



Ajuntament d'Amposta

Obres i Urbanisme

Amposta, abril 2011

Per aprovació inicial

024

Còpia 01

Obres i Urbanisme



MOD-POUM-024

**Modificació puntual del POUM número 024
Reubicació del centre de serveis turístics
amb número 12 del Pla Director de les Terres de l'Ebre**



INDEX

TEXTES

1	INTRODUCCIÓ	2
2	ANTECEDENTS I EXPOSICIÓ DE MOTIUS	2
3	OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ	4
4	ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ I PLANEJAMENT VIGENT.....	4
5	INFORME AMBIENTAL	5
6	ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA.....	5

PLANOLS

- 01 SITUACIÓ – SUPERFÍCIES
- 02 PLANEJAMENT VIGENT
- 03 PLANEJAMENT PROPOSAT
- 04 PLANOL TOPOGRÀFIC DE LES FINQUES PROPOSADES COM A CST

1 Introducció

Es redacta aquesta modificació puntual del planejament, per a la modificació de la ubicació del Centre de Serveis Turístics amb nº 12 que es troba dins del nucli urbà i a la llera del riu Ebre, a una nova localització més propera al Delta de l'Ebre, a uns 500 metres del riu Ebre i allunyada del nucli Urbà, preservant el número total de centres al municipi, mantenint la lògica territorial del Centre de Serveis Turístics que anem a substituir i garantint la compatibilitat ambiental.

2 Antecedents i exposició de motius

El *Pla director del delta de l'Ebre*, crea un marc normatiu que regula de forma igualitària el territori deltaic per a la implantació d'activitats i serveis destinats al turisme, és per aquest motiu que defineix catorze punts del territori destinats a la implantació dels "Centres de Serveis Turístics", dels quals quatre estan ubicats al municipi d'Amposta. Aquests hauran de convertir-se en àmbits d'actuació previ tràmit de plans especials, els quals per la seva posició estratègica respecte al sistema viari o bé respecte al conjunt del territori, els fa aptes per a la implantació d'activitats i serveis destinats al turisme.

El Pla Territorial de les Terres de l'Ebre, aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat el 27 de juliol de 2010 i que l'acord de Govern corresponent i les Normes d'ordenació territorial es van publicar al DOGC núm. 5696, de 19 d'agost de 2010, a l'efecte de l'executivitat immediata. En aquest, a la Secció 2a - Sòl Lliure - Disposicions específiques - Article 53: Pla director del delta de l'Ebre, diu, i citem literalment:

"El Pla territorial recull íntegrament el Pla director del delta de l'Ebre i manté inalterables la totalitat dels objectius, estratègies, propostes d'actuació i la normativa específica dintre de l'àmbit dels set municipis deltaics: l'Ampolla, Camarles, l'Aldea, Amposta, Sant Carles de la Ràpita, Deltebre i Sant Jaume d'Enveja, amb les precisions que resulten de la regularització de la plana deltaica i l'especificada en el paràgraf següent:

- *La localització dels centres de serveis turístics previstos en el Pla director es podrà modificar sempre que es compleixin els requisits següents:*
 - *Manteniment del nombre total de centres per municipi.*
 - *El nou emplaçament proposat ha de tenir la mateixa lògica territorial que el que es preveu substituir.*
 - *S'ha de garantir la compatibilitat ambiental.*
 - *La modificació ha de ser proposada per l'ajuntament i convenientment justificada.*
 - *La Comissió Territorial d'Urbanisme ha d'apreciar la concurrència dels anteriors requisits per a impulsar la modificació proposada.* "

Per tant modificarem la ubicació del CST nº 12, mantenint el nombre de centres de serveis turístics. La funcionalitat territorial del nou emplaçament equivaldrà a la de l'antiga ubicació i tal com es veu reflexat en el Informe de Sostenibilitat Ambiental hi ha garanties de compatibilitat ambiental.

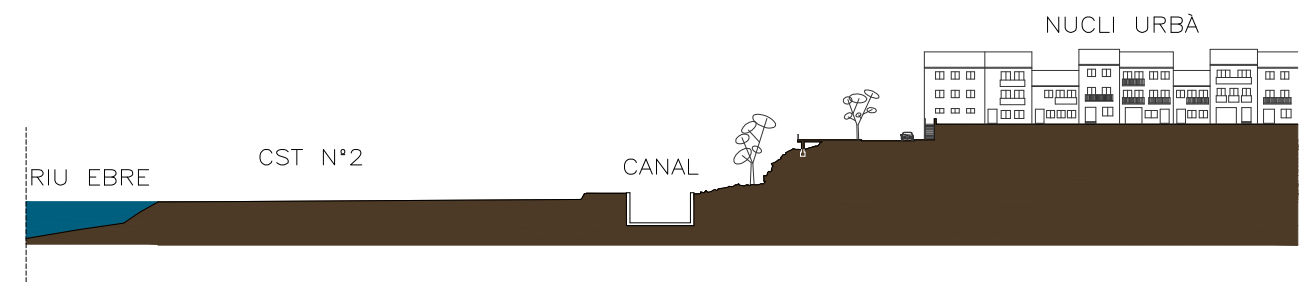
El Pla Director de les Terres de l'Ebre i més concretament en el Planejament d'Ordenació Urbana Municipal, marquen com a Centre de Serveis Turístics amb el número 12, la parcel·la 1 del polígon nº 2 situat a la Carroba - AMPOSTA, aquesta parcel·la limita al Nord-Est amb el riu Ebre, a Sud-Est amb la zona del castell, al Sud-Oest limita amb el canal de la Dreta de l'Ebre i amb el nucli urbà del municipi, i al Nord-Oest amb la resta de finques rústiques del polígon i el canal de la Dreta de l'Ebre.

Al Sud-Oest, des de la parcel·la al Carrer Buenos Aires hi ha un desnivell amb una diferència de nivell entre 6 i 8 metres, de tal manera que des de la parcel·la la visió cap al Nord-Est és la del Riu, en un mateix nivell i cap al Sud-Est en alçada la del nucli urbà, però no la típica visió del paisatge deltaic de grans extensions de terrenys plans. A més el fet que hi hagi aquesta barrera

topogràfica ens complica molt les mesures correctores a prendre davant de la inundabilitat del terreny, les quals seran difícils d'adoptar i per descomptat d'un cost considerable.



Planta CST 12



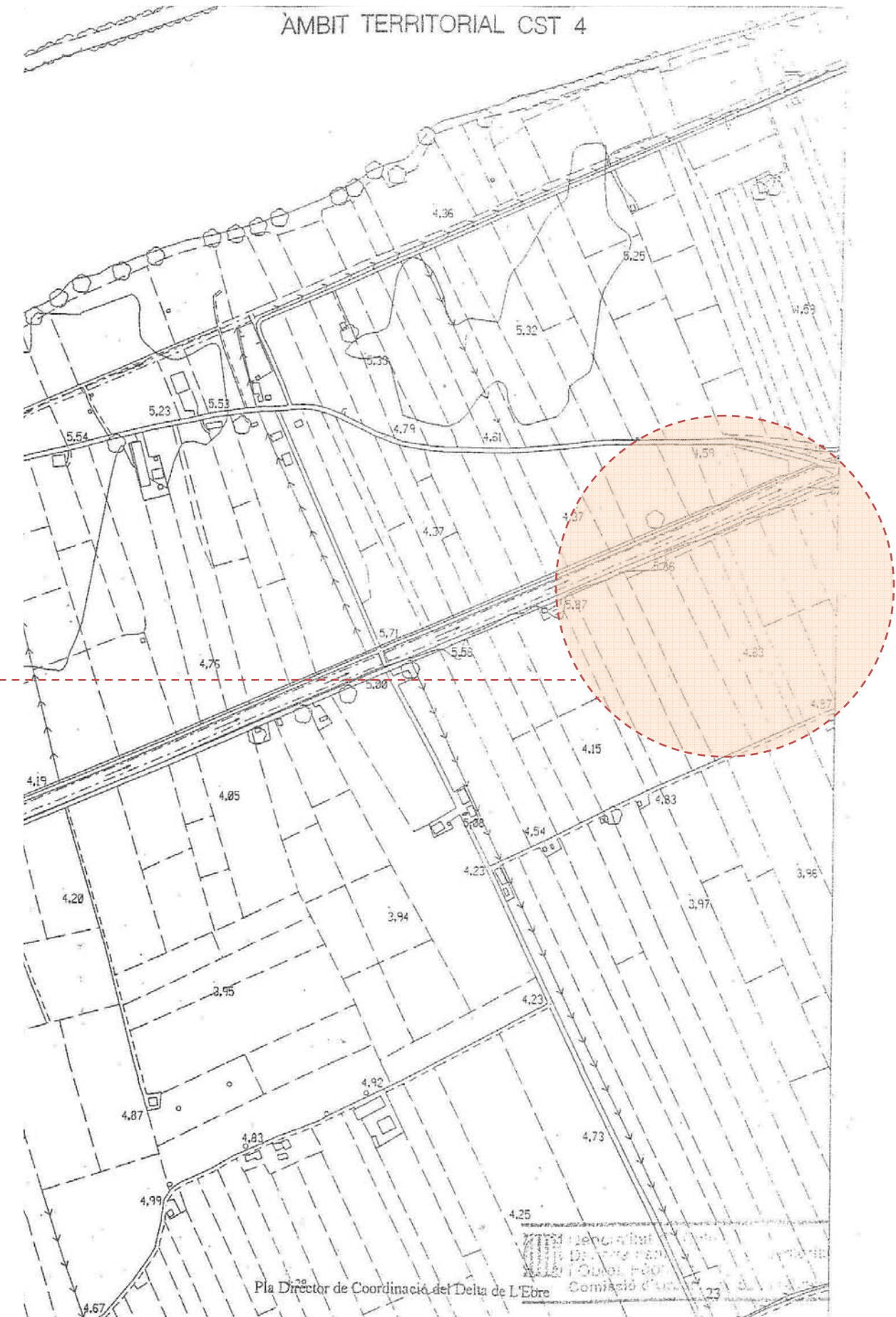
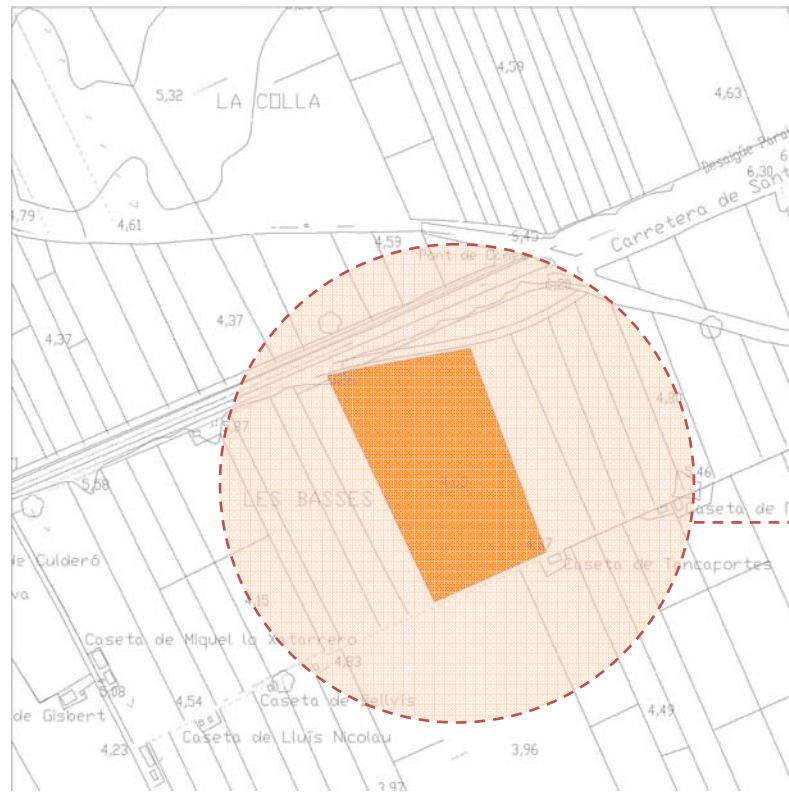
SECCIÓ TRANSVERSAL CST 12



Fent efectiu aquest intercanvi d'ubicació del CST, s'abaratiran els costos de les mesures correctores per a la inundabilitat i ens trobarem en un paratge visual més proper a la de la resta dels Centres de Serveis Turístics proposats pel Pla Director de les Terres de l'Ebre.

Els dos emplaçaments tenen la mateixa lògica territorial, cal fer esment, que l'àmbit on es troben les parcel·les on es proposa la nova ubicació per a CST, se situa dins l'àmbit original del anomenat CST 4 proposat pel Pla Director de les Terres de l'Ebre. Durant el procés de redacció del POUM es va realitzar una modificació d'ubicació d'aquest per tal d'ubicar un Centre de Serveis Turístics prop del canal de navegació, tal com queda reflexat en la Memòria d'Ordenació del POUM d'Amposta.

A més, el nou àmbit manté la proximitat amb el riu Ebre, passant de la plana fluvial a la plana deltaica, i manté una bona accessibilitat, en aquest cas amb accés directe des de la carretera TV3405.



Planta nova Ubicació CST



3 Objecte de la Modificació

L'objectiu de la modificació puntual és el canvi de la ubicació del Centre de Serveis Turístics marcat amb el número 12 pel Pla Director de la seva ubicació inicial al polígon 2 a una nova situació al polígon 72 parcel·les 19,20,21,22 i 23.

L'actual ubicació del CST nº12 es troba limitant al Nord-Est amb el riu Ebre, a Sud-Est amb la zona del castell, al Sud-Oest limita amb el canal de la Dreta de l'Ebre i amb el nucli urbà del municipi a uns 8 metres de desnivell, tal com es pot veure a la cartografia del municipi, i al Nord-Oest amb la resta de finques rústiques del polígon i el canal de la Dreta de l'Ebre.

La ubicació proposada a les parcel·les 19,20,21,22 i 23 del polígon 72 limita al Nord amb la carretera de Sant Jaume d'Enveja TV 3403 que segueix el canal de la Dreta de l'Ebre, al Sud, a l'Est i a l'Oest amb finques rústiques. La distància de les parcel·les on s'hi vol ubicar el Centre de Serveis Turístics nº12 fins a la llera del riu Ebre és d'aproximadament 500 metres, per tant, considerem que en cas de inundabilitat les mesures correctores a adoptar seran més senzilles que no pas les mesures a adoptar en l'actual ubicació.

4 Àmbit de la modificació i planejament vigent

L'àmbit de la modificació correspon a varies finques de titularitat privada. Les dades idèntiques d'aquestes finques es descriuen a continuació així com les determinacions establertes pel planejament vigent, Pla General d'Ordenació aprovat definitivament per la comissió territorial de les Terres de l'Ebre el 26 de gener del 2007.

UBICACIÓ ACTUAL DEL CENTRE DE SERVEIS TURÍSTICS Nº 12

Situació: Polígon 2, Parcel·la 1 – CARROBA, AMPOSTA (TARRAGONA)
Referència Cadastral: 4314A002000010000BH
Superfície: Segons cadastre, la superfície de la finca és de 26.457 m2
Classificació segons POUM: Finca classificada com a Sòl Rústic
Qualificació segons POUM Clau 31b – Planes fluvials i deltaïques - Clau 3k – Centre de Serveis Turístics

PROPOSTA PER A LA NOVA UBICACIÓ PER AL CENTRE DE SERVEIS TURÍSTICS Nº 12 FINCA 19

Situació: Polígon 72, Parcel·la 19 – COLLA, AMPOSTA (TARRAGONA)
Referència Cadastral: 43014A072000190000BS
Superfície: Segons cadastre, la superfície de la finca és de 2.721 m2
Classificació segons POUM: Finca classificada com a Sòl Rústic
Qualificació segons POUM Clau 31b – Planes fluvials i deltaïques

FINCA 20

Situació: Polígon 72, Parcel·la 20 – COLLA, AMPOSTA (TARRAGONA)
Referència Cadastral: 43014A072000200000BJ
Superfície: Segons cadastre, la superfície de la finca és de 2.582 m2
Classificació segons POUM: Finca classificada com a Sòl Rústic
Qualificació segons POUM Clau 31b – Planes fluvials i deltaïques

FINCA 21

Situació: Polígon 72, Parcel·la 21 – COLLA, AMPOSTA (TARRAGONA)
Referència Cadastral: 43014A072000210000BE
Superfície: Segons cadastre, la superfície de la finca és de 3.022 m2
Classificació segons POUM: Finca classificada com a Sòl Rústic
Qualificació segons POUM Clau 31b – Planes fluvials i deltaïques

FINCA 22

Situació: Polígon 72, Parcel·la 22 – COLLA, AMPOSTA (TARRAGONA)
Referència Cadastral:



43014A072000220000BS
Superfície: Segons cadastre, la superfície de la finca és de 8.117 m2
Classificació segons POUM: Finca classificada com a Sòl Rústic
Qualificació segons POUM Clau 31b – Planes fluvials i deltaïques
FINCA 23
Situació: Polígon 72, Parcel·la 23 – COLLA, AMPOSTA (TARRAGONA)
Referència Cadastral: 43014A072000230000BZ
Superfície: Segons cadastre, la superfície de la finca és de 7.963 m2
Classificació segons POUM: Finca classificada com a Sòl Rústic
Qualificació segons POUM Clau 31b – Planes fluvials i deltaïques

El conjunt de les parcel·les té una superfície, segons cadastre de 24.405 m2.
Segons medicació topogràfica adjunta a aquesta modificació, el conjunt de les parcel·les té una superfície de 24.160,54 m2

5 Informe Ambiental

L'objectiu d'aquesta modificació puntual es la modificació de la ubicació del Centre de Serveis Turístics nº12 entre una finca en la plana fluvial i deltaica tocant al riu Ebre i al nucli urbà, per una ubicació en una agrupació de finques que també es troben en la zona fluvial i deltaica. Per tant considerem que la incidència d'aquest tipus d'actuació tindrà un impacte ambiental similar en totes dues finques, sense oblidar que la proximitat al riu de l'actual ubicació ens repercuteix significativament en les mesures correctores per a la inundabilitat de la finca.

Es presenta un Informe de Sostenibilitat Ambiental Preliminar per a les parcel·les de la nova ubicació del CST.

6 Estudi de Viabilitat Econòmica

D'acord amb l'article 99 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme:

“Article 99

Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos:

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts, han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, ja siguin públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es porta a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les corresponents certificacions expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació de la persona propietària en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria l'existència, si s'escau, d'un adjudicatari o adjudicatària de la concessió de la gestió urbanística i la seva identitat.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del Pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat amb la magnitud de l'actuació.

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.”

La modificació del planejament que es proposa és el canvi d'ubicació d'un Centre de Serveis Turístics. L'activitat que es podia desenvolupar en el planejament vigent es realitzarà en la nova ubicació proposada per la nova ordenació; per tant el rendiment econòmic de l'ordenació vigent i el de la nova ordenació no varia i com a conseqüència no és necessari realitzar el comparatiu en termes de rendibilitat de l'operació.

UBICACIÓ CST 12 - PARCEL·LA1, POLÍGON 2, LA CARROBA
 SUPERFÍCIE: 26.457 m2

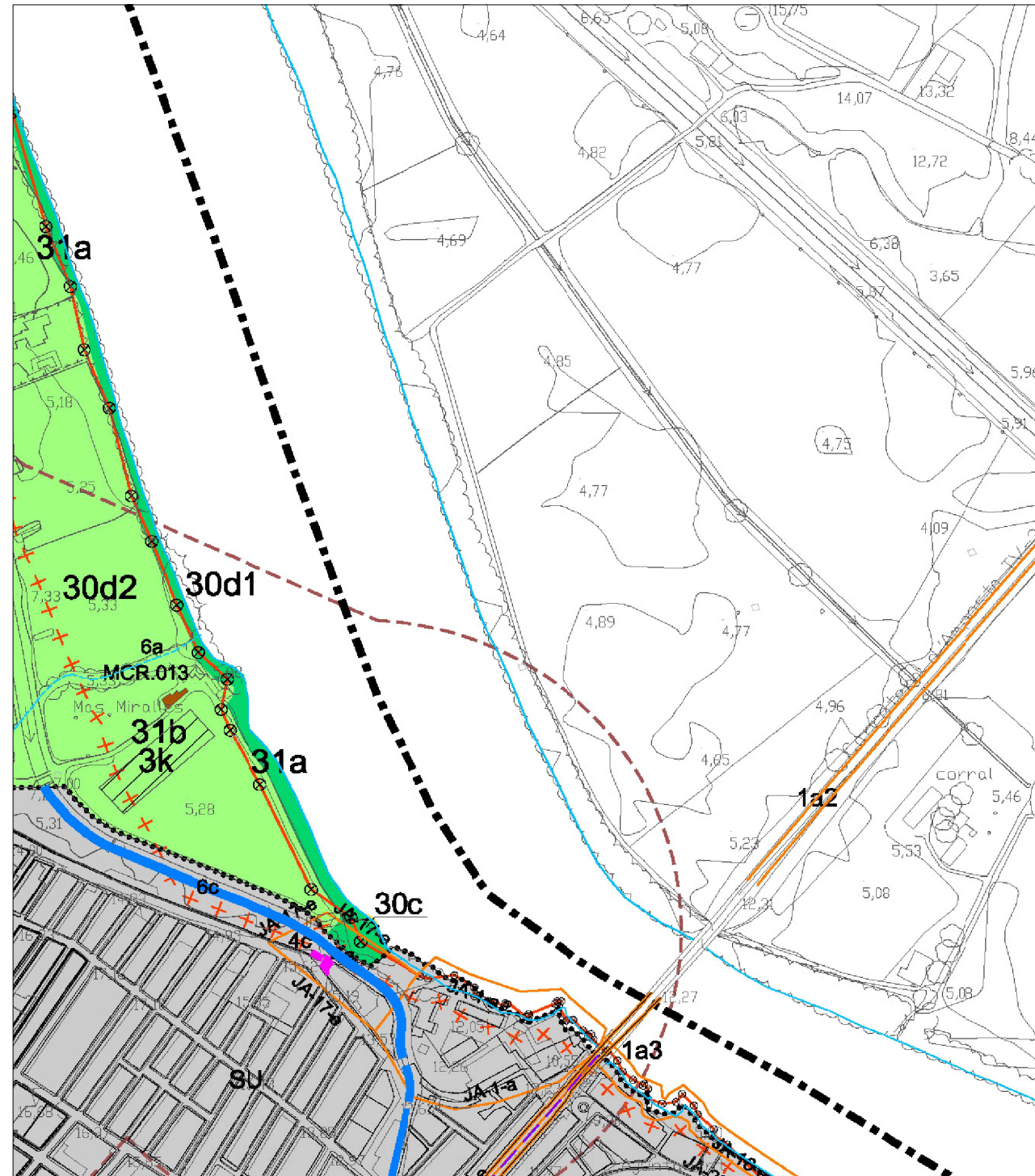
PROPOSTA DE NOVA UBICACIÓ CST 12 - PARCEL·LA19,20,21,22 I 23, POLÍGON 72, LA COLLA
 SUPERFÍCIE: 24.160,54 m2



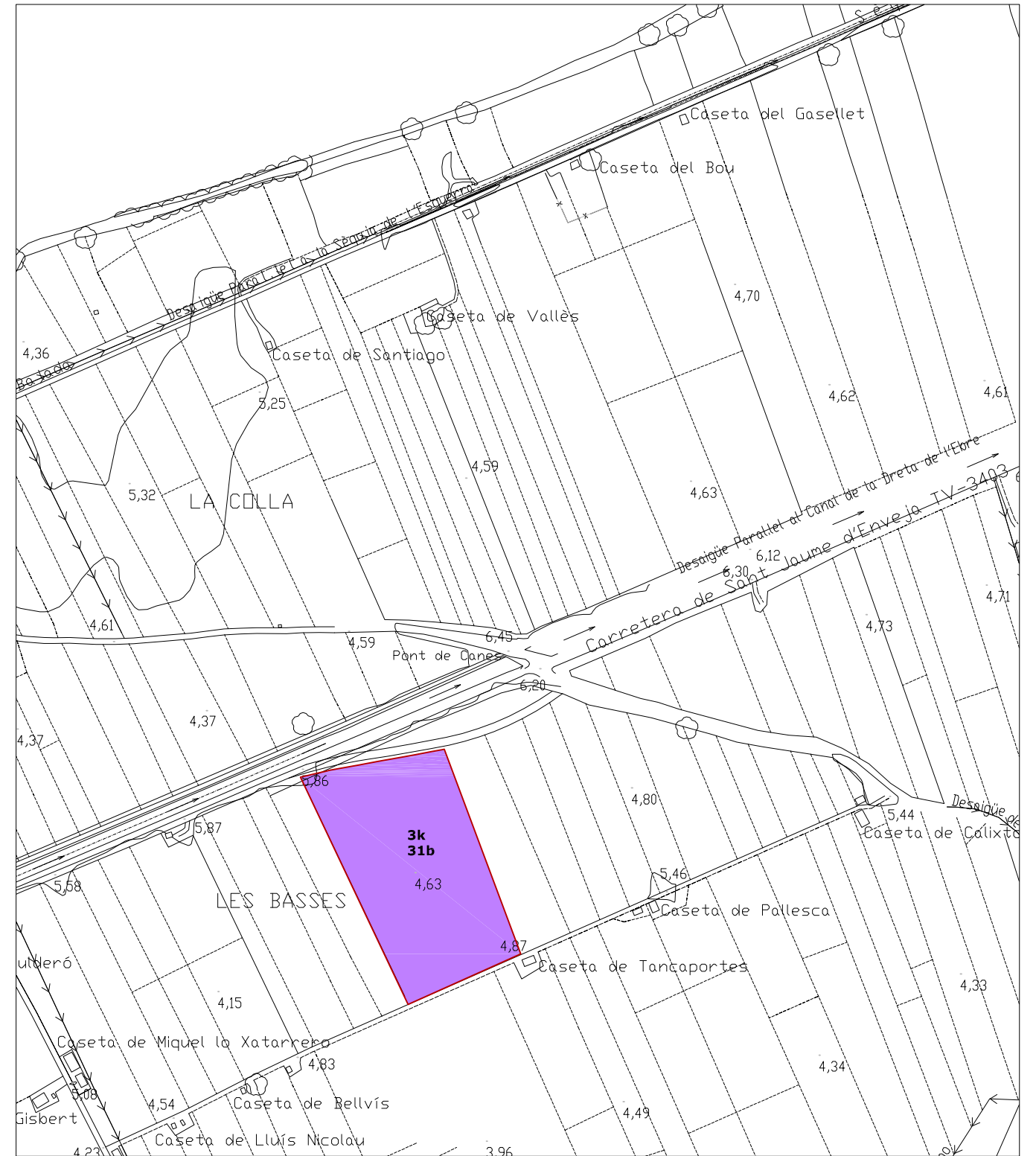
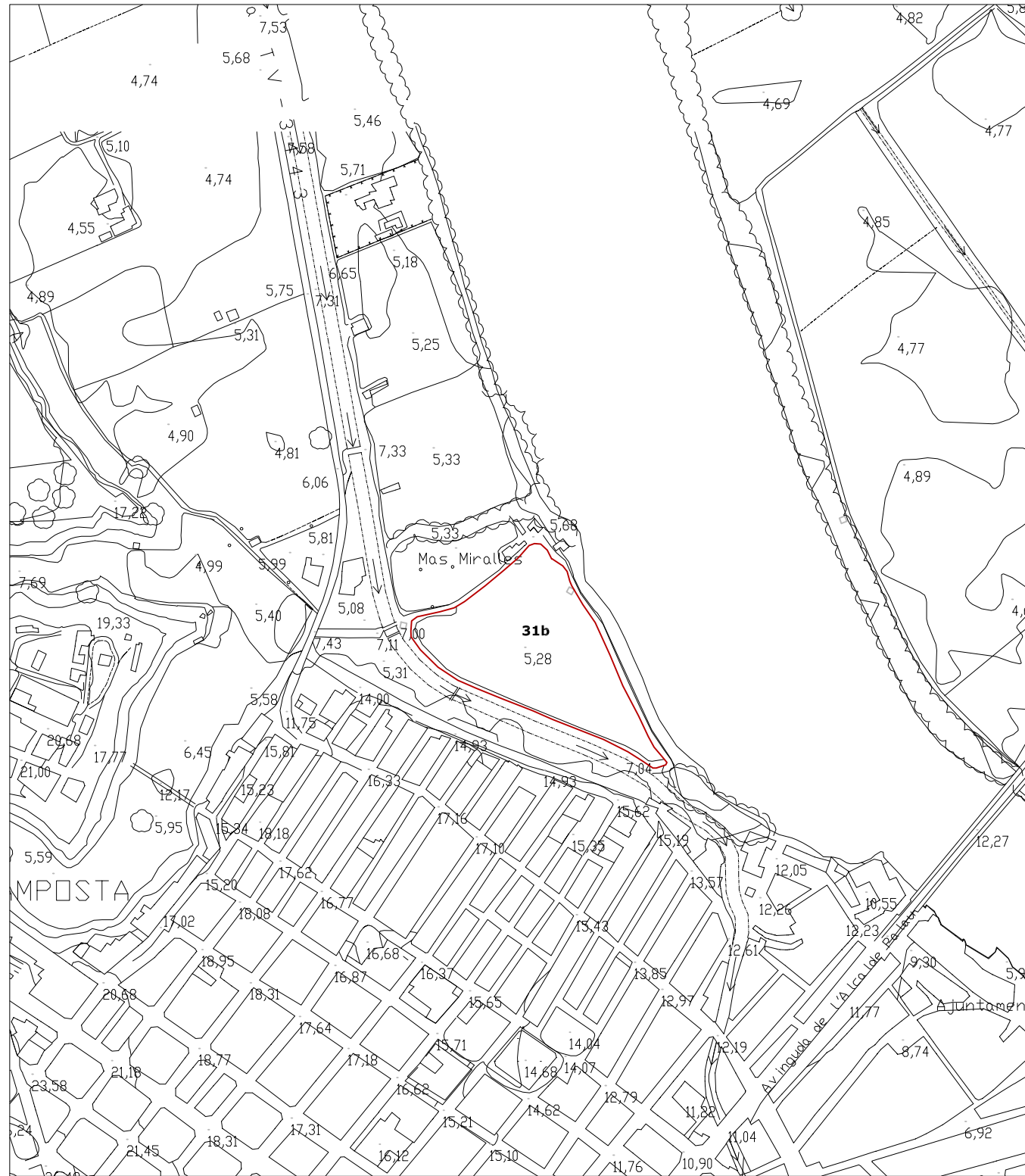
REVISAT	MERCÈ LAVEGA ARQUITECTE	SITUACIÓ I SUPERFÍCIES	1/15.000	01	04
MIREIA CID ROBLEDO ARQUITECTE	AJUNTAMENT D'AMPOSTA	PLANEJAMENT		ABRIL 2011	
		Modificació puntual número 024		MOD-POUM-024	
DEPARTAMENT D'OBRES I URBANISME PLAÇA ESPANYA 2-4 - TELÈFON 977 701 660 - urbanisme@amposta.cat		APROVACIÓ INICIAL	---	APROVACIÓ PROVISIONAL	---
		APROVACIÓ DEFINITIVA		----	

3K - Centre de Serveis Turístics

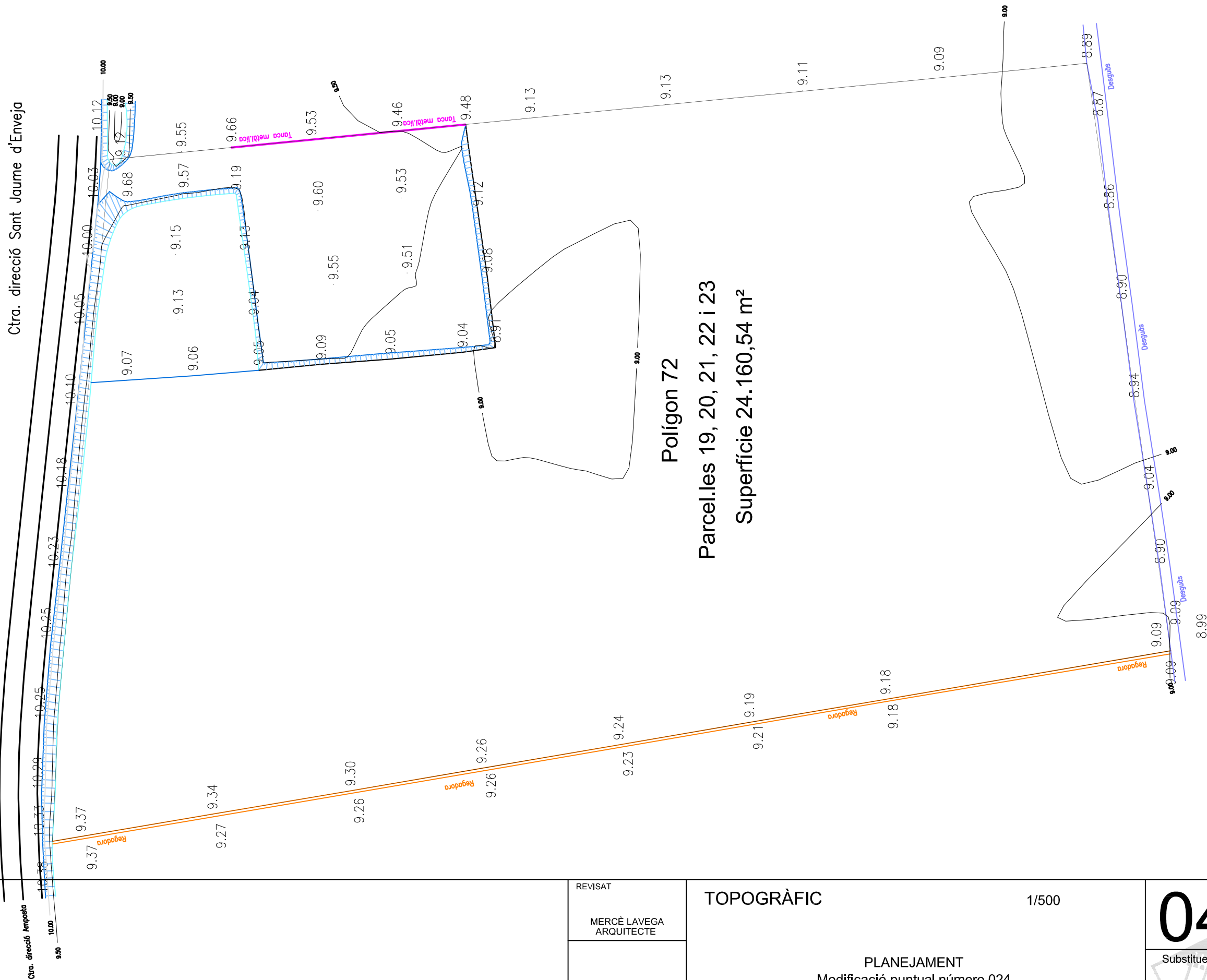
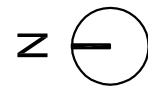
31b - Sól Rústic - Planes Fluvials i Deltaïques



REVISAT MERCÈ LAVEGA ARQUITECTE	PLANEJAMENT VIGENT	1/5.000	<h1>02</h1>
	PLANEJAMENT Modificació puntual número 024		
MIREIA CID ROBLEDO ARQUITECTE	AJUNTAMENT D'AMPOSTA DEPARTAMENT D'OBRES I URBANISME PLAÇA ESPANYA 2-4 - TELÈFON 977 701 860 - urbanisme@amposta.cat		ABRIL 2011 MOD-POUM-024
APROVACIÓ INICIAL --	APROVACIÓ PROVISIONAL ---	APROVACIÓ DEFINITIVA ----	



REVISAT	PLANEJAMENT PROPOSAT	1/5000	03
	MERCÈ LAVEGA ARQUITECTE	03	
JAUME CASTELLVÍ	REUBICACIÓ DEL CENTRE DE SEVEIS TURÍSTICS AMB N°12 Modificació puntual número 024		Substituint
	AJUNTAMENT D'AMPOSTA		ABRIL 2011 MOD-024
DEPARTAMENT D'OBRES I URBANISME PLAÇA ESPANYA 2-4 - TELÈFON 977 701 660 - urbanisme@amposta.cat		APROVACIÓ INICIAL	APROVACIÓ PROVISIONAL
		APROVACIÓ DEFINITIVA	



Polígon 72
Parcel·les 19, 20, 21, 22 i 23
Superfície 24.160,54 m²

	REVISAT	TOPOGRÀFIC	1/500	04	
	MERCÈ LAVEGA ARQUITECTE				Substitueix
MIREIA CID ROBLEDO ARQUITECTE	PLANEJAMENT Modificació puntual número 024 AJUNTAMENT D'AMPOSTA <small>DEPARTAMENT D'OBRES I URBANISME PLAÇA ESPANYA 2-4 - TELÈFON 977 701 660 - urbanisme@amposta.cat</small>		ABRIL 2011 MOD-POUM-024		
APROVACIÓ INICIAL	--	APROVACIÓ PROVISIONAL	---	APROVACIÓ DEFINITIVA	---