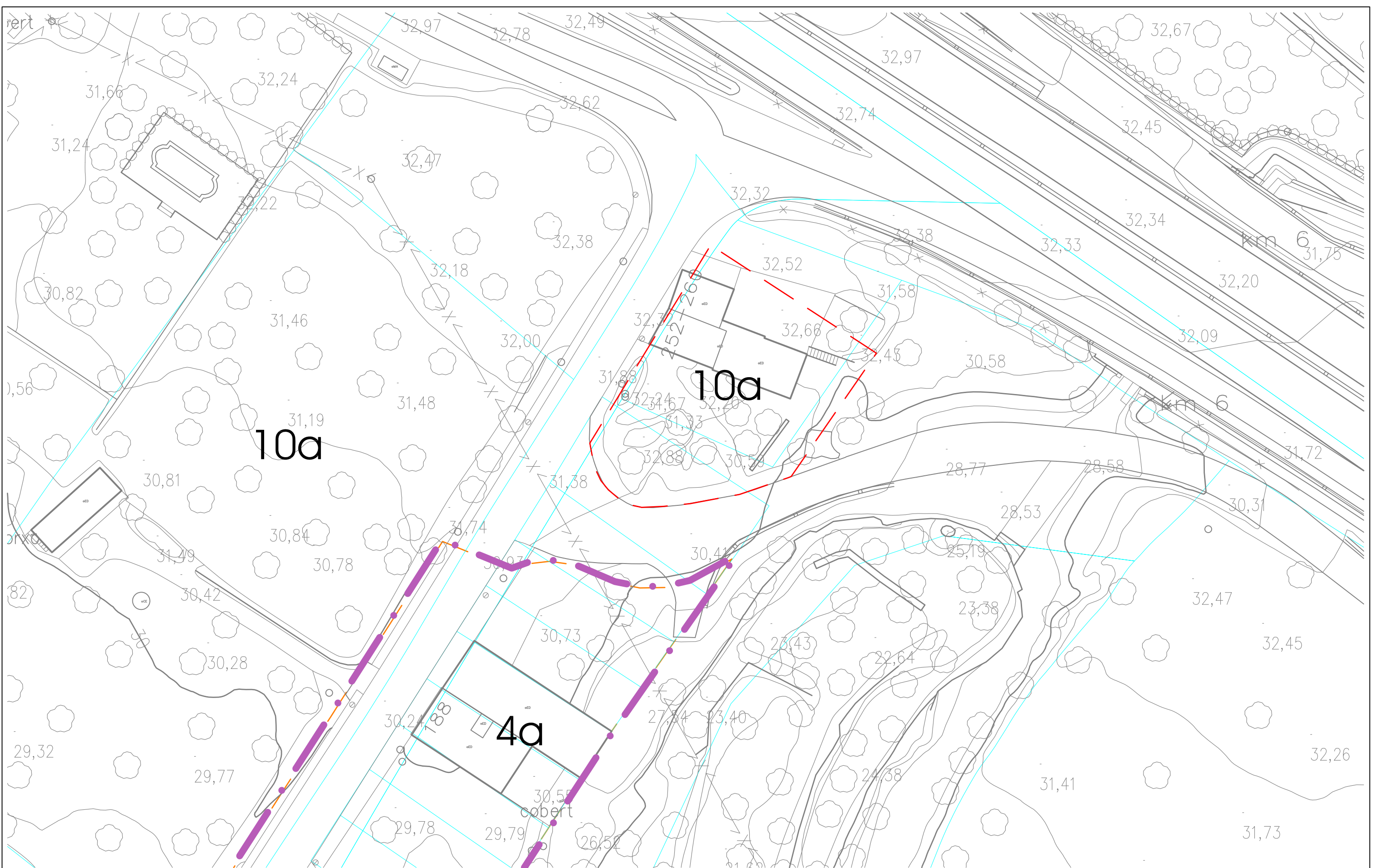
ESCALA.- 1/1000 (DIN A3)
DATA.- JULIOL 2023



FERRAN TORTA NAVARRO
ARQUITECTE 52892-7 COAC



SISTEMES 1. SISTEMA DE COMUNICACIONS  Sistema viari Clau C  Complement de vialitat Clau Cv		ZONES DE SÒL URBÀ SECTOR RESIDENCIAL AMB EDIFICACIÓ EN FRONTS O EN FILERA. CLAU 4  Zona d'edificació en fronts tradicionals Clau 4a		ZONES DE SÒL NO URBANITZABLE SECTOR D'ESPAS D'INTERÈS AGRÍCOLA. CLAU 10  Àrea agrícola de l'al·luvial Clau 10a		RÈGIM DE SÒL  Límit de classificació  Delimitació de SU  Límit de qualificació  Antic parcel·lari cadastral  Àmbit modificació a SU		MODIFICACIÓ PUNTUAL DE DELIMITACIÓ DEL SÒL URBÀ PER ESMENAR ERRADA MATERIAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE TORTOSA 2007 A CAMPREDÓ CORRESPONENT A L'ÀMBIT DE L'Av. DON ÀLVARO 250-260	
PLÀNOL D'INFORMACIÓ SITUACIÓ - PLANEJAMENT VIGENT		1.02		ESCALA.- 1/500 (DIN A3) DATA.- JULIOL 2023		 FERRAN TORTA NAVARRO ARQUITECTE 52892-7 COAC			



<p>SISTEMES</p> <p>1. SISTEMA DE COMUNICACIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> Sistema viari Clau C Complement de vialitat Clau Cv 	<p>ZONES DE SÒL URBÀ</p> <p>SECTOR RESIDENCIAL AMB EDIFICACIÓ EN FRONTS O EN FILERA. CLAU 4</p> <ul style="list-style-type: none"> Zona d'edificació en fronts tradicionals Clau 4a 	<p>ZONES DE SÒL NO URBANITZABLE</p> <p>SECTOR D'ESPAYS D'INTERÈS AGRÍCOLA. CLAU 10</p> <ul style="list-style-type: none"> Àrea agrícola de l'al·luvial Clau 10a 	<p>RÈGIM DE SÒL</p> <ul style="list-style-type: none"> Límit de classificació Delimitació de SU Límit de qualificació Antic parcel·lari cadastral Ambit modificació a SU 	<p>MODIFICACIÓ PUNTUAL DE DELIMITACIÓ DEL SÒL URBÀ PER ESMENAR ERRADA MATERIAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE TORTOSA 2007 A CAMPREDÓ CORRESPONENT A L'ÀMBIT DE L'Av. DON ÀLVARO 250-260</p> <hr/> <p>PLÀNOL D'INFORMACIÓ</p> <p>ÀMBIT SOBRE TOPOGRÀFIC VIGENT ICGC</p> <p>1.03</p> <p>ESCALA.- 1/500 (DIN A3)</p> <p>DATA.- JULIOL 2023</p> <p>N</p> <p>FERRAN TORTA NAVARRO</p> <p>ARQUITECTE 52892-7 COAC</p>
--	--	--	--	---



SISTEMES

1. SISTEMA DE COMUNICACIONS

- Sistema viari
- Complement de vialitat

Clau C
Clau Cv

ZONES DE SÒL URBÀ

SECTOR RESIDENCIAL AMB EDIFICACIÓ EN FRONTS O EN FILERA. CLAU 4

- Zona d'edificació en fronts tradicionals

Clau 4a

ZONES DE SÒL NO URBANITZABLE

SECTOR D'ESPAYS D'INTERÈS AGRÍCOLA. CLAU 10

- Àrea agrícola de l'al·luvial

Clau 10a

RÈGIM DE SÒL

- Límit de classificació
- Delimitació de SU
- Límit de qualificació
- Antic parcel·lari cadastral
- Àmbit modificació a SU

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE DELIMITACIÓ DEL SÒL URBÀ PER ESMENAR ERRADA MATERIAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE TORTOSA 2007 A CAMPREDÓ CORRESPONENT A L'ÀMBIT DE L'Av. DON ÀLVARO 250-260

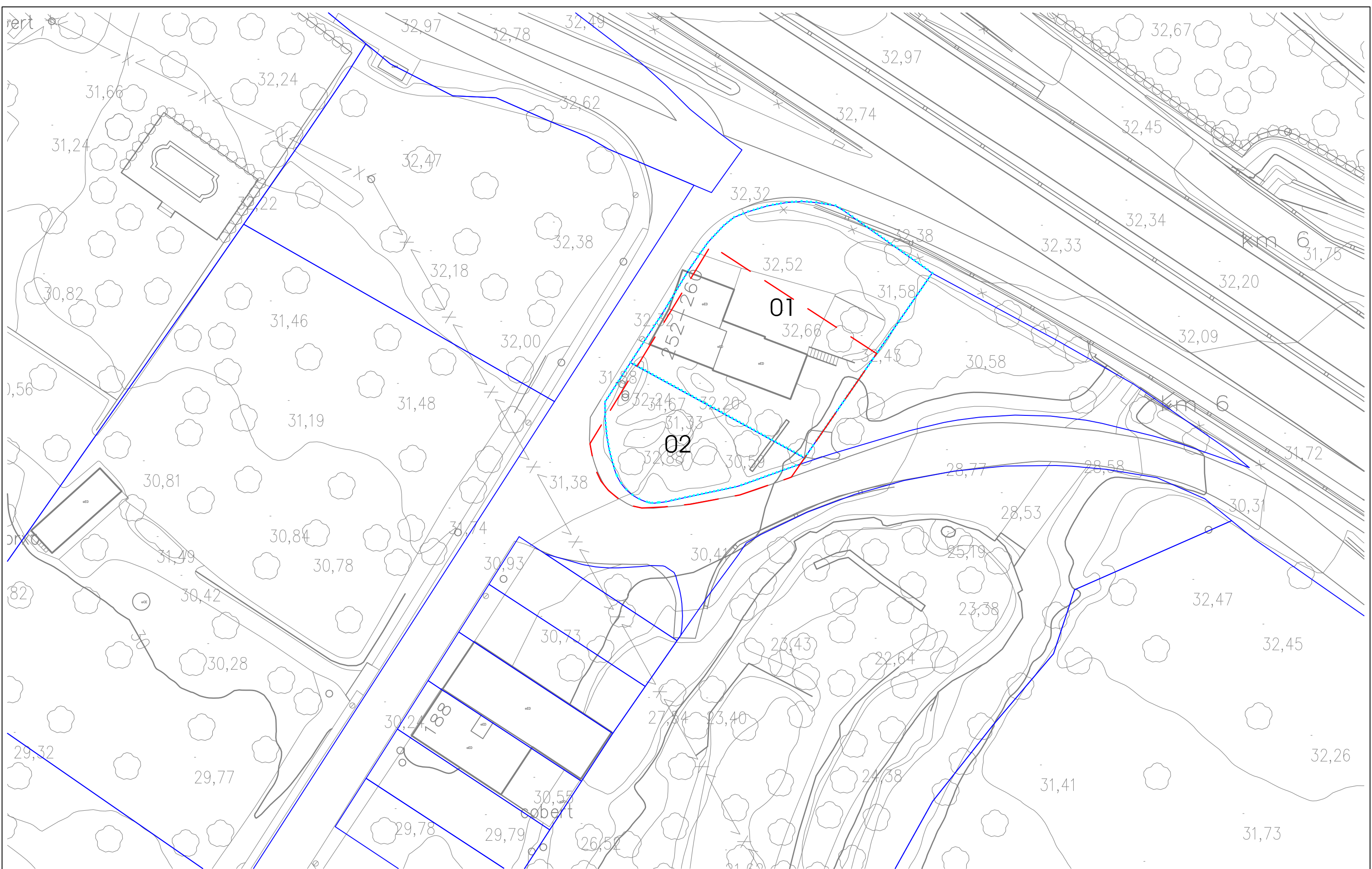
PLÀNOL D'INFORMACIÓ
PLANEJAMENT SOBRE ORTOFOTOMAPA

1.04

ESCALA.- 1/500 (DIN A3)
DATA.- JULIOL 2023



FERRAN TORTA NAVARRO
ARQUITECTE 52892-7 COAC



RELACIÓ DE PARCEL·LES CADASTRALS

01. Parcel·la: 3855950BF9145G0000BW
 02. Parcel·la: 3855943BF9145G0001IE

SUPERFÍCIE ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL

Àmbit modificació a SU 928,79 m²

RÈGIM DE SÒL

- Límit de classificació
- Delimitació de SU
- Parcel·lari Cadastral vigent
- - - Parcel·les cadastrals afectades
- - - Àmbit modificació a SU

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE DELIMITACIÓ DEL SÒL URBÀ PER ESMENAR ERRADA MATERIAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE TORTOSA 2007 A CAMPREDÓ CORRESPONENT A L'ÀMBIT DE L'Av. DON ÀLVARO 250-260

PLÀNOL D'INFORMACIÓ
 ÀMBIT RESPECTE CADASTRE VIGENT

1.05

ESCALA.- 1/500 (DIN A3)
 DATA.- JULIOL 2023



FERRAN TORTA NAVARRO
 ARQUITECTE 52892-7 COAC



ORDENACIÓ

- Zona 4 - Ravals i pedanles
- Zona 9 - Horta
- Zona 10 - Rústic

RÈGIM DE SÒL

- - - Límit de classificació
- - - Àmbit modificació a SU

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE DELIMITACIÓ DEL SÒL URBÀ PER ESMENAR ERRADA MATERIAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE TORTOSA 2007 A CAMPREDÓ CORRESPONENT A L'ÀMBIT DE L'Av. DON ÀLVARO 250-260

PLÀNOL D'INFORMACIÓ
 ÀMBIT RESPECTE POUIM 1986 - B7 (30)

1.06

ESCALA.- 1/1000 ; 1/500
 DATA.- JULIOL 2023



FERRAN TORTA NAVARRO
 ARQUITECTE 52892-7 COAC




SISTEMES

1. SISTEMA DE COMUNICACIONS

-  Sistema viari
-  Complement de viarijat

ZONES DE SÒL URBÀ

SECTOR RESIDENCIAL AMB EDIFICACIÓ EN FRONTS O EN FILERA. CLAU 4






-  Zona d'edificació en fronts tradicionals

ZONES DE SÒL NO URBANITZABLE

SECTOR D'ESPAYS D'INTERÈS AGRÍCOLA. CLAU 10

-  Àrea agrícola de l'al·luvial

RÈGIM DE SÒL

-  Límit de classificació
-  Delimitació de SU
-  Límit de qualificació
-  Antic parcel·lari cadastral
-  Àmbit modificació a SU

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE DELIMITACIÓ DEL SÒL URBÀ PER ESMENAR ERRADA MATERIAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE TORTOSA 2007 A CAMPREDÓ CORRESPONENT A L'ÀMBIT DE L'Av. DON ÀLVARO 250-260

PLÀNOL D'ORDENACIÓ
SITUACIÓ - PLANEJAMENT MODIFICAT

0.01

ESCALA.- 1/500 (DIN A3)
DATA.- JULIOL 2023



FERRAN TORTA NAVARRO
ARQUITECTE 52892-7 COAC






SISTEMES

1. SISTEMA DE COMUNICACIONS

-  Sistema viari
-  Complement de viabilitat

ZONES DE SÒL URBÀ

SECTOR RESIDENCIAL AMB EDIFICACIÓ EN FRONTS O EN FILERA. CLAU 4






-  Zona d'edificació en fronts tradicionals
-  Clau C
-  Clau Cv

ZONES DE SÒL NO URBANITZABLE

SECTOR D'ESPAYS D'INTERÈS AGRÍCOLA. CLAU 10

-  Àrea agrícola de l'al·luvial
-  Clau 10a

RÈGIM DE SÒL

-  Límit de classificació
-  Delimitació de SU
-  Límit de qualificació
-  Antic parcel·lari cadastral
-  Àmbit modificació a SU

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE DELIMITACIÓ DEL SÒL URBÀ PER ESMENAR ERRADA MATERIAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE TORTOSA 2007 A CAMPREDÓ CORRESPONENT A L'ÀMBIT DE L'Av. DON ÀLVARO 250-260

PLÀNOL D'ORDENACIÓ
PLANEJAMENT MOD. SOBRE ORTOFOTO

0.02

ESCALA.- 1/500 (DIN A3)
DATA.- JULIOL 2023



FERRAN TORTA NAVARRO
ARQUITECTE 52892-7 COAC



RELACIÓ DE NOVES PARCEL·LES CADASTRALS

- 01A. Parcel·la: 3855950BF9145G0000BW - rústica (clau 10a)
- 01B. Parcel·la: 3855950BF9145G0000BW - urbana (clau 4a)
- 02A. Parcel·la: 3855943BF9145G0001IE - urbana (clau 4a)
- 02B. Parcel·la: 3855943BF9145G0001IE - complement de vialitat (clau Cv)

SUPERFÍCIES CADASTRALS RESULTANTS

01A. Parcel·la - rústica (clau 10a)	376,59 m ²	} 928,79 m ² (àmbit modificació)
01B. Parcel·la - urbana (clau 4a)	549,17 m ²	
02A. Parcel·la - urbana (clau 4a)	306,52 m ²	
02B. Parcel·la - complement de vialitat (clau Cv)	73,10 m ²	

RÈGIM DE SÒL

- Parcel·lari Cadastral vigent
- - - Parcel·les cadastrals resultants

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE DELIMITACIÓ DEL SÒL URBÀ PER ESMENAR ERRADA MATERIAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE TORTOSA 2007 A CAMPREDÓ CORRESPONENT A L'ÀMBIT DE L'Av. DON ÀLVARO 250-260

PLÀNOL D'ORDENACIÓ
PLANEJAMENT MOD. SOBRE CADASTRE

0.03

ESCALA.- 1/500 (DIN A3)
DATA.- JULIOL 2023



FERRAN TORTA NAVARRO
ARQUITECTE 52892-7 COAC

3. ANNEXES

3.1. Nota simple registral

3.2. Escritura de propietat (obra nova)