

D 105
2014 / 54721 / E

00381



3/B
Ajuntament
de Tortosa

30.12.2014

Amb les prescripcions de
la CTE de l'Ebre



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de les Terres
de l'Ebre en sessió de 7 OCT 2014
amb les prescripcions d'ofici esmentades
a l'accord

La secretària

LA SECRETÀRIA

Teresa Carbó

Teresa Carbó Espuny

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM POLÍGON D'ACTUACIÓ PA-CAS1924/5g

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de les Terres
de l'Ebre en sessió del
arrelles preoccupacions d'ofici esmentades
a l'ordre

7 OCT. 2014
La secretaria

LA SECRETÀRIA

Teresa Carbó

Teresa Carbó Espuny



TAULA DE CONTINGUTS

L'aprovació definitiva	2
Antecedents.....	2
Objecte i justificació de la modificació	2
Planejament vigent	8
Planejament proposat.....	10
Aprofitament urbanístic	10
Compliment de l'article 99 del TRLLUC	10
Compliment de l'article 100 del TRLLUC.....	12
Tramitació.....	12
Annex planimetria històrica de Tortosa	13
Annex empadronaments	18
Reportatge fotogràfic edificacions existents	22



MEMÒRIA

L'APROVACIÓ DEFINITIVA

En la sessió de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre de data 7 d'octubre de 2014 es va aprovar definitivament la Modificació puntual del POUM relativa al PA-CAS 1924/5g, supeditant la publicació de l'acord al DOGC a la presentació per part de l'Ajuntament d'un document que incorpori les prescripcions exposades consistents en la incorporació dels plànols de qualificació del sòl i de classificació així com indicar a la normativa urbanística la supressió de la fitxa 28.

Aquest document incorpora els plànols núms. 5 i 6, i 7 i 8, corresponents respectivament a la qualificació del sòl i classificació del sòl, en l'estat actual i el modificat. Per altra banda, a la normativa s'indica la supressió de la fitxa núm. 28

ANTECEDENTS

El Pla d'ordenació urbanística municipal, el POUM, que fou aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 27 de juliol de 2006 i publicat al DOGC, classifica els terrenys objecte de la present modificació puntual, de sòl urbà no consolidat, afectats al desenvolupament del Polígon d'actuació Barri Castell 056, amb codi: PA_CAS1924/5g. És precisament la ordenació urbanística del polígon d'actuació el que es objecte de modificació.

El polígon afecta als dos immobles de la plaça Mossèn Sol núm. 3 i 4, els quals tenen també façana al carrer de Sant Domènec, amb números 8 i 10. Tots dos es troben inclosos dintre de l'àmbit del Conjunt Històric Artístic de la ciutat, declarat mitjançant el Decret 559/1976 de 26 de febrer de 1976 del Ministeri d'Educació i Ciència.

L'àmbit objecte de la modificació té una superfície de 333 m², dels quals, el 38,74%, que suposa una superfície de 129 m² està afectada pel Sistema viari, i té per objecte connectar la plaça de Mossèn Sol amb el carrer de Sant Domènec. El sistema d'actuació previst pel desenvolupament de l'esmentat Polígon d'actuació és el d'expropiació.

OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

Amb la present modificació puntual es pretén mantenir les edificacions existents i suprimir el carrer de connexió previst entre la plaça Mossèn Sol i el carrer de Sant Domènec. D'aquesta manera es recupera la ordenació històrica del carrer i de la plaça. La modificació comportarà suprimir el Polígon d'actuació, pel que els terrenys tindran la consideració de sòl urbà consolidat.

Hi ha dos motius pels quals es proposa la present modificació, el primer d'ells es perquè el desenvolupament del Polígon d'actuació es insostenible pel cost que suposa la inversió en relació amb el benefici que se'n obté. I l'altre motiu, es per recuperar la trama urbana que ha tingut el carrer Sant Domènec al llarg de la seva història. En relació amb aquest segon motiu, s'adjunta amb la present documentació, un seguit de plànols històrics on es reflecteix la trama urbana de la ciutat al llarg dels anys, on es constata que el carrer proposat pel planejament vigent entre el carrer Sant Domènec i la plaça de Mossèn Sol no ha existit mai, on es constata que l'únic punt de comunicació ha estat situat al costat de l'edifici actual del jutjats.

Per l'avaluació de la sostenibilitat econòmica de la operació, s'adjunten un seguit de quadres en els que es valora la rendibilitat de la inversió, on es constata que aquesta es inviable econòmicament. El primer dels quadres que s'adjunten fa referència al valor en venda del producte immobiliari, realitzat en base als paràmetres del planejament vigent i amb aplicació de preus unitaris de mercat actuals.



Valor en venda de l'aprofitament urbanístic segons planejament vigent

Ús	Distribució sostre		Valor en venda gener 2014				
	%	m2	Mòdul €/m2 sup. Útil	Relació m2 útils/m2 bastits	€/m2 sup. Bastida valor resultant	€/m2 sup. Bastida valor adoptat	Valor total habitacles
Habitatge protegit règim general	20,00%	163,20 m2	1.576,64 €/m2	0,75	1.182,48 €/m2	1.182,48 €/m2	192.980,74 €
Habitatge preu concertat	10,00%	81,60 m2	2.183,04 €/m2	0,75	(1*) 1.637,28 €/m2	1.400,00 €/m2	114.240,00 €
Habitatge lliure	70,00%	571,20 m2			1.400,00 €/m2	1.400,00 €/m2	799.680,00 €
Total ús residencial		816,00 m2					1.106.900,74 €
Altres usos		0,00 m2			1.200,00 €/m2		0,00 €
Total		816,00 m2					1.106.900,74

(1*) S'estableix el mateix preu que per l'habitatge lliure

A continuació es relacionen el conjunt de despeses o inversió que cal realitzar per la operació, consistent en el desenvolupament del polígon d'actuació segons el planejament vigent. La primera despesa a tenir en consideració es el cost de construcció dels immobles en base als paràmetres urbanístics vigents

Valor de construcció de l'aprofitament urbanístic

Ús	Distribució sostre		Cost unitari de la superficie bastida en €/m2	Cost de construcció de la totalitat de l'aprofitament urbanístic
	%	m2		
Habitatge protegit règim general	20,00%	163,20 m2	808,00 €/m2	131.865,60 €
Habitatge preu concertat	10,00%	81,60 m2	808,00 €/m2	65.932,80 €
Habitatge lliure	65,00%	530,40 m2	808,00 €/m2	428.563,20 €
Total ús residencial		816,00 m2		626.361,60 €
Altres usos		0,00 m2	390,00 €/m2	0,00 €
Total		816,00 m2		626.361,60

La següent despesa considerada es la de compra del sòl, segons el paràmetres vigents, necessària pel desenvolupament de la operació immobiliària.



VALOR INICIAL DEL TERRENY

Valoració terreny segons RDL 2/2008 de 20 de juny i RD 1492/2011 de 24 d'octubre

Dades preliminars

Tipus de sòl	S _t	Sòl urbanitzat no edificat
Mètode valoració	V _v	Residual estàtic
Classificació del sòl		Sòl urbà consolidat
Sostre construit a considerar		816,00 m ²
Valor en venda del producte immobiliari		1.106.900,74 €

Despeses construcció

Valoració segons taules Col·legi d'Arquitectes	M _b	490,00 €/m ²
M _b = Mòdul bàsic any 2014	C _g	0,90 €/m ²
Coeficient ubicació urbanística	C _t	1,00 €/m ²
Índex sobre dades de la construcció	C _a	1,00 €/m ²
Edifici entre mitgeres	C _u	1,40 €/m ²
Nivell estàndard segons l'ús	M _r	617,40 €/m ²
Habitatges entre 50 i 100 m ²	P _r	503.798,40 €
Cost unitari de la construcció = M _b * C _g * C _t * C _a * C _u	13,00%	65.493,79 €
Cost d'execució material = M _r * S _t	C _{cobra}	569.292,19 €
Despeses generals DG	11,00%	62.622,14 €
Valor de la construcció = P _r * D _g B _i	V _c	631.914,33 €
Despeses projectes, llicències i altres		
Cost total despesa de construcció = Valor de la construcció + despeses projectes i altres		

Valoració terreny

Valor mercat producte immobiliari	V _v	1.106.900,74
Valor de la construcció	V _c	631.914,33
Despeses d'urbanització	D _g	0,00 €
Ús residencial (1a residència)	PR	0,080
Tasa lliure de risc	TLLR	0,035 €
Benefici constructor	B _c = 1 + TLLR + PR	1,12 €
Valor total construcció i urbanització	V _i	704.584,48 €
Valor del factor K adoptat 3	K	1,40
Valor del terreny V _{ts} = (V _v /1,40) - Σ V _i	V _{rs}	86.058,90 €

A continuació es valoren els immobles objecte d'enderroc, que es corresponen al del carrer Sant Domènec, 10 i al de la plaça de Mossèn Sol, 4, que son els immobles afectats pel sistema viari. La valoració del sòl no s'ha considerat per haver-ho fet en l'apartat anterior, on s'ha valorat la totalitat del sòl objecte d'adquisició.

La primera valoració fa referència a l'edifici del carrer Sant Domènec, 10, de mes de 100 anys de construcció.



VALORACIÓ CONSTRUCCIÓ CARRER SANT DOMÈNEC, 10

[Identificació de l'edificació]

Emplaçament	C/ Sant Domènec, 10
Població	Tortosa
Codi postal	43500
Ref. Catastral	1413112BF9211C000
Dades registrals	

[Dades preliminars]

Superficie bastida	S _e	520,00 m ²
ús predominant de l'edifici		Residencial, oficines i edificis singulars
Categoría qualitat constructiva		7,8 i 9
Estat de conservació		Deficient
Tipologia de la edificació		Edifici entre mitgeres
Nivell de qualitat de l'edifici		Nivell inferior a l'estandard d'ús
Ús edificació		Habitatges entre 50 i 100 m ²
Nivell entre oferta i demanda		Oferta algo elevada

[Despeses construcció]

Valoració segons taules Col·legi d'Arquitectes		
Tipologia edificació		Edifici d'oficines
Mb = Mòdul bàsic	Mb	490 €/m ²
Coeficient ubicació urbanística	C _u	0,9 €/m ²
Codi tipologia edifici	C _t	1,00 €/m ²
Codi nivell qualitat de l'edifici	C _q	0,8 €/m ²
Codi coeficient d'ús	C _u	1,4 €/m ²
Cost construcció = Mb * C _u * C _t * C _q * C _u	M _r	493,92 €/m ²
Pressupost d'execució material = M _r * Sc	P _r	256.838,40 €
Despeses generals + benefici industrial	D _g B _I	19,00 %
Valor de la construcció = P _r * D _g B _I	V _c	305.637,70 €

[Valor de l'edificació]

Coeficient sobre relació entre oferta i demanda	Nd	0,90
Coeficient per antiguitat		
H = [1-1,5d/uc100] ^t	H	0,21
d = 1 - [t-35/350]	d	0,81
Anys transcorreguts de la construcció	t	100
Codi d'ús predominant edifici	u	1,00
Codi qualitat constructiva	c	0,80
Codi sobre l'estat de conservació	Ec	0,50
Valoració edificació	V _e	29.527,78 €
V _e = V _c * H * E _o		

El segon immoble es el corresponent a la plaça Mossèn Sol, 4, que té una antiguitat de 37 anys, atès que la seva construcció es de l'any 1977.



VALORACIÓ CONSTRUCCIÓ IMMOBLE PLAÇA MOSSÈN SOL, 4

Identificació de l'edificació

Emplaçament	Plaça Mossèn Sol, 4
Població	Tortosa
Codi postal	43500
Ref. Catastral	1413107bf9211c0001uu
Dades registrais	

Dades preliminars

Superficie bastida	S _c	174,00 m ²
Ús predominant de l'edifici		Residencial, oficines i edificis singulars
Categoría qualitat constructiva		3, 4, 5 i 6
Estat de conservació		Normal
Tipologia de la edificació		Edifici entre mitgeres
Nivell de qualitat de l'edifici		Nivell estàndard segons l'ús
Ús edificació		Habitatges entre 50 i 100 m ²
Nivell entre oferta i demanda		Oferta algo elevada

Despeses construcció

Valoració segons taules Col·legi d'Arquitectes	Edifici d'oficines	
Tipologia edificació		
Mb = Mòdul bàsic	Mb	490 €/m ²
Coeficient ubicació urbanística	C _u	0,9 €/m ²
Codi tipologia edifici	C _t	1,00 €/m ²
Codi nivell qualitat de l'edifici	C _q	1 €/m ²
Codi coeficient d'ús	C _u	1,4 €/m ²
Cost construcció = Mb * C _u * C _t * C _q * C _u	M _r	617,4 €/m ²
Pressupost d'execució material = M _r * Sc	P _r	107.427,60 €
Despeses generals + benefici industrial	D _{gB} _i	19,00 %
Valor de la construcció = P _r * D _{gB} _i	V _c	127.838,84 €

Valor de l'edificació

Coefficient sobre relació entre oferta i demanda	Nd	0,90
Coefficient per antiguitat		
H = [1-1,5d/u<100] ^t	H	0,57
d = 1 - [t-35]/350]	d	0,99
Anys transcorreguts de la construcció	t	37
Codi d'ús predominant edifici	u	1,00
Codi qualitat constructiva	c	1,00
Codi sobre l'estat de conservació	Ec	1,00
Valoració edificació	V _e	65.984,83 €
V _e = V _c * H * E _c		

El valor total dels dos immobles objecte d'adquisició per poder realitzar la operació immobiliària es la que s'expressa en el següent quadre.

Valor dels immobles afectats pel planejament

Valor immoble de la plaça Mossèn Sol, 4	65.984,83 €
Valor immoble del carrer Sant Domenèc, 10	29.527,78 €
Total	95.512,62 €

En quart lloc lloc, donada la necessitat d'enderroc de l'edificació afectada pel planejament, es valora la despesa necessària per fer l'esmentat enderroc del dos immobles afectats pel planejament.



Despeses enderrocar immoble			
	Superficie	Alçada mitjana	Volum
Volum edifici a enderrocar	55,00 m ² 130,00 m ²	10,50 m 13,50 m	577,50 m ³ 1.755,00 m ³
		Volum total	2.332,50 m ³
		Cost m ³ enderrocar	30,00 €/m ³
		Cost de l'enderroc	69.975,00 €

La zona afectada pel sistema viari ha de ser objecte d'urbanització pel que, el seu cost, es valora en el següent quadre. La superfície afectada de terreny es de 129 m², segons el previst a la fitxa del POUM relativa al polígon d'actuació PA-CAS1924/5g.

DESPESES D'URBANITZACIÓ			
	Preu unitari €/m ²	Superfícies	Despesa total
Zona verda	35,00 €/m ²	0,00 m ²	0,00 €
Sistema viari	250,00 €/m ²	0,00 m ²	0,00 €
Complement de vialitat	150,00 €/m ²	129,00 m ²	19.350,00 €
Total		129,00 m ²	19.350,00 €

A continuació es detallen les despeses pel reallotjament dels residents dels immobles afectats, segons la relació de les famílies inscrites al padró municipal d'habitants, que s'adjunten a l'annex de la present memòria.

Dret de reallotjament

Edifici plaça Mossèn Sòl 4

	Nombre famílies	
	Parcials	Totals
Planta 1	1 famílies	
Planta 2	1 famílies	2 famílies

Edifici carrer Sant Domenèc, 10

Planta 2	Porta 1	1 famílies
Planta 2	Porta 2	1 famílies
		2 famílies
Total		4 famílies

Valoració dret reallotjament	12.000,00 €/ut.
Total cost reallotjaments	48.000,00 €



El quadre següent reflecteix el resultat de la rendibilitat de la operació immobiliària en el que s'expressa el valor en venda del producte immobiliari, en el que s'ha aplicat un coeficient del 90%, atès que el polígon d'actuació està sotmès a la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, percentatge que es objecte de reducció de cara a l'aprofitament d'ús privatiu.

En quan a les despeses s'hi afegeix l'equivalent al 15% del cost total de la inversió en concepte de gestió, finançament, estudis, etc...

Tal com s'expressa en el següent quadre adjunt, s'observa que la rendibilitat es negativa, de l'orde del -8,36% respecte la inversió a realitzar, el que equival a -90.836,18 €. Per tant, queda justificada la necessitat, per aquest motiu, de la present modificació puntual del planejament vigent en els termes establerts.

Rendibilitat econòmica segons planejament		
	INGRESOS	DESPESES
Valor en venda del producte	1.106.900,74 €	
Valor en venda privatiu 90%	996.210,66 €	
Valor inicial dels terrenys		86.058,90 €
Cost de la construcció		626.361,60 €
Despeses urbanització		19.350,00 €
Despeses enderroc immoble		69.975,00 €
Valor edifici a enderrocar sense terrenys		95.512,62 €
Despeses pel reallotjament famílies empadronades		48.000,00 €
Total ingressos	996.210,66 €	
Total despeses		945.258,12 €
Altres despeses 15% s/ total despeses		141.788,72 €
Despeses totals		1.087.046,84 €
Rendibilitat		-90.836,18 €
		-8,36%

PLANEJAMENT VIGENT

La fitxa de les característiques urbanístiques del Polígon d'actuació que es reproduueix a continuació es la que fou aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre el passat 4 de febrer de 2014 i que resta pendent de publicació al DOGC.

Fitxa PA 28. Polígon d'actuació Barri Castell 056

Codi: PA-CAS1924/5g

1. Àmbit:

- a. Inclou el sòl situat al barri Castell entre el carrer Sant Domènec i la Plaça del Rastre , que



s'especifica en els plànols de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 333 m²

2. Objectius:

a. Legitimar les expropiacions que han de permetre realitzar actuacions, respectant la trama urbana existent , d'esponjament que millorin les condicions de qualitat urbana actuals.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

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

RESERVES SÒL PÚBLIC

Viari	129 m ²	38,74%
SÒL PÚBLIC	129 m ²	38,74%

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT

Residencial	204 m ²	61,26%
SÒL PRIVAT	204 m ²	61,26%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, segons el que s'estableix a l'article 43 de la Llei d'Urbanisme, modificat per l'article 9 de la Llei 3/2012.

b. La densitat serà la que resulti de les condicions anteriors, aplicant les condicions de la zona residencial del casc antic als aprofitaments lucratius resultants .

c. Reserves de sòl per habitatges protegits. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalent.

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

- Zona del casc antic de Tortosa, clau 1, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

- L'edificabilitat màxima del PA serà de 816 m².

4. Condicions de gestió i execució:

a. El polígon d'actuació s'executarà pel sistema d'expropiació.

b. D'acord amb la LU, el termini per a l'inici de la construcció dels habitatges protegits previstos per aquest polígon serà de 6 anys a partir de la data d'aprovació definitiva d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estarán a les disposicions



La secretària

LA SECRETARIA

Teresa Carbó

Teresa Carbó Espuny

generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

PLANEJAMENT PROPOSAT

Es suprimeix la fitxa número 28 PA-CAS1924/5g de les fitxes normatives dels sectors de desenvolupament del POUM

APROFITAMENT URBANÍSTIC

En aquest apartat s'avalua la variació de l'aprofitament urbanístic dels terrenys afectats per la modificació puntual, on es compara, el previst en el polígon d'actuació, el consolidat actualment i el susceptible amb el desenvolupament del POUM.

L'aprofitament previst en el polígon d'actuació esdevé de l'aplicació dels paràmetres de la fitxa del PA-CAS1924/5g, que estableix una edificabilitat màxima de 816 m², una densitat resultant de l'aplicació de les condicions establertes en la zona residencial del casc antic, i una cessió gratuïta en favor de l'administració equivalent al 10% de l'aprofitament urbanístic. L'aprofitament urbanístic del sòl consolidat actualment es el resultat de computar el sostre edificat, i la densitat es també la resultant de l'aplicació de les condicions establertes en la zona residencial del casc antic. I per últim, l'aprofitament urbanístic susceptible d'assolir pel conjunt de terrenys inclosos en la modificació puntual serà el resultat d'aplicar sobre els mateixos, les condicions d'ocupació, alçada, i nombre de plantes previstes en la zona residencial del casc antic.

El següent quadre es compara la variació de l'aprofitament urbanístic en aplicació dels criteris exposats.

APROFITAMENT URBANÍSTIC

	Identificació terrenys	Superfície terrenys	Nombre de plantes	Sostre total màxim	Sostre ús privatiu	Densitat màxima
Planejament vigent		316,00 m ²		816,00 m ²	734,40 m ²	
Consolidat actualment	P/ Mossèn Sol, 3 P/ Mossèn Sol, 4 C/ S. Domènec, 10 Total	131,00 m ² 55,00 m ² 130,00 m ² 316,00 m ²		590,00 m ² 174,00 m ² 520,00 m ² 1.284,00 m ²	1.284,00 m ²	Segons condicions zona de clau '1'
Previsió POUM modificat		316,00 m ²	4 plantes	1.264,00 m ²	1.264,00 m ²	

De la lectura de les dades del quadre anterior se'n desprèn, per un costat, que la diferència d'aprofitament urbanístic entre la prevista a la modificació puntual i la consolidada gairebé no sofreix variació, ja que suposa una disminució de l'edificabilitat de tan sols 20 m², que representa l'1,55% sobre la consolidada. En canvi, aquesta diferència, respecte el previst en el planejament vigent, si que suposa un increment de l'edificabilitat, en comparació amb la existent, de 468,00 m², al passar dels 816,00 m² previstos en el POUM, als 1.284 m² que hi ha en aquets moments construïts.

COMPLIMENT DE L'ARTICLE 99 DEL TRLLUC

L'article 99 del TRLLUC, modificat per l'article 40 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme preveu, per les modificacions de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos planejament, han d'incloure en la documentació les especificacions següents.



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

Al respecte s'adjunta a continuació una relació de les persones titulars dels terrenys, i en l'expedient hi ha una certificació del Registre de la Propietat de tots els titulars inclosos en l'àmbit del polígon d'actuació.

Pl. Mossèn Sol, núm.3 propietat de Grup d'Esplai Blanquerna, amb referència cadastral 1413111BF9211C0001HU.

C/ Sant Domènec, núm. 8, propietat del Grup d'Esplai Blanquerna, amb referència cadastral 1413111BF9211C0002JI.

Pl. Mossèn Sol, núm. 4, propietat de la Sra. Josefa Vilalta Grau, amb referència cadastral 1413107BF9211C0001UU.

C/ Sant Domènec, núm. 10, 1r, 1a, propietat del Sr. Francisco Monteso Vilalta, amb referència cadastral 1413112BF9211C0001WU.

C/ Sant Domènec, núm. 10, 1r, 2a, propietat de Técnicos en Tasación SA, amb referència cadastral 1413112BF9211C0002EI.

C/ Sant Domènec, núm. 10, 2n, 1a, propietat de la Sra. María Soledad Clavería Hernández i Rafael Hernández Clavería, amb referència cadastral 1413112BF9211C0003RO.

C/ Sant Domènec, núm. 10, 2n, 2a, propietat del Sr. Antonio Gabarri Hernández i Sra. Dolores Hernández Clavería, amb referència cadastral 1413112BF9211C0004TP.

C/ Sant Domènec, núm. 10, 3r, propietat de la Sra. Ma. Teresa Bertomeu Figueres, amb referència cadastral 1413112BF9211C0005YA.

C/ Sant Domènec, núm. 10, planta baixa, propietat de Técnicos en Tasación SA, amb referència cadastral 1413112BF9211C0006US.

C/ Sant Domènec, núm. 10, entresòl, propietat del Sr. Fernando Iglesias Limeres i Isabel Torres Sánchez, amb referència cadastral 1413112BF9211C0007ID.

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

El POUM estableix per tots els àmbits inclosos en sectors de planejament o polígons d'actuació les condicions de gestió i execució, no així en el conjunt del sòl urbà consolidat. En la present modificació puntual, atès que la supressió del polígon d'actuació, com a conseqüència del canvi de classificació dels terrenys adscrits al sistema viari, comporta per la totalitat dels terrenys inclosos en l'àmbit, que aquests es classifiquin de sòl urbà consolidat, no s'estableixen condicions de gestió,

- c) Una evaluació 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 evaluació s'ha d'incloure en el document de l'evaluació econòmica i financera, com a separata.

En l'apartat de la present memòria relativa a la justificació de la modificació s'ha evaluat el rendiment econòmic del planejament vigent, constatant-se la seva inviabilitat. El fet, que els terrenys passin a tenir la classificació de sòl urbà consolidat i que no hagi alteració d'aprofitament urbanístic,



entre el consolidat i el proposat en la modificació puntual, no fa necessari realitzar una evaluació comparativa de la rendibilitat econòmica.

Per altra banda, el mateix article estableix en el punt tercer.

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

Al respecte, tal com s'ha exposat anteriorment, la present modificació puntual no representa que hagi un increment de l'aprofitament urbanístic respecte el consolidat, i suposa, tanmateix que els terrenys passin a tenir la condició de sòl urbà consolidat. En aquest sentit, pel fet de no trobar-se inclòs en cap sector subjecte a planejament ni polígon d'actuació, ni hagi increment de l'aprofitament urbanístic, la present modificació puntual no estaria subjecta a la cessió de sòl amb aprofitament.

COMPLIMENT DE L'ARTICLE 100 DEL TRLLUC

L'article 100 del TRLLUC estableix que les modificacions de les figures urbanístiques que comportin un increment del sostre edificable, en el cas de sòl urbà, han de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

En relació amb l'establert al present article sobre la necessitat d'incrementar la reserva d'espais per zones verdes i espais lliures públics, no seria d'aplicació en aquest cas, per l'exposat en l'apartat anterior, sobre el fet de ser terrenys que passen a tenir la condició de sòl urbà consolidat. I en conseqüència, la proposta de la present modificació, no preveu l'increment al que fa referència el present article.

TRAMITACIÓ

D'acord amb l'establert a l'article 96 del TRLLUC, les modificacions de les figures del planejament urbanístic se subjecten a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin reglamentàriament, i en particular, i per tractar-se d'una modificació que comporta un increment del sostre edificable, resta subjecta a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100. Al respecte, en la present memòria s'ha justificat el compliment al contingut dels articles esmentats.

L'àmbit de la present modificació es troba inclòs dintre del Conjunt Històric Artístic de la ciutat, declarat mitjançant el Decret 559/1976 de 26 de febrer de 1976 del Ministeri d'Educació i Ciència. A tal efecte, d'acord amb el previst a l'article 85 del TRLLUC, simultàniament al tràmit d'informació pública s'ha de sol·licitar un informe per raó de llur competència, al Departament de Cultura de la Generalitat, el qual l'han d'emetre en el termini d'un mes.

Francesc Peralta i Puig
Arquitecte municipal

Tortosa, 24 de novembre de 2014

Generalitat de Catalunya
Departament d'Infraestructures i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

Aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en sessió de ambres prescripcions d'ofici esmentades a l'acord

La secretària

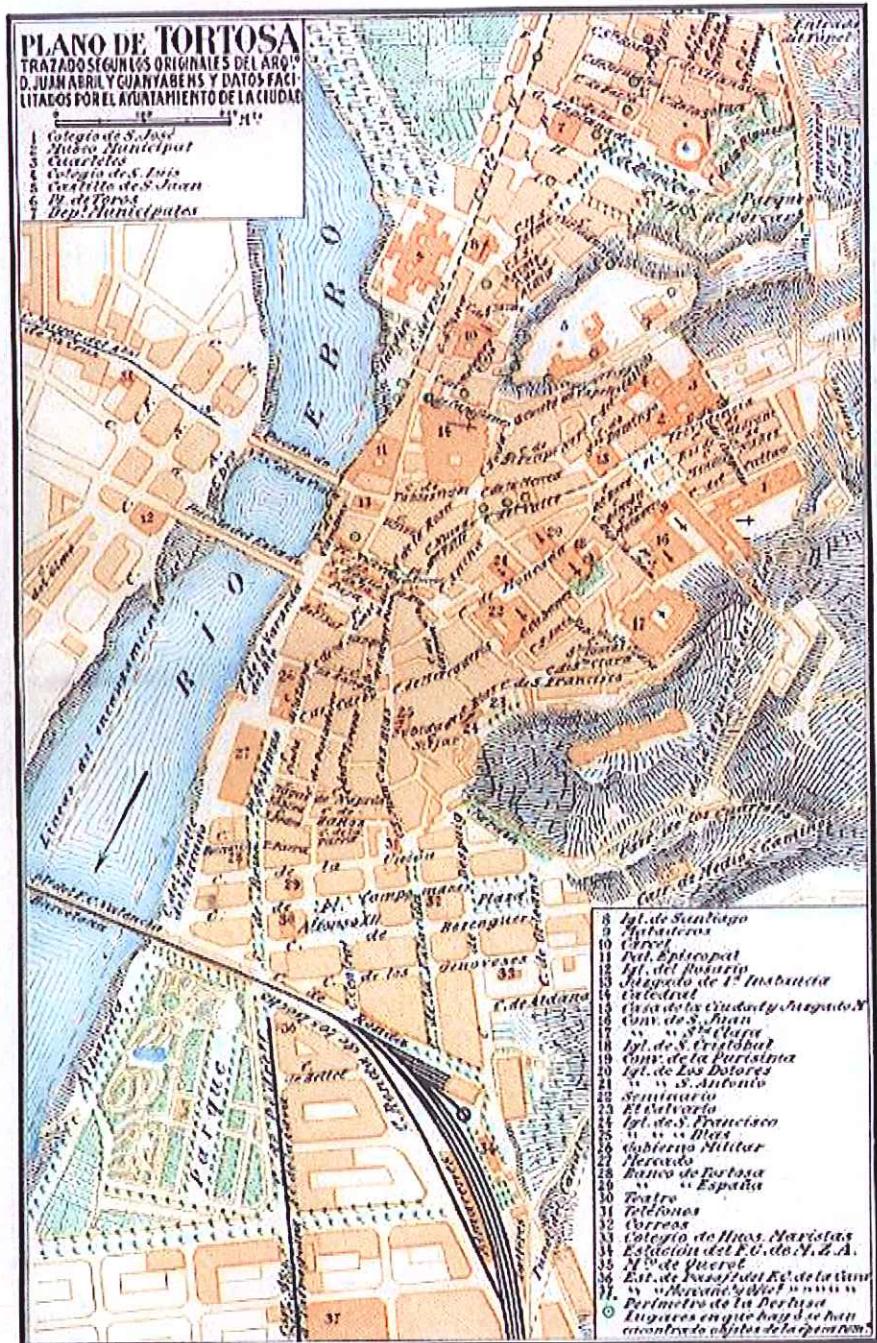
LA SECRETÀRIA
Teresa Carbó Espuny

7 OCT. 2014

www.tortosa.cat



ANNEX PLANIMETRIA HISTÒRICA DE TORTOSA





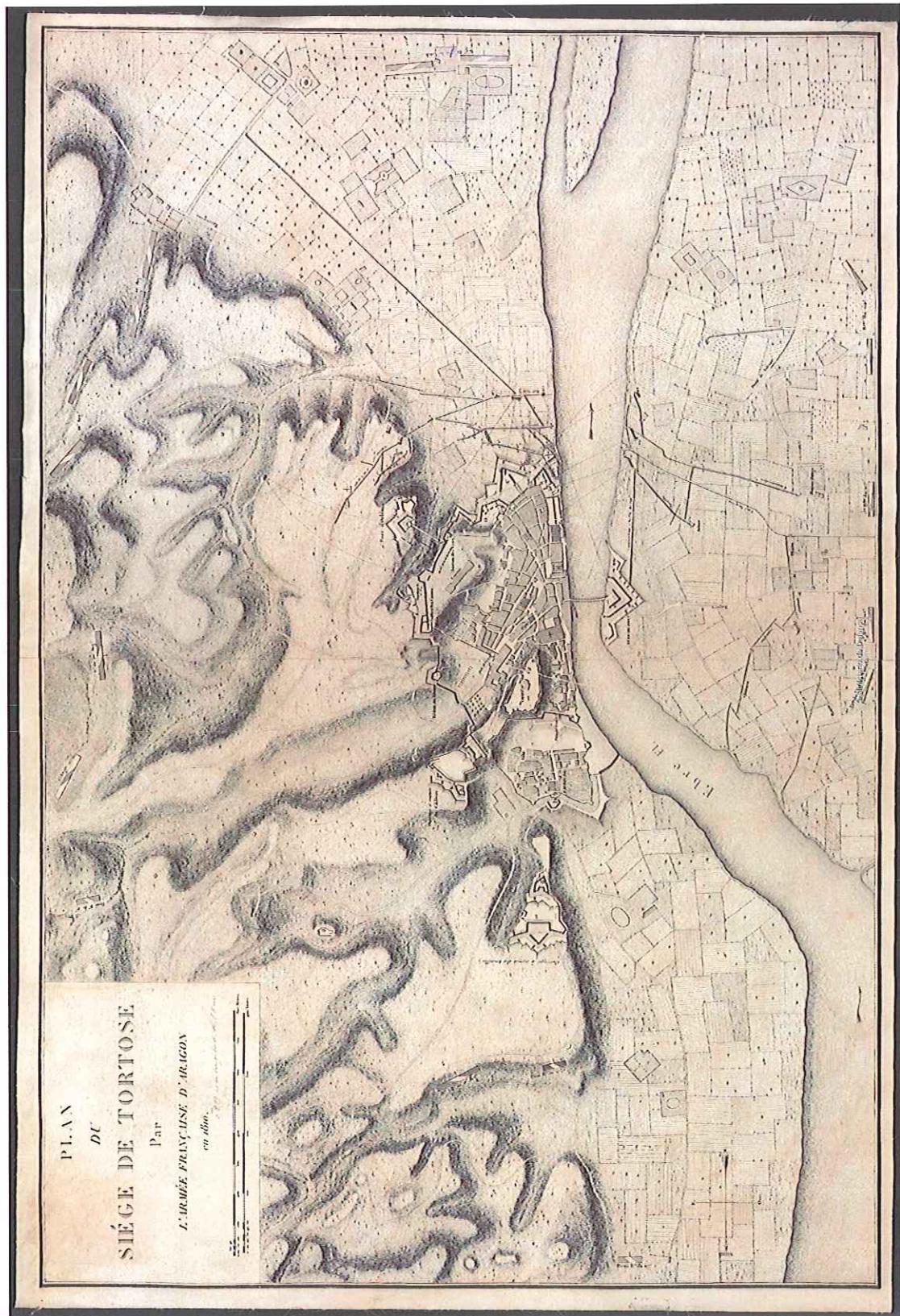
G. A. 200. 1194

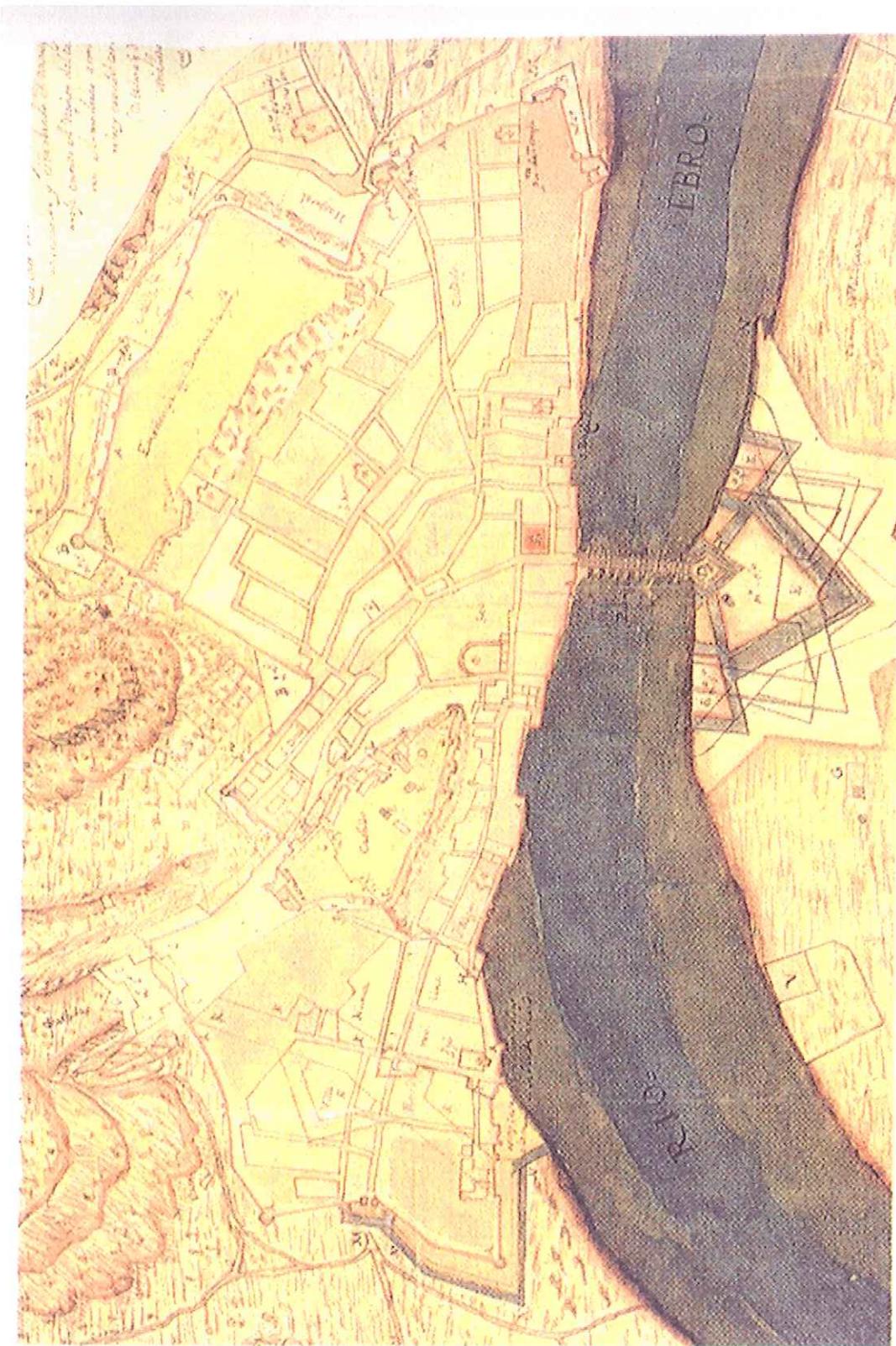


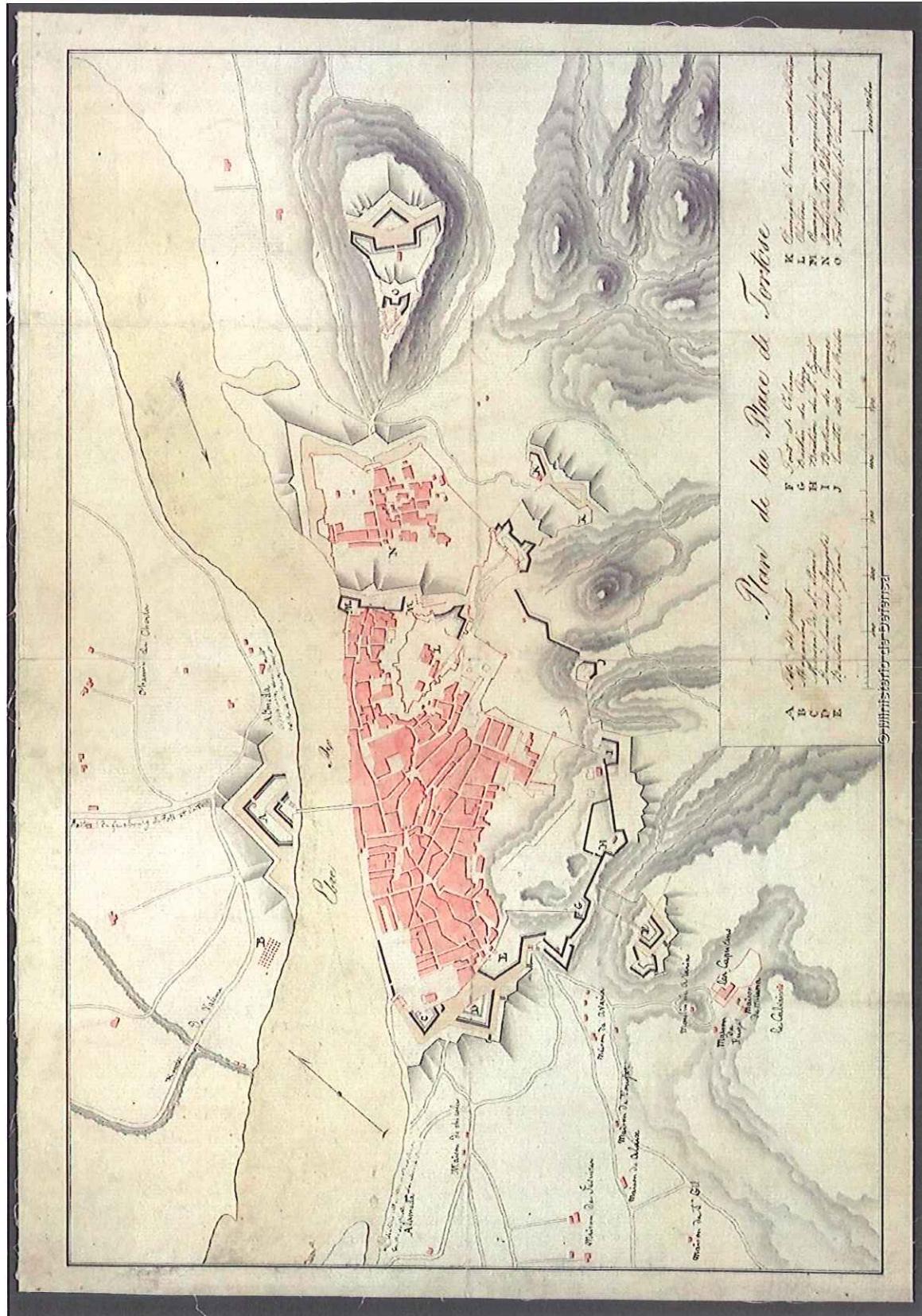
Ajuntament
de Tortosa

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
POLÍGON D'ACTUACIÓ PA-CAS1924/5g

121









ANNEX EMPADRONAMENTS



Ajuntament
de Tortosa

Àrea de Serveis a les Persones
Servei d'Atenció a la Ciutadania

Plaça d'Espanya, 1
43500 Tortosa
Tel. 977 58 58 00
Fax 977 58 58 52
gov.tortosa@tortosa.cat
www.tortosa.cat

VOLANT D'EMPADRONAMENT
VOLANTE DE EMPADRONAMIENTO

Les dades de les inscripcions d'aquest document apareixen al Padró Municipal d'Habitants de Tortosa en data d'avui, i al full que s'indica.

Los datos de las inscripciones de este documento aparecen en el Padrón Municipal de Habitantes de Tortosa a fecha de hoy, en la hoja indicada.

DADES DE L'HABITATGE / DATOS DE LA VIVIENDA

Districte / Distrito		Secció / Sección		Full / Hoja		Ent. Singular		TORTOSA	
		1		5		3109			
Tipus de via / Tipo de vía		Nom de la via / Nombre de la vía						C.P.	
PL		MOSSEN SOL. (DE)						43500	
Número	Bis	km	hm	Bl.		Portal	Esc.	Pis / Piso	Pta.
4		0	0					1	

DADES D'INSCRIPCIÓ / DATOS DE INSCRIPCIÓN

Ord.	Nom i cognoms / Nombre y apellidos	Sex.	Doc. Ident.	Nabement / Nacimiento	Nacional.



Número de persones empadronades en aquest full:

Número de personas empadronadas en esta hoja:

Número de persones incloses en aquest certificat:

Número de personas incluidas en este certificado:

Tortosa, 18 de febrer / de febrero de 2014

Nota: Aquest document té caràcter informatiu en relació amb la residència i el domicili habitual en aquest municipi d'acord amb allò que estableix l'article 61 del RD 2612/96, de 20 de desembre que modifica el Reglament de població i demarcació territorial de les entitats locals, aprovat pel RD 1690/86 d'11 de juny.

Note: Este documento tiene carácter informativo en relación con la residencia y el domicilio habitual en este Municipio de acuerdo con lo que establece el artículo 61 del R.D. 2612/96, de 20 de diciembre que modifica el Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales, aprobado por R.D. 1690/86 de 11 de junio.



VOLANT D'EMPADRONAMENT
VOLANTE DE EMPADRONAMIENTO

Les dades de les inscripcions d'aquest document apareixen al Padró Municipal d'Habitants de Tortosa en data d'avui, i al full que s'indica.

Los datos de las Inscripciones de este documento aparecen en el Padrón Municipal de Habitantes de Tortosa a fecha de hoy, en la hoja indicada.

DADES DE L'HABITATGE / DATOS DE LA VIVIENDA

Districte / Distrito	Secció / Sección	Full / Hoja	Ent. Singular	TORTOSA
1	5	3110		
Tipus de via / Tipo de vía	Nom de la via / Nombre de la vía		C.P.	
PL	MOSSEN SOL (DE)		43500	
Número	Bis	km	hm	Bl.
4		0	0	Portal
				Esc.
				Pis / Piso
				2
				Pta.

DADES D'INSCRIPCIÓ / DATOS DE INSCRIPCIÓN

Ord.	Nom i cognoms / Nombre y apellidos	Sex.	Doc. Ident.	Naixement / Nacimiento	Nacional.
[Redacted]					



Número de persones empadronades en aquest full:

Número de personas empadronadas en esta hoja:

Número de persones incloses en aquest certificat:

Número de personas incluidas en este certificado:

2

2

2

Tortosa, 18 de febrer / de febrero de 2014

Nota: Aquest document té caràcter informatiu en relació amb la residència i el domicili habitual en aquest municipi d'acord amb el que estableix l'article 61 del RD 2612/98, de 20 de desembre que modifica el Reglament de població i demarcació territorial de les entitats locals, aprovat pel RD 1690/86 d'11 de juny.

Nota: Este documento tiene carácter informativo en relación con la residencia y el domicilio habitual en este Municipio de acuerdo con lo que establece el artículo 61 del R.D. 2612/98, de 20 de diciembre que modifica el Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales, aprobado por R.D. 1690/86 de 11 de junio.



VOLANT D'EMPADRONAMENT
VOLANTE DE EMPADRONAMIENTO

Les dades de les inscripcions d'aquest document apareixen al Padró Municipal d'Habitants de Tortosa en data d'avui, i al full que s'indica.

Los datos de las inscripciones de este documento aparecen en el Padrón Municipal de Habitantes de Tortosa a fecha de hoy, en la hoja indicada.

DADES DE L'HABITATGE / DATOS DE LA VIVIENDA

Districte / Distrito	1	Secció / Sección	5	Fuill / Hoja	3119	Ent. Singular	TORTOSA
Tipus de via / Tipo de vía	C	Nom de la via / Nombre de la vía	SANT DOMÈNEC (DE)			C.P.	43500
Número	Bis	km	hm	Bl.	Portal	Esc.	Pis/Piso

10 0 0 0 002 0001 Pta.

DADES D'INSCRIPCIÓ / DATOS DE INSCRIPCIÓN

Ord.	Nom i cognoms / Nombre y apellidos	Sex.	Doc. Ident.	Nasgement / Nacimiento	Nacional.

 AJUNTAMENT
DE TORTOSA
Padró d'Habitants

Número de persones empadronades en aquest full:

Número de personas empadronadas en esta hoja:

Número de persones incloses en aquest certificat:

Número de personas incluidas en este certificado:

5

5

Tortosa, 18 de febrer / de febrero de 2014

Note: Aquest document té caràcter informatiu en relació amb la residència i el domicili habitual en aquest municipi d'acord amb allò que estableix l'article 61 del RD 2812/98, de 20 de desembre que modifica el Reglament de població i demarcació territorial de les entitats locals, aprovat pel RD 1690/88 d'11 de juny.

Note: Este documento tiene carácter informativo en relación con la residencia y el domicilio habitual en este Municipio de acuerdo con lo que establece el artículo 61 del R.D.-2812/98, de 20 de diciembre que modifica el Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales, aprobado por R.D.-1690/88 de 11 de junio.



VOLANT D'EMPADRONAMENT
VOLANTE DE EMPADRONAMIENTO

Les dades de les inscripcions d'aquest document apareixen al Padró Municipal d'Habitants de Tortosa en data d'avui, i al full que s'indica.

Los datos de las inscripciones de este documento aparecen en el Padrón Municipal de Habitantes de Tortosa a fecha de hoy, en la hoja indicada.

DADES DE L'HABITATGE / DATOS DE LA VIVIENDA

Districte / Distrito	Secció / Sección	Fuill / Hoja	Ent. Singular	TORTOSA
1	5	3121		
Tipus de via / Tipo de vía	Nom de la via / Nombre de la vía		C.P.	
C	SANT DOMÈNEC (DE)		43500	
Número	Bis	km	hm	Bl.
10		0	0	
				Portal
				Eso.
				Pis / Piso
				Pla.
				002
				0002

DADES D'INSCRIPCIÓ / DATOS DE INSCRIPCIÓN

Ord.	Nom i cognoms / Nombre y apellidos	Sex.	Doc. Ident.	Naixement / Nacimiento	Nacional.


**AJUNTAMENT
DE TORTOSA**
 Padró d'Habitants

Número de persones empadronades en aquest full:

Número de personas empadronadas en esta hoja:

Número de persones incloses en aquest certificat:

Número de personas incluidas en este certificado:

5

5

Tortosa, 18 de febrer / de febrero de 2014

Nota: Aquest document té caràcter informatiu en relació amb la residència i el domicili habitual en aquest municipi d'acord amb allò que estableix l'article 61 del RD 2612/96, de 20 de desembre que modifica el Reglament de població i demarcació territorial de les entitats locals, aprovat pel RD 1690/88 d'11 de juny.

Nota: Esta documento tiene carácter informativo en relación con la residencia y el domicilio habitual en este Municipio de acuerdo con lo que establece el artículo 61 del R.D. 2612/96, de 20 de diciembre que modifica el Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales, aprobado por R.D.-1690/88 de 11 de junio.



REPORTATGE FOTOGRÀFIC EDIFICACIONS EXISTENTS



Plaça Mossèn Sol



Generalitat de Catalunya
Departament d'Infraestructures i Sostenibilitat
Consell General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de les Terres de l'Ebre



Plaça Mossèn Sol



Carrer Sant Domènec



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de les Terres de l'Ebre

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

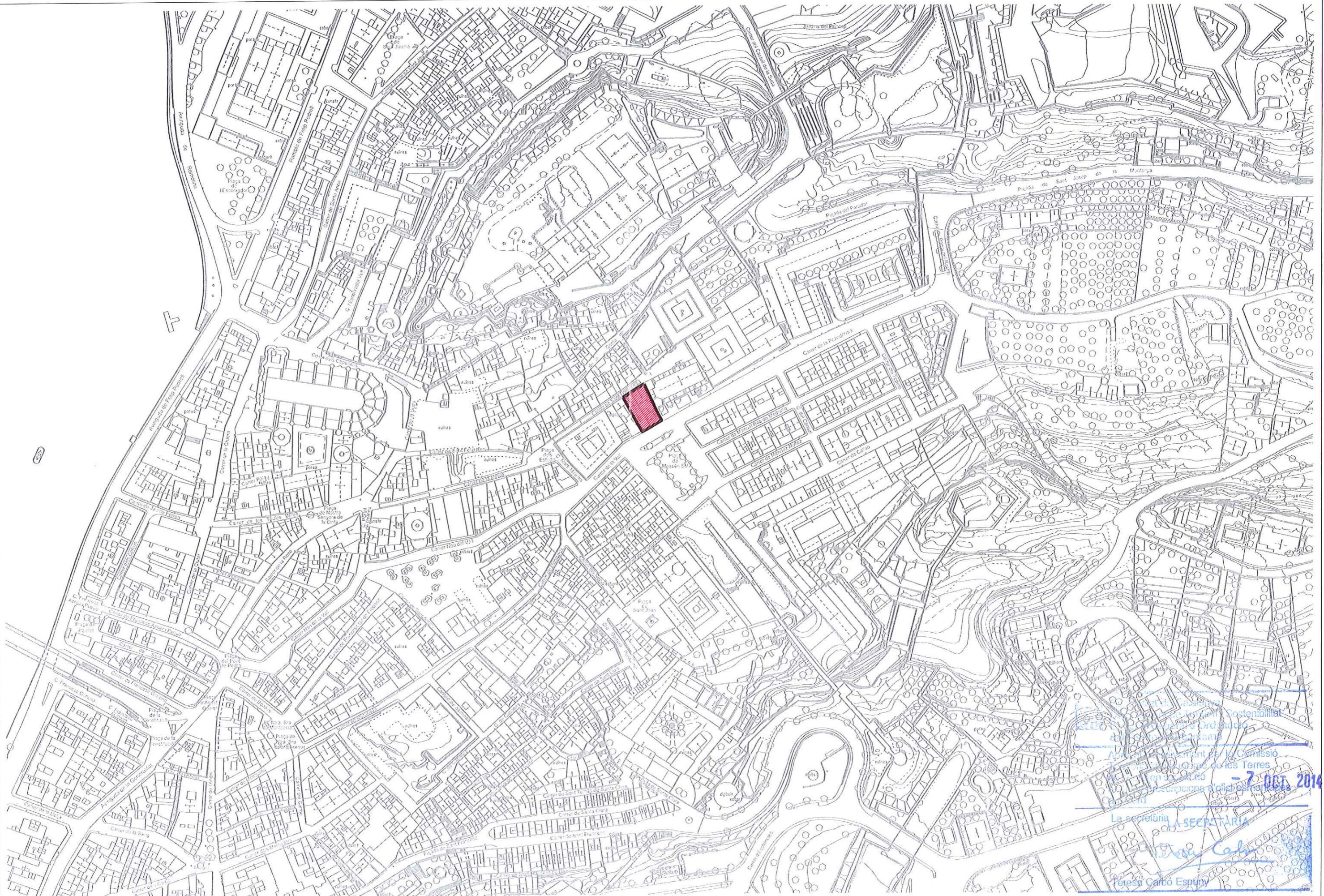
Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de les Terres
de l'Ebre en sessió de = 7 OCT. 2014
amb les prescripcions d'ofici esmentades
a l'acord

La secretària

LA SECRETÀRIA

Teresa Carbó

Teresa Carbó Espuny



Ajuntament
de Tortosa

FRANCESC PERALTA I PUIG
Arquitecte Municipal



Escala:
1/2.000

Gràfica:
0 10 20 50 100 m

MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM PA - CAS1924/5g

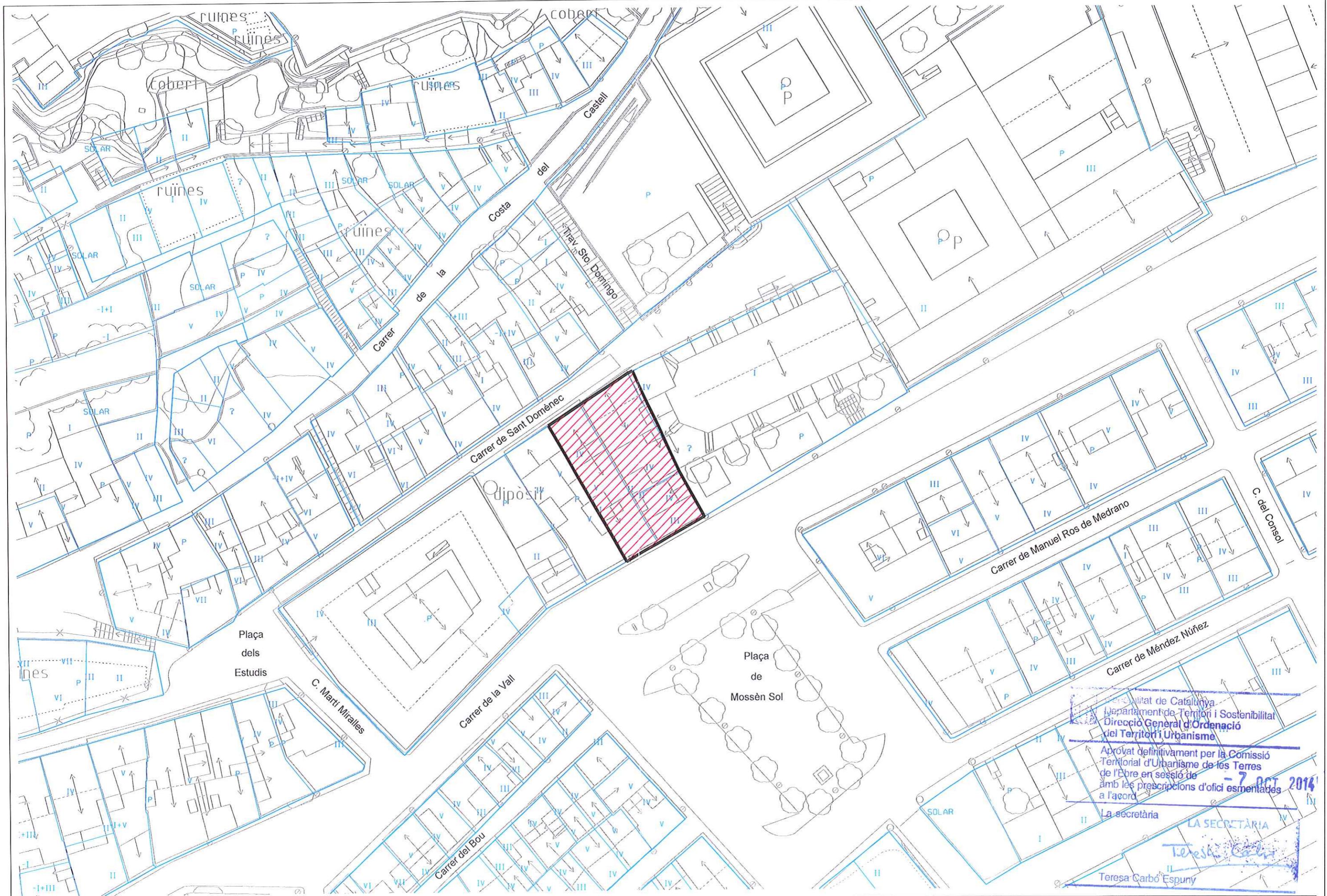
Plànol
SITUACIÓ
Emplaçament
TORTOSA

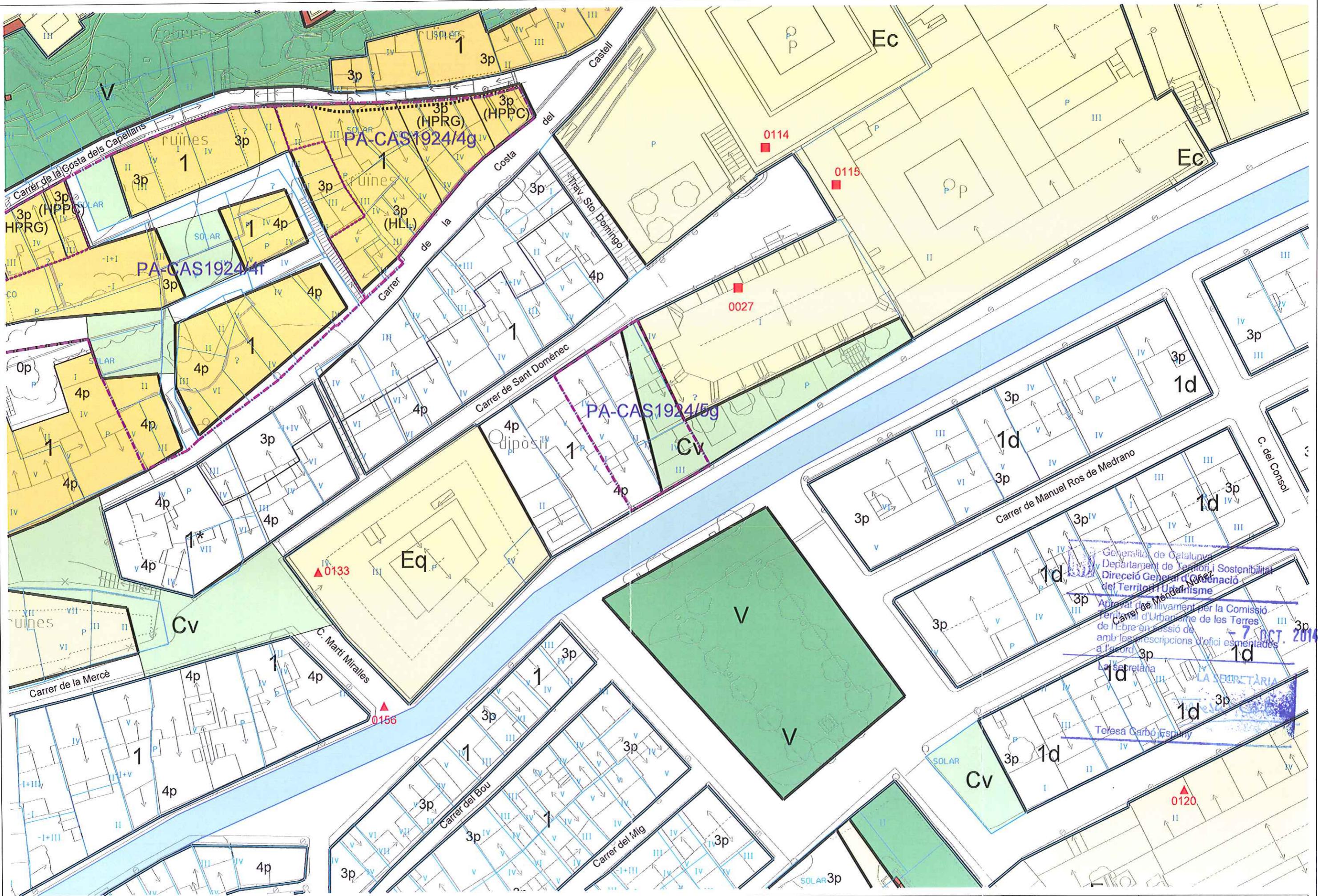
132

Dibuix
RSF
Ruta
J:\treball\dep\urb\plans/
poum\2011\007611\007611-MP-PAcas1924_5g.dgn

Data
Novembre 2014

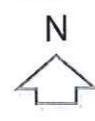
Plànol Núm.
1





Ajuntament
de Tortosa

FRANCESC PERALTA I PUIG
Arquitecte Municipal



N

Escala:

1/500

Gràfica:

0 2.5 5

12.5 25 m

MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM PA - CAS1924/5g

Plànol
VERIFICACIÓ TEXT REFÓS POUM
Emplaçament
TORTOSA

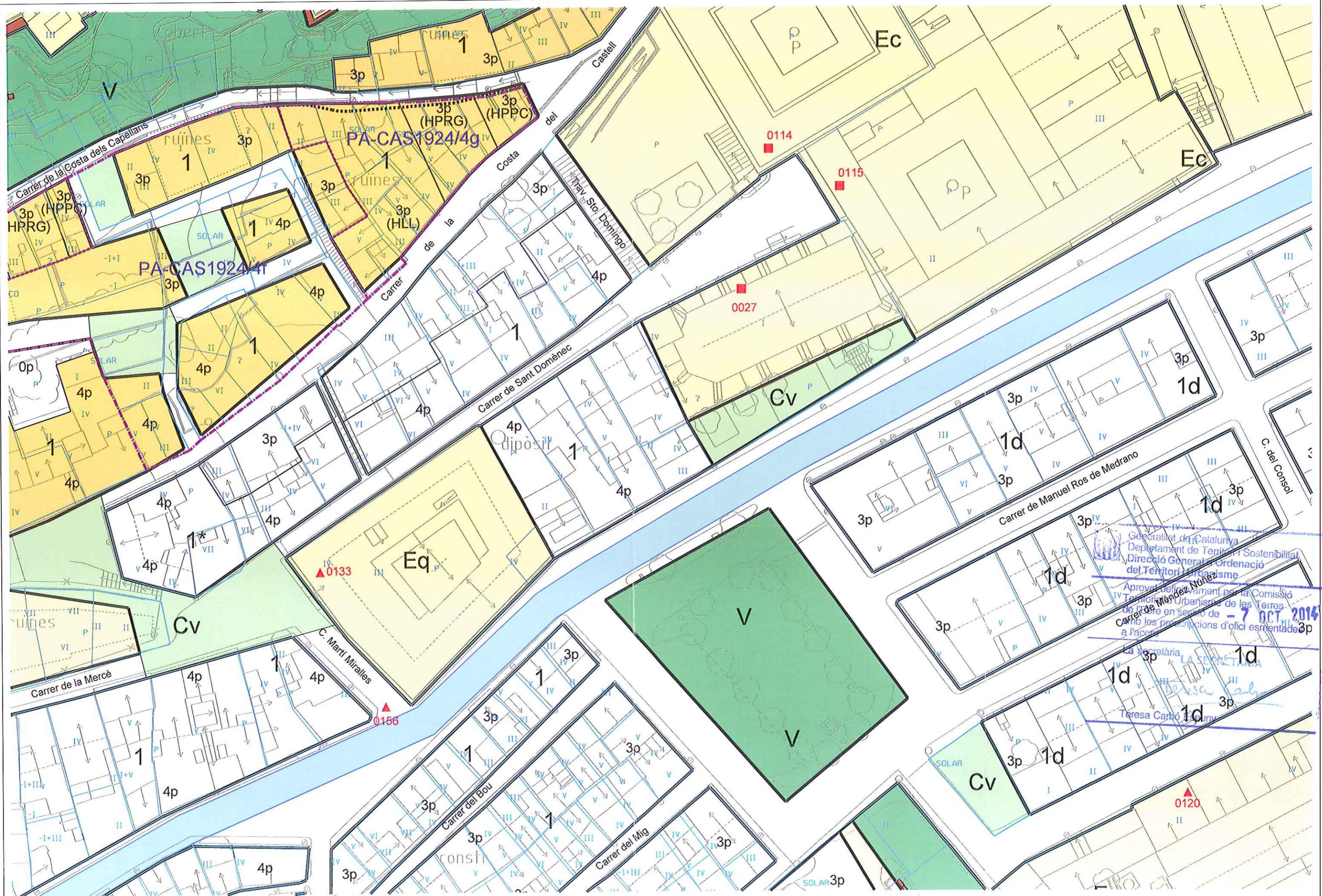
134

Dibuix
RSF

Data
Novembre 2014

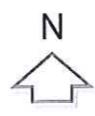
Plànol Núm.
3

Ruta
J/trebal'dep/urb/plans/
poum/2011/0076111/0076111-MP-PAcas1924_5g.dgn



Ajuntament
de Tortosa

FRANCESC PERALTA I PUIG
Arquitecte Municipal



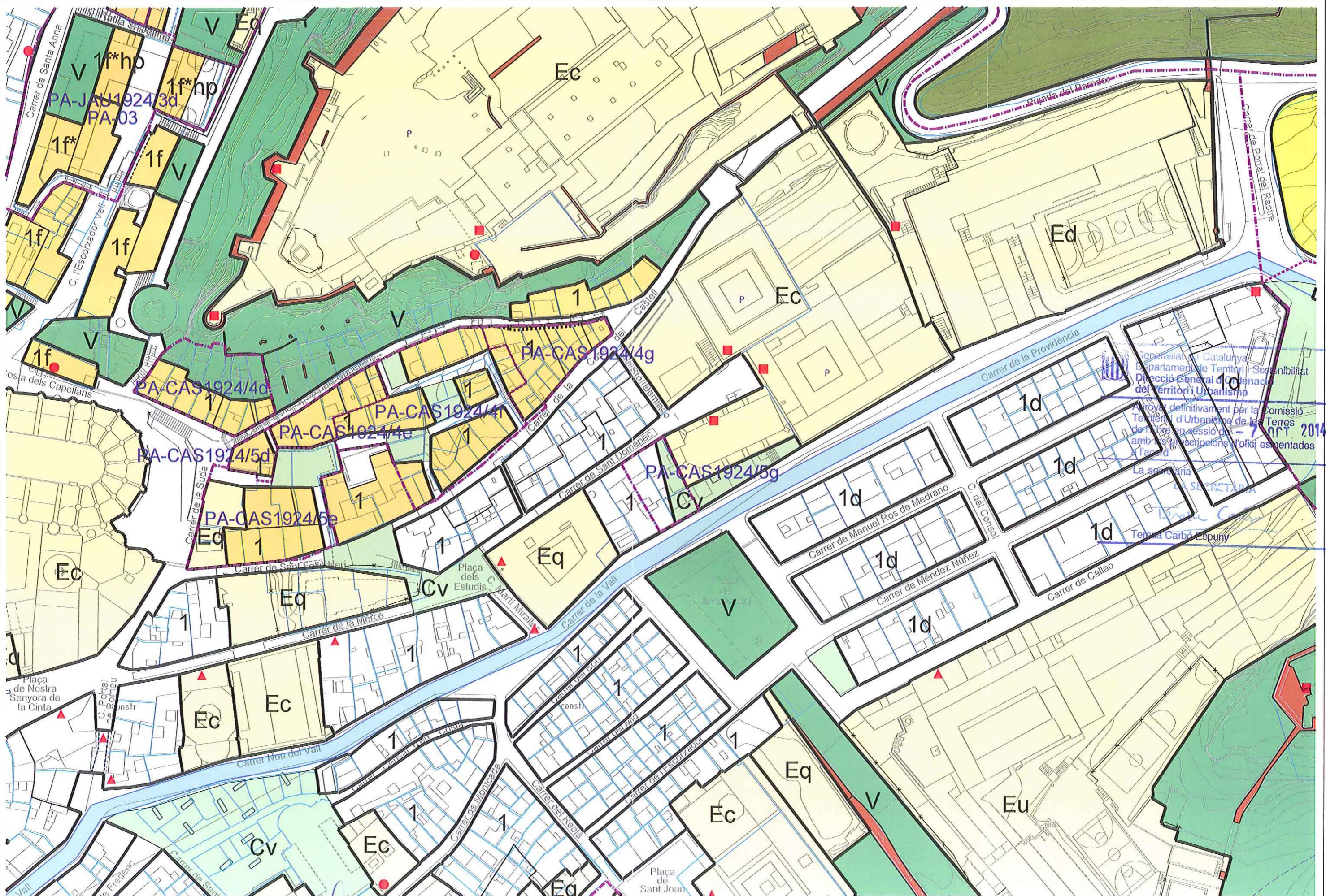
Escala:
1/500
Gràfica:
0 2.5 5 12.5 25 m

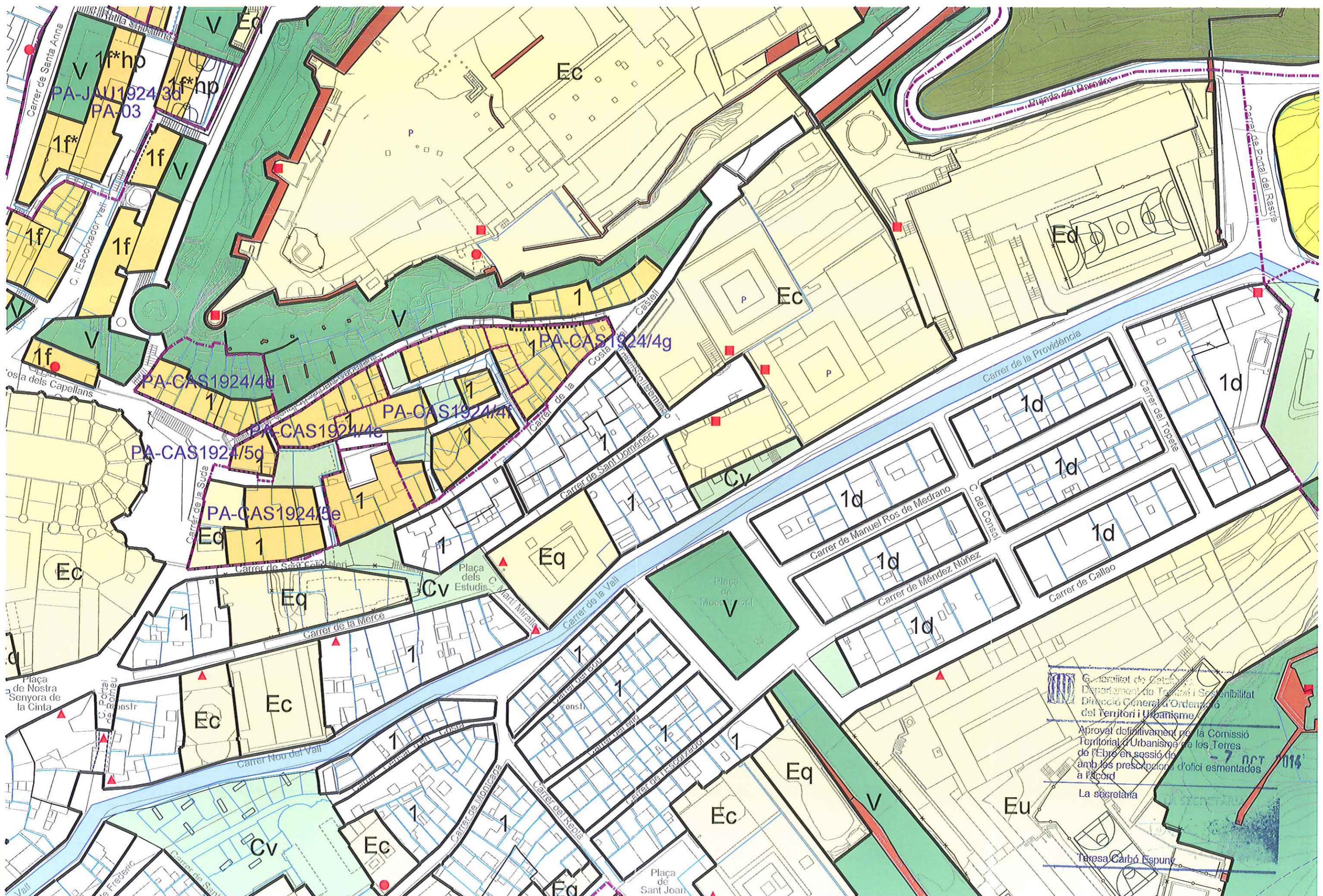
MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM PA - CAS1924/5g

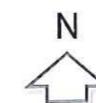
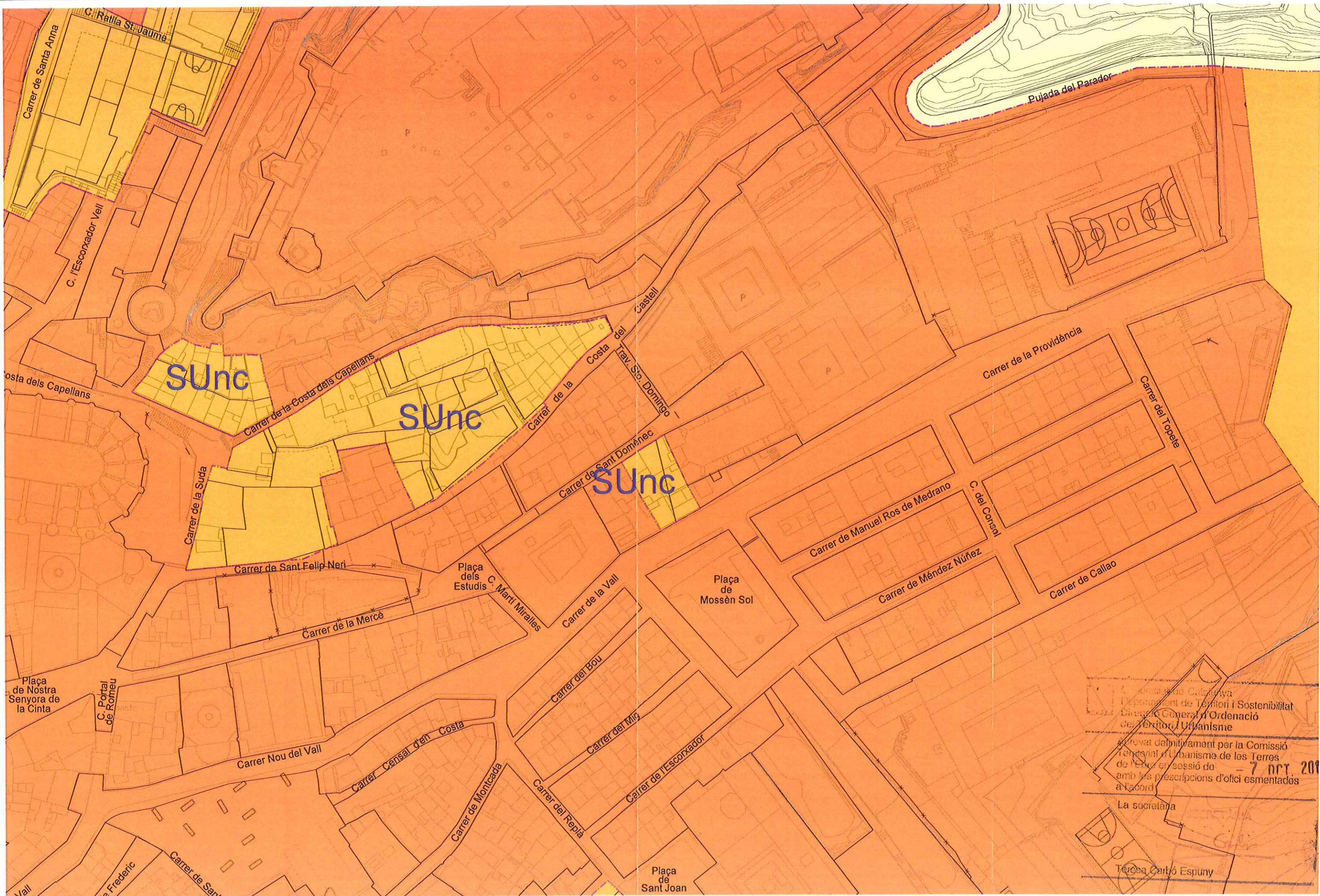
Plànol
PROPOSTA MODIFICACIÓ POUM
Emplaçament
TORTOSA

135

Dibuix
RSF
Data
Novembre 2014
Plànol Núm.
4
Ruta
J/treballd/dep/urb/plans/
poum/2011/0076111/0076111-M/P-PAcas1924_5g.dgn







N

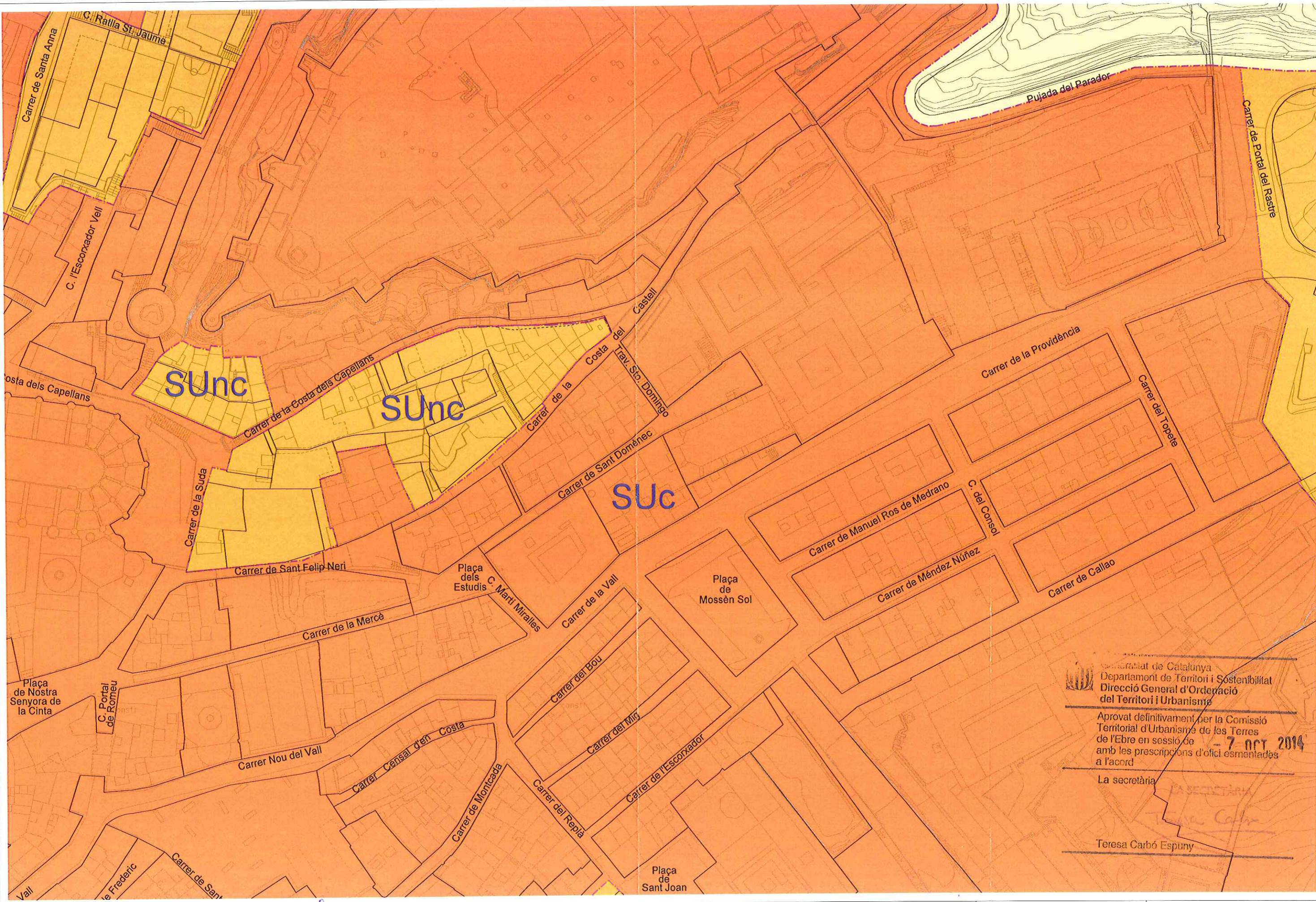
Escala:
1/1000
Gràfica:
0 5 10 25 50 m

MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM
PA - CAS1924/5g

Plànol
ESTAT ACTUAL
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL
Emplocament
TORTOSA

138

Dibuix
RSF
Data
Novembre 2014
Plànol N.º 7
Ruta
J/treball/dep/urb/plans/
poum/2011/007611/0076111-MP-PAcas1924_5g.dgn



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de les Terres
de l'Ebre en sessió de
amb les prescripcions d'ofici esmentades
a l'acord

7 NOV 2014

La secretària

Teresa Carbó Espuny