



**Ajuntament d'Amposta**  
**Obres i Urbanisme**

Amposta, desembre 2010

Per aprovació inicial

# 026

***Còpia 01***

***Obres i Urbanisme***



MOD-POUM-026

**Modificació puntual del POUM número 026**  
**Canvi de qualificació a espais lliures al Passeig Buenos Aires**





## **Índex**

### **MEMÒRIA**

- Objecte de la modificació puntual
- Antecedents
- Àmbit de la modificació
- Estructura de la propietat
- Consideracions i justificació de la proposta
- Proposta
- Justificació dels paràmetres urbanístics resultants de la proposta d'ordenació
- Altres consideracions a efectes d'ordre
- Previsió execució planejament.
- Avaluació econòmica

### **ANNEX DOCUMENTACIÓ**

#### **PLÀNOLS JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA**

- I.01. Situació àmbits modificació
- I.02. Emplaçament àmbit Castell
- I.03. Emplaçament àmbit Eixample avinguda aragonesa
- I.04. Emplaçament àmbit Valletes
- P.01. Proposta modificació - àmbit Castell
- P.02. Proposta modificació - àmbit Eixample avinguda aragonesa
- P.03. Proposta modificació - àmbit Valletes
- D.01. Plànol detall.





### **Objecte de la modificació puntual**

L'objecte d'aquesta **modificació puntual del POUM d'Amposta número 026** és el canvi de qualificació d'un sòl qualificat com a serveis tècnics (clau 4a) i d'un sòl qualificat com a zona residencial (clau 11) a sistemes d'espais lliures (clau 5c), el qual comportarà la modificació d'altres sòls qualificats com a sistemes d'espais lliures de dos àmbits del nucli urbà.

### **Antecedents**

#### Planejament d'aplicació

En data 26 de gener de 2007 la Comissió Territorial de les Terres de l'Ebre va aprovar definitivament, pendent de la redacció d'un text refós, la primera revisió del planejament general del municipi d'Amposta.

El 15 de maig de 2007, la mateixa Comissió, va acordar la publicació del text refós un cop acreditat el compliment de les prescripcions d'ofici establertes al mateix acord.

El 21 de gener de 2008 es dur a terme la publicació de l'aprovació definitiva del Pla d' Ordenació Urbana Municipal (POUM) d'Amposta al DOG.

El POUM qualifica els terrenys de propietat municipal situats al Passeig Buenos Aires, destinats antigament al garatge del camió cuba del servei municipal d'aigües, com a serveis tècnics (clau 4a) i els terrenys contigus al garatge com a zona residencial (clau 11).

Els POUM qualifica els terrenys de propietat municipal situats a l'eixample aragonesa i situada a Valletes com sistema d'espais lliures, (clau 5c, verds urbans).

#### Tramitació

En sessió duta a terme el 17 de maig de 2010 el Ple de l'Ajuntament va aprovar inicialment la modificació puntual del POUM número 21.

En sessió duta a terme el 28 de juny de 2010, després del termini d'informació pública, el Ple de l'Ajuntament aprova provisionalment la modificació puntual del POUM número 21.

En sessió duta a terme el 4 d'octubre de 2010, la Comissió Territorials d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, emet acord en relació a la modificació esmentada.



L'acord d'una banda, emet informe previ en sentit favorable, als efectes de l'article 99.2 a) del Text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, sempre i quan es tinguin en compte les consideracions exposades al propi informe.

D'altra banda, s'acorda retornar l'expedient de la modificació a l'Ajuntament per tal que s'esmeni el document segons les determinacions i es reinici la tramitació; aprovació inicial, informació pública, aprovació provisional i remissió a la Comissió Territorials d'urbanisme de les Terres de l'Ebre.

D'acord amb l'informe emès per la CUTE i segons l'article 99 del Text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, la tramitació de l'expedient per part de l'Ajuntament ha estat erroni, ja que es tracta d'una modificació puntual que comporta la transformació d'usos establerts en el POUM, el qual té una vigència inferior a 5 anys i resta subjecte a l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent i a la inclusió de la documentació específica següent:

- Identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els 5 anys anteriors a l'inici del procediment de la modificació (segons paràgraf 6 de les determinacions de l'informe previ).
- Previsió de l'execució immediata del planejament i establiment del termini concret per a aquesta execució (segons paràgraf 6 de les determinacions de l'informe previ).
- Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació (segons paràgraf 6 de les determinacions de l'informe previ).

Per tot lo exposat, la modificació puntual número 21 resta sense efecte i s'inicia de nou el tràmit amb la modificació puntual número 26, considerant ara bé, com informe previ de la present modificació l'informe emès per la CUTE en sessió duta a terme el 4 d'octubre de 2010.

Paral·lelament a la tramitació de la modificació 21 es va dur a terme la tramitació de la modificació 22, l'objecte de la quals és divers, si bé afecta al canvi de qualificació d'un sòl qualificat com a sistemes d'espais lliures (clau 5c-verds urbans) a serveis tècnics (clau 4e – sense ús específic) a la zona del Castell.

En sessió duta a terme el 31 de maig de 2010 el Ple de l'Ajuntament va aprovar inicialment la modificació puntual del POUM número 22.

En sessió duta a terme el 26 de juliol de 2010, després del termini d'informació pública, el Ple de l'Ajuntament aprova provisionalment la modificació puntual del POUM número 22.

En sessió de 8 de novembre de 2010 la CUTE emet informe favorable per tal que el conseller aprovi definitivament la modificació puntual del POUM número 22; restem a l'espera de la seva aprovació definitiva.

### **Àmbit de la modificació**

L'àmbit de la modificació compren d'una banda un terreny situat al Passeig Buenos Aires de 1.427,22m<sup>2</sup>, d'altra banda un terreny situat al barri de Valletes de 948,81m<sup>2</sup> i finalment un terreny situat a l'Eixample Aragonesa de 426,00m<sup>2</sup>; tal com es mostra grafiat als plànols d'emplaçament de la proposta de modificació.

### **Estructura de la propietat**

#### Terrenys àmbit Castell/passeig Buenos Aires

La finca destinada a garatge de **92m<sup>2</sup>**, situada al Passeig Buenos Aires número 16 és de titularitat municipal.

La finca de **1.336m<sup>2</sup>** situada al Passeig Buenos Aires número del 8 al 14 és de titularitat privada. Tal com consta exposat al conveni per la permuta de futur terrenys d'11 de desembre de 2009 i a la informació registral, la societat Teyco SL és la propietària de la finca inscrita en el Registre de la Propietat d'Amposta-1, al tom 3889, llibre 558 d'Amposta, foli 153, finca 45.354.  
*S'adjunta informació registral de la finca.*

#### Terrenys àmbit Eixample Aragonesa

El terreny que compren la zona verda de l'Eixample Aragonesa de **426,00m<sup>2</sup>**, situada entre el carrer de la Mina i el carrer Comes és de titularitat municipal.

#### Terrenys àmbit Valletes

El terreny que compren la zona verda de Valletes de **948,81m<sup>2</sup>**, situada entre el carrer Alcanar i l'avinguda Generalitat és de titularitat municipal.

### **Consideracions i justificació de la proposta**

Al present apartat es justifica l'oportunitat de la proposta:

- Canvi de qualificació dels terrenys situats al Passeig Buenos Aires:

És voluntat de l'Ajuntament d'Amposta generar un espai lliure qualificat com a zona verda (clau 5c) lligat a l'àrea verda del Castell i del canal de la dreta, per tal de donar coherència a tota la façana del Passeig Buenos Aires, a mode de mirador sobre el canal i el riu Ebre; és per això que s'allibera d'edificacions l'alineació nord del carrer.

Aquesta voluntat justifica el canvi de qualificació de dos tipus de sòl a sistemes d'espai lliures:



1. La finca de propietat municipal destinada a garatge de 92m<sup>2</sup>, actualment en desús i qualificada com a serveis tècnics, clau 4a – abastament d'aigua.
2. La finca colindat al garatge de 1.336m<sup>2</sup>, actualment en estat de solar i qualificada com a zona residencial, clau 11 – illes tancades.

Pel que fa a la finca municipal dedicada a garatge del "camió-cuba" estava destinada a sistema de serveis tècnics per quan estava directament vinculada a l'edifici de serveis municipals ubicat a l'antiga central d'aigües. Amb motiu del trasllat l'any 2004 de la central de serveis municipals a un nou edifici construït al Polígon industrial de Tosses, l'edifici objecte de la present modificació va quedar en desús i en l'actualitat no s'utilitza per a cap tipus de finalitat d'interès per al municipi.

Pel que fa al solar, l'Ajuntament ha formalitzat un conveni d'adquisició d'aquesta finca de 1.336m<sup>2</sup> per mitjà d'una permuta entre l'Ajuntament i la societat Teyco. SL.

*S'adjunta copia conveni entre l'Ajuntament i la societat Teyco, SL*

D'altra banda per tal d'acabar de donar coherència a aquesta zona verda que l'Ajuntament vol generar, el segon pas que s'està portant a terme és l'adquisició de les finques contigües a l'anterior, de 260m<sup>2</sup> i qualificades com a zona residencial, clau 11 – illes tancades. Un cop aquestes finques siguin de propietat municipal es procedirà a la modificació del canvi de qualificació.

Aquest augment del sistema urbanístic municipal de zones verdes comporta primerament la disminució del sòl dedicat a serveis tècnics; el qual es veurà recuperat amb l'aprovació definitiva de la modificació número 22 abans esmentada i que preveu la qualificació d'una superfície de 191m<sup>2</sup> com a serveis tècnics, i en segon lloc, la disminució del sostre edificable.

Els paràmetres urbanístics que en resulten amb aquests canvis són:

CLAU	SUPERFÍCIE	SOSTRE EDIFICABLE
5c	1.427,72m <sup>2</sup>	-

- Canvi de qualificació dels terrenys qualificats com a espais lliure:

Per tal que l'Ajuntament no vegi minorat el seu patrimoni s'ha estudiat la trama urbana consolidada d'Amposta per tal de localitzar un terreny qualificat com a espais lliure, on s'hi pugui ubicar la totalitat del sostre edificable que es perd en la operació esmentada i que a més es mantingui la superfície total d'espais lliures, donant compliment així a l'art 98.1 del Text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010 i a les recomanacions de la CUTE exposades als paràgrafs 3 i 4 de la part valorativa de l'informe previ.

Davant la impossibilitat de localitzar un únic espai lliure, a partir del qual es puguin complir les premisses exposades i la voluntat de l'Ajuntament de mantenir les volumetries de l'àmbit (ARM, nombre plantes,...) i de no trencar la lògica dels espais verds de l'àmbit escollit, s'ha optat per modificar dos àmbits, qualificats de sistema d'espais lliures, clau 5c, per tal d'ubicar-hi el sostre edificable i mantenir la totalitat de la superfície d'espais lliures.

La modificació d'aquests àmbits és la següent:

1. Canvi de qualificació de part de l'illa situada al barri Valletes, d'espai lliure – clau 5c a zona residencial – clau 13b1.

Analitzat el barri de Valletes, s'observa que existeix una illa verda, que dona front a una rotonda, on seria possible situar-hi un bloc de vivendes amb el qual es recuperaria part del sostre edificable mencionat.

Formalment aquesta modificació comportaria crear un front a la rotonda més potent, amb una tipologia d'edifici residencial igual als edificis veïns, i pel que fa a la seqüència d'espais verds de forma triangular que acompanya el límit de les edificacions amb els sòl urbanitzable contigu, es mantindrà la mateixa lògica i funcionalitat sense comportar cap canvi substancial.

Els paràmetres urbanístics que en resulten amb aquests canvis són:

CLAU	SUPERFÍCIE	SOSTRE EDIFICABLE
5c	668,07m <sup>2</sup>	-
13b1	948,85m <sup>2</sup>	3.795,40m <sup>2</sup> st

2. Canvi de qualificació de part de l'illa situada a l'Eixample de l'avinguda Aragonesa, d'espai lliure – clau 5c a zona residencial – clau 17a6.

Una altra zona amb un important conjunt de superfícies veïnes de sòl qualificat com a sistema d'espais lliures el trobem a l'Eixample de l'avinguda Aragonesa.

L'Eixample és una actuació urbanística que segueix una lògica de volums lineals de pb+3p paral·lels als vials limítrofes de l'actuació, volums de pb+1p paral·lels als vials interiors i blocs aïllats de planta quadrada de pb+5p situats a l'extrem sud de l'actuació, fent front a l'avinguda Aragonesa i generant la porta d'ínici de l'actuació. Just a l'extrem nord-est d'aquest àmbit existeix una zona verda de 1.114m<sup>2</sup> amb possibilitats de ser modificada i mantenir la seva funcionalitat.

Amb la modificació que es proposa, s'ha buscat mantenir la lògica de l'actuació mencionada. Com la zona verda que es modifica està situada a l'extrem nord, front al carrer de la Mina i el carrer Indústria es proposa situar un bloc aïllat de planta quadrada de pb+4p amb el qual es recupera



part del sostre i d'altra banda es dona un final als volums lineals de pb+3p, com en l'extrem sud de l'actuació.

Els paràmetres urbanístics que en resulten amb aquesta modificació són:

<b>CLAU</b>	<b>SUPERFÍCIE</b>	<b>SOSTRE EDIFICABLE</b>
<b>5c</b>	636,07m <sup>2</sup>	-
<b>13b1</b>	426,28m <sup>2</sup>	980,00m <sup>2</sup> st

Tots aquests ajustos estan reflectits gràficament als plànols de proposta de modificació.



**Proposta**

Per tot el que s'ha exposat anteriorment es proposa:

Canviar la qualificació de part de l'illa situada al carrer Buenos Aires, de la clau 4a (abastament d'aigües) a la clau 5c (verds urbans), concretament 92 m<sup>2</sup> de sòl.

Canviar la qualificació de part de l'illa situada al carrer Buenos Aires, de la clau 11 (illes tancades) a la clau 5c (verds urbans), concretament 1.336 m<sup>2</sup> de sòl.

Canviar la qualificació de part de l'illa situada entre el carrer Amèrica, el carrer Alcanar i l'avinguda Generalitat, de la clau 5c (verds urbans) a la clau 13b1 (valletes).

Canviar la qualificació de part de l'illa situada entre el carrer de la Mina i el carrer indústria, de la clau 5c (verds urbans) a la clau nova 17a6 (bloc aïllat PB-4P).

**Justificació dels paràmetres urbanístics resultants de la proposta d'ordenació**

Analitzada detalladament la proposta d'ordenació exposada i els paràmetres urbanístics de partida, ens disposem a justificar els paràmetres urbanístics resultants d'aplicar la proposta formulada.

Atenent a l'article 98 del Text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, segons el qual, les modificacions que tinguin per objecte alterar la zonificació o l'ús dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius, han de garantir el manteniment de la superfície i la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació, s'observa que:

La superfície d'espais lliures (clau 5c) que prenen com a punt de partida, entre la zona del Castell, la zona de Valletes i la zona de l'Eixample aragonesa és de 2.731m<sup>2</sup> i el repartiment final, després d'aplicar la proposta de modificació és de 2.732m<sup>2</sup>, amb la qual cosa es justifica el manteniment de la superfície.

Atenent als articles 57, 99 i 100 del Text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, segons els quals, les modificacions que impliquen un increment del sostre residencial, han de garantir les corresponents cessions de sistemes i d'habitatge de protecció pública, s'observa que:

La superfície de sostre residencials amb clau 11 que prenen com a punt de partida, a la zona del Castell és de 4.952,84m<sup>2</sup> i el repartiment final, després d'aplicar la proposta de modificació als dos àmbits és de 3.795,24m<sup>2</sup> de sostre situats a l'illa de Valletes amb clau 13b1 i de 980,00 m<sup>2</sup> de sostre situat a l'extrem nord de l'Eixample Aragonesa amb un total de 4.775,24m<sup>2</sup> el qual no supera el sostre residencial inicial.

Els sostre residencial resultant, no comporta per tant cap increment de sostre edificable, tal com s'exposa a la part valorativa de l'informe de la CUTE (155 m<sup>2</sup> de sostre), sinó una disminució de 177m<sup>2</sup> de sostre residencial respecte als paràmetres inicials.

D'altra banda és tracta d'un intercanvi de sostre residencial existent dins del sòl urbà consolidat del municipi sense que es vegi afectat cap sectors de sòl urbanitzable o polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat o sectors subjectes a plans de millora urbana .

És per aixó que la proposta de modificació no comporta cap cessió nova de sistemes ni d'habitatges de protecció pública per augment de sostre edificable.

S'incorporen quadres comparatius dels àmbits d'actuació, entre els paràmetres urbanístics establerts al planejament vigent i els proposats a la modificació puntual número 26.



PARÀMETRES URBANÍSTICS RESULTANTS DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ 026

SISTEMES

ESPAI LLIURE	UBICACIÓ	POUM	MODIFICACIÓ 026
CLAU			
5c Verds urbans	Castell	0,00 m <sup>2</sup>	1.427,22 m <sup>2</sup>
5c Verds urbans	Valletes	1.617,10 m <sup>2</sup>	668,07 m <sup>2</sup>
5c Verds urbans	Aragonesa	1.114,00 m <sup>2</sup>	637,07 m <sup>2</sup>
TOTAL		2.731,10 m <sup>2</sup>	2.732,36 m <sup>2</sup>
		(MODIFICACIÓ - POUM)	1,26 m <sup>2</sup> RESULTANTS

SISTEMA VIARI	UBICACIÓ	POUM	MODIFICACIÓ 026
CLAU			
1b Carrers	Aragonesa	0,00 m <sup>2</sup>	50,93 m <sup>2</sup>
TOTAL		0,00 m <sup>2</sup>	50,93 m <sup>2</sup>
		(MODIFICACIÓ - POUM)	50,93 m <sup>2</sup> RESULTANTS

SISTEMES TÈCNICS	UBICACIÓ	POUM	MODIFICACIÓ 026
CLAU			
4a Abastament d'aigües	Castell	92,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
TOTAL		92,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
		(MODIFICACIÓ - POUM)	-92,00 m <sup>2</sup> RESULTANTS

ZONES

RESIDENCIALS	UBICACIÓ	POUM	MODIFICACIÓ 026
CLAU			
11 Illes tancades	Castell	1.336,00 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
13b1 Valletes	Valletes	0,00 m <sup>2</sup>	948,81 m <sup>2</sup>
17a6 Bloc aïllat PB+4	Aragonesa	0,00 m <sup>2</sup>	426,00 m <sup>2</sup>
		1.336,00 m <sup>2</sup>	1.374,81 m <sup>2</sup>
		(MODIFICACIÓ - POUM)	38,81 m <sup>2</sup> RESULTANTS

	POUM	MODIFICACIÓ 026
TOTAL ÀMBIT	4.159,10 m <sup>2</sup>	4.158,10 m <sup>2</sup>

SOSTRE EDIFICABLE

RESIDENCIALS	UBICACIÓ	SOSTRE POUM	SOSTRE MODIFICACIÓ 021
11 Illes tancades	Castell	PB+2PP+A 4.952,84 m <sup>2</sup>	PB+2PP+A - m <sup>2</sup>
13b1 Valletes	Valletes	0,00 m <sup>2</sup>	PB+3PP 3.795,24 m <sup>2</sup>
17a6 Bloc aïllat PB+4	Aragonesa	0,00 m <sup>2</sup>	PB+4PP 980,00 m <sup>2</sup>
		4.952,84 m <sup>2</sup>	4.775,24 m <sup>2</sup>
		SOSTRE EDIFICABLE RESULTANT	-177,60 m <sup>2</sup>
		RESERVA ESPAI LLIURE	- m <sup>2</sup>
		RESERVA ALTRES USOS	- m <sup>2</sup>



### Altres consideracions a efectes d'ordre

Aquesta **26ena modificació del POUM** d'Amposta comporta de més a més:

- La modificació, en relació a l'àmbit de la present modificació, dels següents plànols del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Amposta:

- Plànol A2 de la sèrie OR.03 Sòl urbà i urbanitzable: qualificació, ordenació i gestió (full 2 de 13).
- Plànol B2 de la sèrie OR.03 Sòl urbà i urbanitzable: qualificació, ordenació i gestió (full 5 de 13).
- Plànol A4 de la sèrie OR.04 Sòl urbà: detall d'ordenació (full 2 de 25).
- Plànol B3 de la sèrie OR.04 Sòl urbà: detall d'ordenació (full 4 de 25).
- Plànol D3 de la sèrie OR.04 Sòl urbà: detall d'ordenació (full 14 de 25).

- Pel que fa a les Normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Amposta.

- La incorporació de l'article **170b. Determinacions de la clau 17a6** a les Normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Amposta.

L'article es redacta de la següent manera:

...

#### **l'art. 170b Determinacions de la clau 17a6**

Les determinacions específiques contingudes en aquests articles afecten la zona plurifamiliar en bloc aïllat segons consta al plànol D.01. de la Modificació puntual número 26 del POUM.

##### 1. Parcel·lació:

La parcel·lació que s'estableix al plànol D.01. de la Modificació puntual número 26 del POUM defineix la única parcel·la amb clau 17a6.

##### 2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

Edificació plurifamiliar aïllada ordenada segons un gàlib obligatori de planta quadrada, de 14m x 14m

##### 3. Tipus edificatori:

Edifici d'habitatges plurifamiliars de planta baixa i quatre plantes pis.

##### 4. Gàlib edificatori:

El gàlib de les edificacions senyalat al plànol D.01. de la Modificació puntual número 21 del POUM és obligatori i en cap cas serà ultrapassat. L'edificació s'inscriurà, obligatòriament dins d'aquest gàlib.

##### 5. Reculada de l'edificació:

Cas que es produeixi una reculada de l'edificació respecte de l'alineació de vial que s'assenyala als plànols, els espais alliberats que s'incorporin formalment a la via pública confrontant hauran de ser urbanitzats seguint criteris similars als emprats en la seva urbanització

##### 6. Del projecte de les edificacions:

Es podrà ordenar el volum d'acord amb tots els paràmetres establerts en aquesta normativa.

##### 7. Pla de referència:

El pla de referència se situarà en la cota de la vorera o del front de parcel·la en el punt mitjà de cada bloc.

El pla de referència servirà, també, per situar el nivell de la planta baixa.

##### 8. Nombre de plantes:

El nombre màxim de plantes es fixa en PB i 4 plantes pis.

##### 9. Alçària reguladora màxima:

L'alçada reguladora màxima es fixa en 16,30 m que correspon a planta baixa i quatre plantes pis. S'amidarà a partir del pla de referència que defineix el nivell de la planta baixa.

##### 10. Alçaries útils mínimes entre forjats:

- planta habitatges: 2,70 m (segons D 55/2009, "Condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat", l'alçada mínima habitable resultant serà de 2,50m en general i 2,20m per a cambres higièniques, cuines i zones de circulació).

- planta soterrani: 2,50 m

##### 11. Planta soterrani:

Es permeten fins a dues plantes soterrànies, podent-se ocupar en planta soterrani el mateix gàlib de la planta baixa més 2 m en tot el seu perímetre.

##### 12. Planta baixa:

La cota de paviment de la planta baixa es podrà situar com a màxim a 1,20 m per sobre o 0,60 m per sota del plà entre blocs.

##### 13. Sostre edificable màxim:



És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquesta normativa, el qual és de 1.000,00m<sup>2</sup>. Aquest sostre no podrà ser ultrapassat en cap cas.

**14. Cossos sortints:**

Es permeten els cossos sortints oberts o en galeria amb un vol màxim d'1,00 m del plà de façana. Els primers poden ocupar una longitud d'un 50% de la façana i els segons un màxim d'un 25%, tot respectant el plà límit de vol. No es permeten els cossos sortints tancats.

**15. Coberta:**

La coberta podrà ser plana i admetrà un badalot de 20m<sup>2</sup> màxim de superfície per accedir a la coberta.

**16. Baranes:**

La barana que tanca els cossos sortints podrà ser massissa o del tipus de reixa metàl·lica. Es prohibeixen les gelosies prefabricades de ceràmica i de formigó. L'alçada mínima serà d'1,00 m (tenint en compte el compliment del Document Bàsic SUA del CTE), del qual com a màxim 0,60m seran massissos.

La separació entre terrasses veïnes podrà també ser metàl·lica o bé massissa. L'alçada màxima serà d'1,80m, i la part massissa serà la mateixa que tingui la barana de façana.

**17. Pla límit de vol:**

S'estableix un vol màxim d'1,00m del pla de façana.

**18. Garatges:**

Es podran situar a la planta soterrani, tot preveïnt-se un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.

**19. Verd privat:**

Els espais lliures privats al voltant de les edificacions, tindran la consideració d'espais enjardinats, i com a tals s'ordenaran amb arbrat i jardineria.

Conjuntament amb el projecte d'edificació s'haurà de presentar el projecte d'ordenació de tots els espais no edificats. En el cas que el garatge en soterrani ocupi tot l'espai de separació entre els blocs, ha d'existir el suficient gruix de terres entre l'últim forjat i la cota de la planta baixa per garantir l'enjardinament d'aquest espai. El manteniment d'aquests espais comunitaris privats es farà a càrrec de la comunitat de propietaris, els quals estaran obligats a constituir aquesta entitat de conservació per al manteniment posterior de tots els espais verds privats.

**20. Usos:**

Es permeten només els següents usos:

- En planta pis:  
Habitatges

- En planta baixa:  
Habitatge  
Oficines  
Sòciocultural  
Públic-administratiu  
Esportiu  
Garatge

- En planta soterrani:  
Garatge

...

**Previsió execució planejament.**

D'acord amb l'article 99.1. b) del Text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, la present modificació ha d'incloure la previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del Pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat amb la magnitud de l'actuació.

El POUM d'Amposta conté una agenda de desenvolupament del sòl urbanitzable, on, tot i no establir terminis temporals, es fixen uns sectors amb prioritat de desenvolupament, dividits en dos quinquennis.

Al tractar-se de la modificació de terrenys en sòl urbà consolidat, la modificació proposada no afecta l'agenda establerta i entrarà en vigor en el moment que sigui ferma la seva aprovació definitiva.

**Avaluació econòmica**

D'acord amb l'article 99.1. c) del Text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, la present modificació ha d'incloure una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Tenint en compte que s'entén que la finca propietat de la societat Teyco,sl, de 1.336m<sup>2</sup> de sòl, es permuta a l'Ajuntament com a solar, lliure d'enderrocs i que l'única edificació a enderrocar per tal de dur a terme l'arranjament de la zona verda és l'edificació del garatge del camió-cuba, l'estimació dels cost d'implantació de la nova zona verda és el següent:



Preu estimat d'arranjament per m<sup>2</sup>= 18 €/m<sup>2</sup>

Superfície per arranjament = 1.427,22 m<sup>2</sup>

Total despeses d'arranjament = 25.689,96 €

Es conclou que la modificació té un impacte puntual de 25.689,96 € en les finances públiques de l'Ajuntament d'Amposta i no té cap impacte pel que fa al manteniment i prestacions de serveis, ja que es tracta d'una modificació on no s'ha alterat la superfície total d'espais lliures ni cap altre paràmetre que hi tingui incidència.

Amposta, desembre de 2010

Jaume Castellví Miralles, arquitecte