2012/47597/E

189

Ajuntament de Tortosa

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en sessió 17 GEN. 2013 tenint en compte les prescripcions esmentades a l'acord, que han estat incorporades d'ofici.

LA SECRETÀRIA

Teresa Calvo

AJUNTAMENT DE TORTOSA
SECRETARIA GENERAL
Aprovat pel Ple Municipal
PROVISIONAL
03 DES. 2012
EL SECRETARI ACCIDENTAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA FÀBRICA FAIGES APROVACIÓ PROVISIONAL

Novembre de 2012

Ruta: J/treball/dep/urb/plans/poum/2010/006010

Ajuntament de Tortosa

Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa

T 977 58 58 00
F 977 58 58 52

info@tortosa.cat

181

TAULA DE CONTINGUTS

ÍNDEX PLÀNOLS 2
Antecedents 3
Objecte i conveniència de la modificació 3
Àmbit d'actuació i identificació propietaris 5
Règim urbanístic vigent dels terrenys objecte de la present modificació puntual 6
Compliment article 99.1 del TRLLUC 8
Compliment article 99.2 del TRLLUC 14
Compliment article 99.3 del TRLLUC 16
Justificació compliment article 100 del TRLLUC 18
Cessió d'aprofitament segons l'article 43.3 del TRLLUC 20
Fitxa urbanística planejament vigent del PM FÀBRICA FAIGES 25
Fitxa urbanística del planejament modificat del PM FÀBRICA FAIGES 26
Identificació de l'habitatge protegit 28
Tramitació 29
ANNEX 1 conveni de col·laboració urbanística 30
ANNEX 2 addenda conveni de col·laboració urbanística 39
ANNEX 3 Publicació acord aprovació definitiva POUM terrenys àmbit fàbrica 43

www.tortosa.cat

Ajuntament de Tortosa

Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa

T 977 58 58 00
F 977 58 58 52

info@tortosa.cat

ÍNDEX PLÀNOLS

Plànol	Descripció	Escala
1	Plànol de situació	1/5.000
2	Plànol d'emplaçament àmbit zona 1. Carrer Comerç	1/2.000
3	Plànol d'emplaçament àmbit zona 2. Carre S.B. La Salle	1/1.000
4	Plànol topogràfic FFAIGES any 1945. Polígon 225	1/1.000
5	Plànol de propietats àmbit zona 1	1/1.000
6	Plànol de propietats àmbit zona 2	1/300
7	Plànol i fitxa cadastral àmbit zona 1	1/1.000
8	Plànol cadastral àmbit zona 2	1/1.000
9	Plànol POUM vigent àmbit zona 1	1/1.000
10	Plànol POUM vigent àmbit zona 2	1/1.000
11	Plànol POUM modificat àmbit zona 1	1/1.000
12	Plànol POUM modificat àmbit zona 2	1/1.000

Ajuntament de Tortosa

Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa

T 977 58 58 00
F 977 58 58 52

info@tortosa.cat

Antecedents

Les instal·lacions de la fàbrica d'olis FFAIGES, SL es situen en uns terrenys envoltats d'usos residencials, on els darrers anys, i com a conseqüència del desenvolupament i consolidació del Pla parcial de Ferreries Nord, en el que s'han construït nombrosos edificis destinats en la seva totalitat per usos residencials, han consolidat en aquest àmbit de ciutat un assentament important d'habitants. Paral·lelament, els terrenys on està inclosa la instal·lació industrial, estan sotmesos a un procés de transformació urbanística previst en el POUM vigent que provoca incompatibilitat d'usos. Tal circumstància, afegida a l'interès de l'empresa FFAIFES, SL, d'establir les condicions que han de permetre el trasllat de les seves instal·lacions al Polígon industrial Catalunya Sud, es va aprovar en data 4 de gener de 2010, pel Ple de la corporació, un conveni de col·laboració urbanística entre l'Ajuntament, la societat FFAIGES, SL i la societat RUSTICAS LA MONTAÑA, SL, que tenia per objecte establir les condicions urbanístiques que han de facilitar el trasllat de l'activitat industrial de la societat FFAIGES, SL, situada en terrenys qualificats pel POUM d'ús residencial, al polígon industrial Catalunya Sud, facilitant així el desenvolupament urbà d'ús residencial i millorar la política d'habitatge públic, amb la incorporació d'un solar al centre de la ciutat per destinar-lo a la construcció d'habitatges de protecció oficial. L'àmbit del conveni inclou els terrenys de la fàbrica, uns terrenys confrontants adscrits als sistema viari, propietat de FFAIFES, SL i de l'Ajuntament, i un solar al c/ Sant Joan Baptista La Salle núm. 24.

En data 2 d'abril de 2012, el Ple de l'Ajuntament va aprovar una addenda complementària al conveni signat el 28 de desembre de 2009 i aprovat el 4 de gener de 2010, motivada pel canvi de titularitat d'una de les finques afectades, i per les recents modificacions legals establertes i aplicables amb l'entrada en vigor del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme i de la recent modificació del propi Decret Legislatiu per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, i per l'increment de la superfície del terreny que l'empresa FFAIGES, SL vol adquirir al polígon industrial Catalunya Sud.

La present modificació puntual suposa, pels terrenys de FFAIGES afectats pel Pla de millora, un increment de la densitat de l'ús residencial i del sostre edificable, en tant que s'incrementa el paràmetre de la densitat i en el fet d'incorporar dintre de l'àmbit uns terrenys qualificats actualment de sistema viari, sense aprofitament urbanístic, que ara tindran la consideració d'ús residencial. En conseqüència, es d'aplicació el previst a l'article 99.2 del TRLLU pel que es requisit indispensable, abans de l'aprovació inicial de la modificació puntual del POUM, un informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme de les Terres de l'Ebre, el qual fou emès, en sentit favorable, en la sessió del passat data 19 de maig de 2012.

Objecte i conveniència de la modificació

Tal com s'ha explicat en l'apartat precedent, l'objecte pel qual es realitza la present modificació puntual del POUM, es per establir les condicions que han de permetre el trasllat de les instal·lacions industrials de la fàbrica FFAIGES al polígon industrial Catalunya Sud, trasllat a realitzar en base a les condicions del conveni de col·laboració urbanística signat entre l'Ajuntament i la pròpia empresa FFAIFES, SL, i que consisteix en el següent.

Les instal·lacions de la fàbrica d'olis FFAIGES, SL, estan situades en terrenys qualificats, segons el POUM, de zona residencial, inclosos dintre de l'àmbit d'un Pla de millora, quin desenvolupament comporta el trasllat de les instal·lacions industrials. Dit trasllat requereix la realització d'una important inversió econòmica, motiu pel qual l'empresa ha manifestat la necessitat d'introduir

modificacions en alguns aspectes del Pla de millora a fi i efecte de fer viable econòmicament el trasllat de les instal·lacions, les quals han estat recollides en el conveni signat entre l'Ajuntament i l'empresa.

A tal efecte, la present modificació puntual preveu un increment de l'àmbit, un augment de la densitat prevista en 10 habitatges per hectàrea i un augment del sostre per usos no residencials de 0,20 m2 per cada m2 de sòl. La modificació d'aquests estàndards representa un increment dels paràmetres segons es detalla en el següent quadre adjunt.

Quadre comparatiu de paràmetres urbanístics

	Paràmetres urbanístics				Variació paràmetres	
Definició paràmetre	Planejament vigent		Planejament modificat		Valor	Percentatge
Superfície sector	22.543,00 m2		25.013,47 m2		2.470,47 m2	10,96%
Soste ús residencial	1,00 m2/m2	22.543,00 m2	1,00 m2/m2	25.013,47 m2	2.470,47 m2	10,96%
Sostreres usos	0,00 m2/m2	0,00 m2	0,20 m2/m2	5.002,69 m2	5.002,69 m2	100,00%
Sostre total	1,00 m2/m2	22.543,00 m2	1,20 m2/m2	30.016,16 m2	7.473,16 m2	33,15%
* Nombre habitatges	100 m2/hab	225 hab.	110 hab/ha	275 hab.	50 hab.	22,05%

* Densitat.- La Normativa vigent estableix 100 m² per habitatge
Estàndards urbanístics modificats

És també voluntat de l'Ajuntament fer polítiques destinades a incrementar la protecció oficial al major nombre possible d'habitatges i millorar la cohesió social en aquells indrets on la consolidació de l'edificació mes ho dificulta. Per tal motiu s'incorpora en el present conveni de col·laboració urbanística, als efectes del previst a l'article 43.3 del Decret Legislatiu 1/2010, el solar situat al c/ Sant Joan Baptista La Salle, núm. 24 per destinar-lo a la construcció d'habitatges de protecció oficial. Per facilitar-ne dita construcció a la major brevetat, d'acord amb el conveni de col·laboració urbanística aprovat, la cessió de l'esmentat terreny s'ha de fer efectiva tan bon punt sigui executiva la modificació puntual del POUM.

L'Ajuntament haurà de destinar el solar objecte de la cessió a la construcció d'habitatges protegits, condició que s'inclou en la present modificació puntual i que computa als efectes de la cessió obligatòria de l'aprofitament urbanístic, cessió que s'ha de complementar amb una aportació dinerària, per un import en metàl·lic de 375.000 €, que s'haurà de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

Ajuntament de Tortosa

Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa

T 977 58 58 00
F 977 58 58 52

info@tortosa.cat

Els terrenys incorporats a l'àmbit i que amplien la seva superfície, estan inclosos dintre del sistema viari, els quals, per una adequada integració en el desenvolupament del Pla de millora i facilitar-ne la connexió amb el viari existent, requereix garantir la prolongació de la Rambla Pompeu Fabra fins el riu. A tal efecte la qualificació com a sistema viari en el nou Pla de millora serà condició obligatòria.

El conveni preveu tanmateix un termini pel trasllat de les instal·lacions de la fàbrica d'olis FFAIGES, SL al polígon industrial, que no pot superar els 8 anys des de l'aprovació de dit conveni, pel que es condiciona la publicació de la present modificació puntual al DOGC i en conseqüència la seva executivitat, a l'adquisició per part de l'empresa, d'un solar al polígon industrial Catalunya Sud, d'una superfície aproximada de 80.000÷120.000 m^2.

Àmbit d'actuació i identificació propietaris

Els terrenys que son objecte de la present modificació puntual i del conveni de col·laboració urbanística signat es desenvolupen en dos àmbit o zones discontinus. El primer l'integren els terrenys inclosos en l'àmbit del Pla de millora FÀBRICA FAIGES, mes uns terrenys confrontants adscrits actualment al sistema viari, en els que l'Ajuntament ha construït recentment un aparcament dissuasori de vehicles. Precisament, aquests terrenys on s'ha construït l'aparcament, ha estat objecte, en part, de l'addenda al conveni de col·laboració urbanística aprovada per l'Ajuntament el passat 2 d'abril de 2012 i han estat cedits a l'Ajuntament per facilitar-ne dita construcció, en el benentès que l'aprofitament urbanístic dels mateixos resta en poder del cedent i antic propietari, FFFAIGES SL . Aquest àmbit, identificat com a zona 1 inclou els terrenys que han de ser objecte del desenvolupament del Pla de millora FFAIFES. L'àmbit identificat com a zona 2 inclou el solar situat al carrer Sant Joan B. La Salle, 24, de 489,83 m2, i que ha de ser objecte de construcció d'habitatge protegit.

La distribució de superfícies segons la propietat i la classificació urbanística dels terrenys es desglossa en el següent quadre.

Ajuntament de Tortosa

Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa

T 977 58 58 00
F 977 58 58 52

info@tortosa.cat

Superfícies àmbit d'actuació i identificació propietaris

Identificació finca	Núm. Finca registral	Propietari	Superfície registral	Superfície segons msurament	Classificació urbanística
1	7.331	FFAIGES, SL	22.544,00 m2	17.630,43 m2	Sòl urbà no consolidat
*2	17.686	AJUNTAMENT	1.127,00 m2	906,47 m2	Sòl urbà consolidat
*3	17.687	AJUNTAMENT	1.431,00 m2	933,07 m2	Sòl urbà consolidat
4	17.663	AJUNTAMENT	298,05 m2	298,05 m2	Sòl urbà consolidat
5	17.663	AJUNTAMENT	333,12 m2	333,12 m2	Sòl urbà consolidat
6	7.331	FFAIGES, SL (Camí del riu)		4.912,33 m2	Sòl urbà no consolidat
Total àmbit zona 1			**25.733,17 m2**	**25.013,47 m2**	
Total àmbit zona 2	31.298	FFAIGES, SL	**489,93 m2**	**489,93 m2**	Sòl urbà consolidat
Total superfícies modificació puntual			**26.223,10 m2**	**25.503,40 m2**	

* Les finques 2 i 3 nah estat cedides anticipadament a l'Ajuntament per FFFAIGES SL

Règim urbanístic vigent dels terrenys objecte de la present modificació puntual

Els terrenys inclosos dintre de l'àmbit de la zona 1 estan adscrits a dos classes de sòl, els corresponents al Pla de millora estan classificats de sòl urbà no consolidat subjectes al desenvolupament de dit Pla, segons resolució adoptada pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 2 d'abril de 2009, i publicat al DOGC el 16 d'abril de 2009. Les condicions urbanístiques del Pla de millora son les reproduïdes en la següent fitxa.

Fitxa PM 21. Pla de millora Fàbrica Faiges *Codi: PM–FÀBRICA FAIGES*

1. Àmbit

a. Comprèn els terrenys situats a la riba dreta del riu Ebre, al nord de Ferreries.

b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4 –Qualificació i gestió- a escala 1/3.000, és de 22.543 m².

2. Objectius

a. Regular i ordenar la potencial transformació d'aquesta fàbrica en coherència amb l'ordenació general de l'entorn on està localitzada.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 1,00 m²sostre/m²sòl.

Ajuntament de Tortosa

Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa

T 977 58 58 00
F 977 58 58 52

info@tortosa.cat

b. La densitat màxima d'habitatges serà la que resulti d'assignar un sostre de 100m2 per habitatge a l'edificabilitat total del sector.

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

RESERVES SÒL PÚBLIC		
	Viari	*10%*
	*Espais lliures**	*40%*
	Equipaments	*No s'estableix*
	SÒL PÚBLIC	*mínim 50 %*
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT		
	Residencial	*50%*
	SÒL PRIVAT	*màxim 50%*

** inclosos espais de protecció paisatgística*

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43.1 de la Llei d'Urbanisme i d'acord amb aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

d. Reserves de sòl per habitatges protegits. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim, el sòl corresponent al 35% (25% de règim protegit més el 10% de modalitat concertat) del sostre que es qualifiqui per a ús residencial i el 35% dels habitatges totals del sector.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació

-S'ordenaran un conjunt d'espais lliures localitzats en el front de la façana fluvial.

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

-Zona residencial d'eixample amb ordenació oberta, clau (3)

-Zona residencial d'edificació en fronts o filera, clau (4)

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

4. Condicions de gestió

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

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

a. 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. El document del Pla Parcial Urbanístic establirà amb precisió els terminis d'inici i acabament de l'edificació d'aquests habitatges.

La resta de terrenys pertanyents a la zona 1 estan classificats com a sòl urbà consolidat, adscrits al sistema viari, zona d'Eixample en Illa tancada, subzona d'Eixample antic de clau 2a, en els qui s'hi pot edificar amb un màxim de 5 plantes en una fondària de 14 metres i on la planta baixa es

totalment edificable. El sostre resultant sense tenir en consideració el voladís permesos per les NNUU, sobre les dades expressades, donen un sostre edificable de 1.835,83 m^2 en el que s'hi poden fer els següents usos.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (1)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (2)	Condic. (3)	Condic. (4)

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. (5)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Compliment article 99.1 del TRLLUC

L'article 99 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme, modificat per l'article 40 del Decret Legislatiu per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, sobre 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, 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.*

La present modificació incorpora de totes les propietats la identificació dels titulars durant els últims 5 anys mitjançant certificació del Registre de la Propietat que s'adjunta a l'expedient.

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.

La fitxa urbanística del POUM relativa al Pla de millora de la fàbrica Faiges estableix els terminis per la construcció dels habitatges protegits, i indica tanmateix que el Pla de millora establirà amb precisió els terminis d'inici i acabament de l'edificació, agenda que la modificació puntual no modifica, però que el conveni de col·laboració urbanística signat amb l'Ajuntament i l'empresa, condiciona l'executivitat de la present modificació puntual a l'adquisició del terrenys pel trasllat de l'empresa al polígon industrial i a completar la cessió de l'aprofitament urbanístic en favor de l'ajuntament amb un termini màxim de 8 anys des de l'aprovació del conveni. S'adjunta en el següent quadre annex, les previsions sobre l'agenda que s'han exposat.

Art.. 99.1.b TRLLUC. AGENDA

Construcció d'habitatges	6 anys des de l'aprovació definitiva del POUM
Cessió de l'aprofitament urbanístic	8 anys des de l'aprovació definitiva del conveni
Executivitat de la modificació puntual del POUM	Adquisició terrenys al polígon Catalunya Sud

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 justificació de l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en termes comparatius, del planejament vigent i el resultant de la modificació proposada, es realitza en base als següents quadres. En el primer reproduït a continuació s'expressa el valor en venda del producte immobiliari que tindria el promotor, on s'ha descomptat el valor que tindria la cessió feta a l'administració en concepte d'aprofitament urbanístic.

Ajuntament de Tortosa
Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa
T 977 58 58 00
F 977 58 58 52
info@tortosa.cat

Valor en venda de l'aprofitament urbanístic segons la modificació puntual

Ús	Distribució sostre		Valor en venda gener 2012				Cessió d'aprofitament		Valor en venda privatiu
	%	m2	Mòdul €m2 sup. Útil	Relació m2 útils/m2 bastits	€m2 sup. Bastida valor resultant	Valor total habitages	Percentatge	Valor	
Habitatge protegit règim general	25,00%	6.253,37 m2	1.576,64 €m2	0,75	1.182,48 €m2	7.394.482,00 €	10,49%	775.964,22 €	6.618.517,78 €
Habitatge preu concertat	10,00%	2.501,35 m2	2.183,04 €m2	0,75	1.637,28 €m2	4.095.405,42 €	10,49%	429.764,80 €	3.665.640,62 €
Habitatge lliure	65,00%	16.258,76 m2			1.725,00 €m2	28.046.353,24 €	10,49%	2.943.136,05 €	25.103.217,19 €
Total ús residencial		25.013,47 m2				39.536.240,66 €	10,49%	4.148.865,06 €	35.387.375,59 €
Altres usos		5.002,69 m2			1.200,00 €m2	6.003.228,00 €	15,00%	900.484,20 €	5.102.743,80 €
Total		30.016,16 m2				45.539.468,66		5.049.349,26 €	**40.490.119,39 €**

Valor en venda de l'aprofitament urbanístic segons planejament vigent

Ús	Distribució sostre		Valor en venda gener 2012				Cessió d'aprofitament		Valor en venda privatiu
	%	m2	Mòdul €m2 sup. Útil	Relació m2 útils/m2 bastits	€m2 sup. Bastida valor resultant	Valor total habitages	Percentatge	Valor	
Habitatge protegit règim general	25,00%	5.635,75 m2	1.576,64 €m2	0,75	1.182,48 €m2	6.664.161,66 €	10,00%	666.416,17 €	5.997.745,49 €
Habitatge preu concertat	10,00%	2.254,30 m2	2.183,04 €m2	0,75	1.637,28 €m2	3.690.920,30 €	10,00%	369.092,03 €	3.321.828,27 €
Habitatge lliure	65,00%	14.652,95 m2			1.725,00 €m2	25.276.338,75 €	10,00%	2.527.633,88 €	22.748.704,88 €
Total ús residencial		22.543,00 m2				35.631.420,71€	10,00%	3.563.142,07 €	32.068.278,64 €
Altres usos		0,00 m2			1.200,00 €m2	0,00 €	10,00%	0,00 €	0,00 €
Total		22.543,00 m2				35.631.420,71		3.563.142,07 €	**32.068.278,64 €**

www.tortosa.cat

Ajuntament de Tortosa

El següent quadre fixa les despeses per la construcció del producte immobiliari calculat sobre la base dels mòduls del Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya per edificis entre mitgeres, un nivell de qualitat normal i una mitjana bastida per habitatges entre 50 i 100 m2.

Valor de construcció de l'aprofitament urbanístic segons la modificació puntual

Ús	Distribució sostre		Cost unitari de la superficie bastida en €m2	Cost de construcció de la totalitat de l'aprofitament urbanístic	Cost de construcció de l'aprofitament urbanístic objecte de		Cost de la construcció
	%	m2			Percentatge	Valor	
Habitatge protegit règim general	25,00%	6.253,37 m2	808,00 €m2	5.052.720,94 €	10,49%	530.223,84 €	4.522.497,10 €
Habitatge preu concertat	10,00%	2.501,35 m2	808,00 €m2	2.021.088,38 €	10,49%	212.089,54 €	1.808.998,84 €
Habitatge lliure	65,00%	16.258,76 m2	808,00 €m2	13.137.074,44 €	10,49%	1.378.581,99 €	11.758.492,46 €
Total ús residencial		25.013,47 m2		20.210.883,76 €	10,49%	2.120.895,36 €	18.089.988,40 €
Altres usos		5.002,69 m2	390,00 €m2	1.951.049,10 €	15,00%	292.657,37 €	1.658.391,74 €
Total		30.016,16 m2		22.161.932,86		2.413.552,73 €	**19.748.380,13 €**

Valor de construcció de l'aprofitament urbanístic segons planejament vigent

Ús	Distribució sostre		Cost unitari de la superficie bastida en €m2	Cost de construcció de la totalitat de l'aprofitament urbanístic	Cost de construcció de l'aprofitament urbanístic objecte de		Cost de la construcció
	%	m2			Percentatge	Valor	
Habitatge protegit règim general	25,00%	5.635,75 m2	808,00 €m2	4.553.686,00 €	10,00%	455.368,60 €	4.098.317,40 €
Habitatge preu concertat	10,00%	2.254,30 m2	808,00 €m2	1.821.474,40 €	10,00%	182.147,44 €	1.639.326,96 €
Habitatge lliure	65,00%	14.652,95 m2	808,00 €m2	11.839.583,60 €	10,00%	1.183.958,36 €	10.655.625,24 €
Total ús residencial		22.543,00 m2		18.214.744,00 €	10,00%	1.821.474,40 €	16.393.269,60 €
Altres usos		0,00 m2	390,00 €m2	0,00 €	10,00%	0,00 €	0,00 €
Total		22.543,00 m2		18.214.744,00		1.821.474,40 €	**16.393.269,60 €**

Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa
T 977 58 58 00
F 977 58 58 52
info@tortosa.cat
www.tortosa.cat

Ajuntament de Tortosa

Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa

T 977 58 58 00
F 977 58 58 52

info@tortosa.cat

A les despeses de construcció s'hi ha d'afegir les despeses corresponents a les obres d'urbanització, les despeses derivades de llicències, notaris i altres que s'han establert en el 15% sobre les despeses totals, i el cost inicial dels terrenys. Totes questes despeses es detallen en el següent quadre.

Pel càlcul de les despeses d'urbanització s'ha partit de la proposta d'ordenació feta en el POUM, amb paràmetres de cessió superiors als mínims establerts per la normativa, que preveu 11.052 m^2 per zones verdes i, 4.121 m^2 i 6.604 m^2, respectivament, per sistema viari, segons planejament vigent o modificat. D'aquestes dades se'n desprèn la coherència de la proposta d'ordenació feta en el POUM, atès que la superfície de terrenys restant, un cop deduïda la corresponent a sistemes es de 7.357,47 m^2, que amb 4,08 plantes es pot assolir el sostre màxim permès de 30.016,16 m^2.

		DESPESSES D'URBANITZACIÓ		Superfícies de terrenys segons prposta d'ordenació del POUM	
	Preu unitari €/m²	Superfície m²		Despesa total €	
		Planejament vigent	Planejament modificat	Planejament vigent	Planejament modificat
Zona verda	80,00 €/m2	11.052,00 m2	11.052,00 m2	884.160,00 €	884.160,00 €
Sistema viari	150,00 €/m2	4.121,00 m2	5.285,00 m2	618.150,00 €	792.750,00 €
Complement de vialitat	60,00 €/m2	0,00 m2	1.319,00 m2	0,00 €	79.140,00 €
Total		15.173,00 m2	17.656,00 m2	1.502.310,00 €	1.756.050,00 €
		VALOR INICIAL DELS TERRENYS			
	Preu unitari €/m²	Superfície m²		Despesa total €	
		Planejament vigent	Planejament modificat	Planejament vigent	Planejament modificat
	80,00 €/m2	22.543,00 m2	25.013,47 m2	1.803.440,00 €	2.001.077,60 €
		VOLUMETRIA DE L'EDIFICACIÓ			
Superfície terreny edificable		7.370,00 m2	7.357,47 m2		
Alçada mitjana edificis		3,06 plantes	4,08 plantes		

Ajuntament de Tortosa

El quadre annex reflecteix la rendibilitat bruta de l'operació, amb el planejament vigent i el modificat, que suposa uns diferència de 4.074.922,10 € i un percentatge sobre el planejament vigent del 42,07%.

Rendibilidad econòmica segons planejament modificat		Despeses				
Ús	Valor en venda privatiu	Cost de la construcció	Despeses urbanització	Altres depeses 15% total	Valor inicial dels terrenys	Rendiment brut de l'actuació
Total	**40.490.119,39 €**	**19.748.380,13 €**	**1.756.050,00 €**	**3.225.664,52 €**	**2.001.077,60 €**	**13.758.947,14 €**

Rendibilidad econòmica segons planejament vigent		Despeses				
Ús	Valor en venda privatiu	Cost de la construcció	Despeses urbanització	Altres depeses 15% total	Valor inicial dels terrenys	Rendiment brut de l'actuació
Total	**32.068.278,64 €**	**16.393.269,60 €**	**1.502.310,00 €**	**2.684.336,94 €**	**1.803.440,00 €**	**9.684.922,10 €**

Diferència						
						4.074.025,04 €
						42,07%

Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa
T 977 58 58 00
F 977 58 58 52
info@tortosa.cat
www.tortosa.cat

Ajuntament
de Tortosa

Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa

T 977 58 58 00
F 977 58 58 52

info@tortosa.cat

Compliment article 99.2 del TRLLUC

L'article 99.2 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme, modificat per l'article 40 del Decret Legislatiu per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, estableix a l'apartat a) el següent:

> *Si les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys, requereixen l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, abans de la tramitació. L'informe ha d'ésser demanat per l'administració competent per a tramitar-lo i s'entén emès en sentit favorable si transcorren tres mesos des que es va sol·licitar sense que s'hagi notificat. Els motius que justifiquen la modificació han d'estar explicitats convenientment en la sol·licitud d'informe i s'han de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades.*

A tal efecte, la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, en la sessió de 18 de maig de 2012 va emetre informe favorable, d'acord amb les consideracions exposades en la part valorativa de l'informe, les quals es justifiquen a continuació.

La primera valoració de l'informe indica, que la modificació proposada basada en un increment de l'aprofitament urbanístic, en concret en una major densitat i un augment del sostre per als no usos residencials, no queden justificats en relació amb els interessos públics. En un altra de les valoracions es diu que el document no determina de manera objectiva i quantificable la inviabilitat econòmica del trasllat de les instal·lacions amb els paràmetres urbanístics del Pla, pel que caldrà fer-ho per tal de justificar la iniciativa i oportunitat de la present modificació en relació amb els interessos privats i públics.

Al respecte, tal com s'ha explicat en l'apartat de la present memòria sobre l'objecte i conveniència de la modificació i en la memòria del document tècnic per l'informe previ, la modificació del POUM es justifica pel següent.

Els terrenys on es situen les instal·lacions de la fàbrica s'han qualificat pel POUM de zona residencial subjectes al desenvolupament d'un Pla de millora, envoltats per un àmbit de sòl urbanitzable delimitat d'ús residencial i d'un àmbit de sòl urbà consolidat, també d'ús residencial, aquest últim objecte de desenvolupament els darrers anys. El creixement i desenvolupament urbanístic del barri de Ferreries en direcció Nord, tal com preveu el POUM en el seu anàlisis de reequilibri territorial de la Ciutat, basat en la colonització de les quatre hortes, passa inexorablement pel desenvolupament dels terrenys de la fàbrica i conseqüentment pel seu trasllat

La qualificació urbanística que el POUM fa dels terrenys de la fàbrica per destinar-los a usos residencials, esdevé incompatible amb l'ús industrial actual, pel que qualsevol inversió a realitzar en actuacions de millora o modernització de les instal·lacions, inversions que pel tipus d'activitat son elevades, no farà mes que incrementar les dificultats de trasllat de la industria. Per tal motiu, el conveni de col·laboració urbanística entre l'empresa i l'Ajuntament fixa un termini de 8 anys pel trasllat de l'activitat.

Per altra banda, el conveni fixa que el trasllat de la industria es farà en terrenys situats a Tortosa, concretament al polígon Catalunya Sud, circumstància que garanteix la permanència dels llocs de treball a la ciutat, i no solament els actuals, sinó els possibles que puguin sorgir com a

Ajuntament
de Tortosa

Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa

T 977 58 58 00
F 977 58 58 52

info@tortosa.cat

conseqüència de les ampliacions que poden donar-se a la fàbrica atès el compromís de superfície a adquirir, que passa dels 22.000 m^2 actuals al 80.000-120.000 m^2.

Per tant, tal com recull el conveni de col·laboració urbanística, aquesta modificació puntual te per objecte facilitar les condicions pel compliment del previst en el POUM en quan al desenvolupament residencial de Ferreries, garantir els llocs de treball d'una industria implantada a la ciutat fa molts anys, atès que es garanteix la seva permanència de cara al futur i, tal com s'explica a continuació, facilitar les polítiques socials encaminades a la construcció d'habitatges assequibles.

Un altre dels aspectes que justifica l'interés públic de la modificació puntual es el fet de formalitzar la cessió relativa a l'aprofitament urbanístic un cop sigui executiva la present modificació puntual, que permet a l'Ajuntament fer habitatges en règim de protecció oficial, abans de la tramitació del Pla de millora, en un indret on no se'n poden realitzar per la consolidació de l'edificació que hi ha a l'eixample actual.

Respecte la justificació de l'increment de l'aprofitament per la inviabilitat econòmica, a que fa referència l'acord de la CUTE, no hi ha avui una valoració detallada dels costos de tancament de la fàbrica actual i de construcció d'una nova al polígon Catalunya Sud que puguin justificar la inviabilitat econòmica. No obstant, respecte el rendiment econòmic dels sectors urbanístics previstos pel POUM a la ciutat, a fi i efecte de poder justificar l'increment d'aprofitament proposat en la modificació puntual, es comparar en algun altre secor previst pel POUM i analitzar les diferencies. En aquest sentit, s'exposen a continuació els paràmetres d'algun d'aquests sectors.

El sector de sòl urbanitzable delimitat del Temple Sud te assignat una densitat de 90 hab/ha. i una edificabilitat total de 1,00 m2/m2, es tracta d'uns terrenys on pràcticament, les úniques despeses a realitzar son les de la urbanització atès que no hi ha quasi be indemnitzacions. Aquests paràmetres en comparació amb els de l'àmbit de la fàbrica Faiges donen a ben segur un major rendiment econòmic.

Per altre costat un àmbit semblant al de la fàbrica Faiges es el de RENFE, es tracta d'un àmbit classificat de sòl urbà no consolidat sotmès a un procés de transformació urbanística, en el que hi ha una component important en quan a inversió a realitzar. Aquest polígon te assignada una edificabilitat d'1,10 m^2/m^2 i una densitat de 111 hab/ha. resultat d'aplicar sobre el sostre màxim per usos residencials el màxim d'habitatges fixat en 150. Un altre sector amb condicions semblants es el Pla de millora del carrer Amposta, un sector on hi ha una industria sense activitat des de fa molts anys i que te assignada una edificabilitat d'1,20 m^2/m^2 i una densitat, resultant d'aplicar un sostre de 100 m2 per habitatge a l'edificabilitat del sector, de 120 hab/ha.

Un altre dels aspectes que fa menció la valoració de l'expedient es que el document tècnic previ de la modificació puntual no justifica el compliment de l'article 100 del TRLLUC. Al respecte es considera que no es el document previ el que ha de justificar el compliment de les determinacions de la legislació urbanística, sinó que es el document de la pròpia modificació puntual, el qual si contempla tots i cadascun dels aspectes de la legislació i del planejament vigent.

Es considera, per tot l'exposat, que queden justificats els canvis proposats en el POUM respecte l'àmbit de la fàbrica Faiges en relació a l'interès públic de la modificació puntual i de l'ncrement de l'aprofitament urbanístic.

Ajuntament
de Tortosa

Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa

T 977 58 58 00
F 977 58 58 52

info@tortosa.cat

Compliment article 99.3 del TRLLUC

L'article 99.3 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme, modificat per l'article 40 del Decret Legislatiu per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, sobre 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, estableix el següent.

> *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*

Per altra banda, l'article 43 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme, modificat per l'article 9 del Decret Legislatiu per la Llei 3/2012 de 22 de febrer estableix que:

> *"1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents*
>
> *1.c) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, els propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic*

En base als articles esmentats, atès que el Pla de millora te per objecte la reforma interior del teixit urbà dels terrenys on actualment s'emplaça la fàbrica, d'acord amb el previst a l'article 70.2 del TRLLUC, la cessió de sòl a realitzar en favor de l'administració es del al 10% de l'aprofitament urbanístic actual, mes el 15%de l'increment de dit aprofitament sorgit com a conseqüència de la modificació puntual.

En el quadre adjunt es reflecteix el sòl corresponent per l'aprofitament urbanístic calculat sobre els criteris expressats.

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

Ajuntament de Tortosa
Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa
T 977 58 58 00
F 977 58 58 52
info@tortosa.cat
www.tortosa.cat

Cessió per l'aprofitament urbanístic
Art. 99.3 TRLLUC modificat per la art. 40 de la Llei Llei 3/2012

	Dades urbanísitiques del planejament			Cessió aprofitament urbanístic			
Apriofitament actual	Vigent	Modificat	Variació	10% total	5% de l'increment	Total	Percentatge
Superfície sector	22.543,00 m2	25.013,47 m2	2.470,47 m2				
Coeficient d'edificabilitat residencial	1,00 m2/m2	1,00 m2/m2	0,00 m2/m2				
Coeficient d'edificabilitat altres usos	0,00 m2/m2	0,20 m2/m2	0,20 m2/m2				
Coeficient d'edificabilitat bruta	1,00 m2/m2	1,20 m2/m2	0,20 m2/m2				
Sostre ús residencial	22.543,00 m2	25.013,47 m2	2.470,47 m2	2.501,35 m2	123,52 m2	2.624,87 m2	10,49%
Sostre altres usos	0,00 m2	5.002,69 m2	5.002,69 m2	500,27 m2	250,13 m2	750,40 m2	15,00%
Sostre total	22.543,00 m2	30.016,16 m2	7.473,16 m2	3.001,62 m2	373,66 m2	3.375,27 m2	11,24%
* Densitat	100 hab/ha	110 hab/ha	10 hab/ha				
Nombre habitatges	225 hab.	275 hab.	50 hab.	27 hab.	3 hab.	30 hab.	

* Densitat.- La Normativa vigent estableix 100 m² per habitatge

197

Ajuntament
de Tortosa

Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa

T 977 58 58 00
F 977 58 58 52

info@tortosa.cat

Justificació compliment article 100 del TRLLUC

L'article 100 del TRLLUC preveu, per les modificacions de les figures de planejament urbanístic que hagi increment del sostre edificable, un augment de les reserves per a sistemes urbanístics. L'article 100.1, textualment diu:

> *1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha 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 el cas de la present modificació puntual del POUM s'incrementa el sostre per altres usos i el sostre per usos residencials. Aquests increments esdevenen com a conseqüència de l'augment de l'índex d'edificabilitat per altres usos, en 0,20 m^2/m^2 i per l'increment de la superfície de l'àmbit, en 2.470,47 m^2, amb uns terrenys que no tenen aprofitament urbanístic per estar inclosos dintre del sistema viari. Hi ha mes a mes un increment de la densitat d'habitatges. Aquets increments, en aplicació de l'article 100.1, s'ha de preveure una reserva addicional 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.

En el quadre adjunt, en aplicació dels estàndards de l'article precedent, es calcula l'increment de les reserves d'espais lliures, que suposa augmentar dita superfície en744,23 m^2, que representa el 3% sobre la superfície de l'àmbit, passant aquesta cessió del 40% al 43%.

Ajuntament de Tortosa

Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa

T 977 58 58 00
F 977 58 58 52

info@tortosa.cat

Compliment article 100.1 del DL 1/2010

Cessió terrenys sistema equipaments i espais lliures públics

Estàndards de la modificació puntual	Superfície àmbit		22.543,00 m2
	Sostre usos residencials	1,00 m2/m2	22.543,00 m2
	Sostre altres usos	0,00 m2/m2	0,00 m2
	Total sostre		22.543,00 m2
	Nombre habitatges	100 m2/hab	225 hab.
Estàndards de la modificació puntual	Superfície àmbit		25.013,47 m2
	Sostre usos residencials	1,00 m2/m2	25.013,47 m2
	Sostre altres usos	0,20 m2/m2	5.002,69 m2
	Total sostre		30.016,16 m2
	Nombre habitatges	110 m2/hab	275 hab.
Variació estàndards de la modificació puntual	Increment superfície àmbit		2.470,47 m2
	Increment sostre usos residencials		2.470,47 m2
	Increment sostre altres usos		5.002,69 m2
	Increment total sostre		7.473,16 m2
	Increment nombre habitatges		50 hab.
Sòl mínim zones verdes (art. 100.1 DL 1/2010)	Usos residencials	20 m2 x c/ 100 m2 sostre	494,09 m2
	Altres usos	5 m2 x c/ 100 m2 sostre	250,13 m2
	Total sòl mínim segons art. 100.1 DL 1/2010		**744,23 m2**
Total superfície de sòl per espais lliures segons modificació puntual del POUM 40% de la superfície de l'àmbit		40%	**10.005,39 m2**
Cessions totals a realitzar de zones verdes		43%	10.749,62 m2

Ajuntament
de Tortosa

Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa

T 977 58 58 00
F 977 58 58 52

info@tortosa.cat

Cessió d'aprofitament segons l'article 43.3 del TRLLUC

L'article 43 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme, modificat per l'article 9 del Decret Legislatiu de la Llei 3/2012 de 22 de febrer, en el seu apartat 3r. Estableix que:

> *3. La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl."*

Al respecte, tal com s'ha explicat anteriorment, és voluntat de l'Ajuntament fer polítiques destinades a incrementar la protecció oficial al major nombre possible d'habitatges i millorar la cohesió social en aquells indrets on la consolidació de l'edificació mes ho dificulta. Per tal motiu, la cessió corresponent a l'aprofitament urbanístic, d'acord amb el previst a l'article 43 del TRLLUC, es realitzarà en un solar situat al c/ Sant Joan Baptista La Salle, núm. 24. Dita cessió, d'acord amb el conveni de col·laboració urbanística signat, es formalitzarà un cop sigui executiva la present modificació puntual del POUM, el que permetrà la possibilitat de construir els habitatges abans del desenvolupament del Pla de millora.

Per altra banda, atès que la cessió no pot ser objecte d'individualitzar-se en el solar del c/ la Salle, perquè no assoleix la cessió d'aprofitament que ha de ser objecte segons l'aprofitament urbanístic del sector, es complementarà la resta de cessió per l'equivalent del seu valor econòmic.

A continuació s'adjunta un esquema sobre la metodologia aplicada per la valoració de l'aprofitament urbanístic i la compensació proposada.

Ajuntament de Tortosa

Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa

T 977 58 58 00
F 977 58 58 52

info@tortosa.cat

Valor en venda de l'aprofitament urbanístic	€	A
Valor en venda solar c/ la Salle, 24	€	B
Diferència de valors en venda	€	C= A -B
Valor unitari en venda habitatge lliure	€/m2	D
Sostre a compensar	m2	C/D
Valor del terrenys objecte de compensació	€	G
Aportació econòmica compensatòria	€	P
Valoració necessària per la compensació	€	Q
Diferència	€	P-Q

Ajuntament de Tortosa
Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa
T 977 58 58 00
F 977 58 58 52
info@tortosa.cat
www.tortosa.cat

En les quadre que s'adjunta es fixa el valor en venda de l'aprofitament urbanístic, en base als valors de referència establerts sobre els mòduls per l'any 2012 fixats pel Departament de Territori i Sostenibilitat, pel que fa a l'habitatge en règim general, especial i concertat

Valor en venda de l'aprofitament urbanístic

Ús	Distribució sostre		Valor en venda gener 2012				Cessió d'aprofitament	
	%	m2	Mòdul €m2 sup. Útil	Relació m2 útils/m2 bastits	€m2 sup. Bastida valor resultant	Valor total habitages	Percentatge	Valor
Habitatge protegit règim general	25,00%	6.253,37 m2	1.576,64 €m2	0,75	1.182,48 €m2	7.394.482,00 €	10,49%	775.964,22 €
Habitatge preu concertat	10,00%	2.501,35 m2	2.183,04 €m2	0,75	1.637,28 €m2	4.095.405,42 €	10,49%	429.764,80 €
Habitatge lliure	65,00%	16.258,76 m2			1.725,00 €m2	28.046.353,24 €	10,49%	2.943.136,05 €
Total ús residencial		**25.013,47 m2**				**39.536.240,66 €**	**10,49%**	**4.148.865,06 €**
Altres usos		**5.002,69 m2**			**1.200,00 €m2**	**6.003.228,00 €**	**15,00%**	**900.484,20 €**
Total		30.016,16 m2				**45.539.468,66**		**5.049.349,26 €**

Valors de referència

Mòduls HPO (2012)		
Règim especial	Sup. útil	1.478,10 €m2
Règim general	Sup. útil	1.576,64 €m2
Règim concertat	Sup. útil	2.183,04 €m2

Valors utilitzats		
Règim especial	Sup. útil	1.478,10 €m2
Règim general	Sup. útil	1.576,64 €m2
Règim concertat	Sup. útil	2.183,04 €m2
Habitatge lliure	Sup. Bastida	1.725,00 €m2
Sostre del sector		
Sostre total ús residencial		25.013,47 m2
Sostre total altres usos		5.002,69 m2
Nombre total habitatges		275 hab.
Superfície mitjana habitatges		90,96 m2
Relació superfície útil/bastida		0,75

202

A continuació es fixa el valor en venda que tindria el producte immobiliari del solar del c/ La Salle, 24, quin solar ha de ser objecte de cessió en concepte de l'aprofitament urbanístic. Dit valor s'expressa en el següent quadre adjunt.

Valor en venda solar c/ La Salle, 24

Ús	Superfície Planta	número Plantes	Sostre	Valor de venda unitari €/m2	Valor de venda Valor total
Ús residencial	336,50 m2	4	1.346,00 m2	1.725,00 €/m2	2.321.850,00 €
Altres usos	489,83 m2	1	489,83 m2	1.200,00 €/m2	587.796,00 €
Total			**1.835,83 m2**		**2.909.646,00 €**

Un cop fixat el valor en venda del producte immobiliari corresponent a la cessió d'aprofitament i la del terreny que ha de ser objecte de cessió, la diferencia entre ells permetrà establir la compensació econòmica que s'ha de fixar per equilibrar dits valors. Dit valor, expressat en el següent quadre es de 2.139.703,26 €, que sobre un valor unitari en venda del sostre per habitatge lliure, establert en 1.750 €/m^2, ens dona un sostre resultant a compensar de 1.240,41 m^2.

Càlcul del sostre necessàri a compensar

Valor en venda de la cessió de l'aprofitament urbanístic	A	5.049.349,26 €
Valor en venda solar La Salle	B	2.909.646,00 €
Valor en venda a compensar	C = A-B	2.139.703,26 €
Valor en venda habitatge lliure per m2	R	1.725,00 €/m2
Sostre resultant	**S = C/R**	**1.240,41 m2**

A continuació s'ha de fixar el valor econòmic del terreny de 1.240,41 m2, quina quantitat haurà de ser objecte d'aportació dinerària per compensar la diferència de valors dels terrenys que serien objecte de cessió per l'aprofitament urbanístic i la substitució d'aquest per solar situat al c/ la Salle, 24. El quadre reproduït a continuació estableix aquesta valoració.

Ajuntament de Tortosa

Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa

T 977 58 58 00
F 977 58 58 52

info@tortosa.cat

Valor del terreny a compesar

Valoració terreny segons Llei 8/2007, de 28 de maig

Dades preliminars

Situació bàsica del sol (art. 12 LI 8/2007)		sòl urbanitzat
Mètode valoració segons RD 1020/1993 de 25 de juny		Residual estàtic
Classificació del sòl		Sòl urbà consolidat
Sostre construit a considerar	S_u	**1.240,41 m2**
Valor en venda del producte immobiliari	V_v	2.139.703,26 €

Despeses construcció

Valoració segons taules Col·legi d'Arquitectes		
Mb = Mòdul bàsic any 2012	Mb	490,00 €/m2
Coeficient ubicació urbanística	C_g	0,90 €/m2
Índex sobre dades de la construcció		
Edifici entre mitgeres	C_t	1,00 €/m2
Nivell estàndard segons l'ús	C_q	1,00 €/m2
Habitatges entre 50 i 100 m2	C_u	1,40 €/m2
Cost unitari de la construcció = $Mb * C_g * C_t * C_q * C_u$	M_r	617,40 €/m2
Cost d'execució material = $M_r * S_t$	P_r	765.827,71 €
Despeses generals + benefici industrial	19,00%	145.507,26 €
Valor de la construcció = $P_r * D_g B_i$		911.334,97 €
Despeses projectes, llicències i altres	10,00%	91.133,50 €
Cost totat despeses de cosntrucció = Valor de la construcció + despeses projectes i altres	V_c	**1.002.468,47 €**

Valoració terreny

Valor mercat producte immobiliari	V_v	2.139.703,26 €
Valor de la construcció	V_c	1.002.468,47 €
Despeses d'urbanització	D_p	0,00 €
Oferta algo elevada	F_L	0,9
Valor del tereny $V_r = (V_v/1,40 * F_L) - (V_c+D_p)$	Vr	**373.055,06 €**

L'aportació dinerària mínima que s'hauria d'aportar per l'equilibri de valors puja la quantitat de 373.055,06 €, que en comparació amb la quantitat establerta en el conveni de col·laboració urbanística, que puja la quantitat de 375.000 €, satisfà l'equilibri, i per tant, la cessió a realitzar per l'aprofitament urbanístic del sector serà substituïda pel solar situat al c/ la Salle, 24 i una aportació dinerària per la quantitat de 375.000 €. La diferència en favor dels interessos públics es la següent.

Ajuntament de Tortosa

Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa

T 977 58 58 00
F 977 58 58 52

info@tortosa.cat

Valoració de la compensació en metal·lic

Aportació compensàtoria en metal·lic	375.000,00 €
Valor necessàri a compensar	373.055,06 €
Diferencia	**1.944,94 €**

Fitxa urbanística planejament vigent del PM FÀBRICA FAIGES

1. Àmbit

a. Comprèn els terrenys situats a la riba dreta del riu Ebre, al nord de Ferreries.

b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4 –Qualificació i gestió del sòl - a escala 1/3.000, és de 22.543 m².

2. Objectius

a. Regular i ordenar la potencial transformació d'aquesta fàbrica en coherència amb l'ordenació general de l'entorn on està localitzada.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector serà de 1,00 m²sostre/m²sòl.

b. La densitat màxima d'habitatges serà la que resulti d'assignar un sostre de 100m2 per habitatge a l'edificabilitat total del sector.

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

RESERVES SÒL PÚBLIC

Viari	10%
Espais lliures*	40%
Equipaments	No s'estableix
SÒL PÚBLIC mínim	50%

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT

Residencial	50%
SÒL PRIVAT màxim	50%

* inclosos espais de protecció paisatgística

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43.1a de la Llei d'Urbanisme i d'acord amb aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

d. Reserves de sòl per habitatges protegits. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim, el sòl corresponent al 35% (25% de règim protegit més el 10% de modalitat concertat) del sostre que es qualifiqui per a ús residencial i el 35% dels habitatges totals del sector.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- S'ordenaran un conjunt d'espais lliures localitzats en el front de la façana fluvial

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

- Zona residencial en edificació oberta, clau (3) i - Zona d'edificació en filera, clau (4b)

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

4. Condicions de gestió

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

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

c. 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. El document del Pla Parcial Urbanístic establirà amb precisió els terminis d'inici i acabament de l'edificació d'aquests habitatges.

Fitxa urbanística del planejament modificat del PM FÀBRICA FAIGES

1. Àmbit

a. Comprèn els terrenys situats a la riba dreta del riu Ebre, al nord de Ferreries.

b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4 –Qualificació i gestió del sòl - a escala 1/3.000, és de 25.013,47 m².

2. Objectius

a. Regular i ordenar la potencial transformació d'aquesta fàbrica en coherència amb l'ordenació general de l'entorn on està localitzada.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector serà de ..... 1,20 m²sostre/m²sòl.

a.1. Coeficient d'edificabilitat bruta per ús residencial ..... 1,00 m²sostre/m²sòl.

a.1. Coeficient d'edificabilitat bruta per altres usos..... 0,20 m²sostre/m²sòl.

b. La densitat màxima d'habitatges no serà superior a ..... 110 hab/ha.

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

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

RESERVES SÒL PÚBLIC

Viari	10%
Espais lliures*	43% (10.749,62 m^2)
Equipaments	No s'estableix
SÒL PÚBLIC mínim	50%

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT

Residencial i altres usos	50%
SÒL PRIVAT màxim	50%

* inclosos espais de protecció paisatgística

Aquests sòls de cessió, caldrà afegir el d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 de la Llei d'Urbanisme, modificat per l'art. 9 de la Llei 3/2012 de 22 de febrer, i d'acord amb aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

d. Reserves de sòl per habitatges protegits. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim, el sòl corresponent al 35% (25% de règim protegit més el 10% de modalitat concertat) del sostre que es qualifiqui per a ús residencial i el 35% dels habitatges totals del sector.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- S'ordenaran un conjunt d'espais lliures localitzats en el front de la façana fluvial

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

- Zona residencial en edificació oberta, clau (3)

- La posició del sistema viari corresponent a la prolongació de la Rambla Pompeu Fabra, no té caràcter indicatiu i la seva situació i característiques no es poden modificar en el desenvolupament del Pla de millora

Ajuntament de Tortosa

Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa

T 977 58 58 00
F 977 58 58 52

info@tortosa.cat

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

4. Condicions de gestió

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

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

c. 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 modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. El document del Pla de millora establirà amb precisió els terminis d'inici i acabament de l'edificació d'aquests habitatges.

d. D'acord amb el conveni de col·laboració urbanística, la cessió de terrenys corresponent a l'aprofitament urbanístic es realitzarà mitjançant la cessió d'un solar situat al c/ Joan Baptista La Salle, 24, fora de l'àmbit del Pla de millora, i amb una aportació en metàl·lic per un import de 375.000 €, computant dites cessions als efectes del sostre per la construcció de l'habitatge protegit, donant així compliment a la cessió de l'aprofitament urbanístic en favor de l'Administració als efectes del que preveu l'article 43 del TRLLUC, modificat per l'art. 9 de la Llei 3/2012 de 22 de febrer.

e. La publicació de la modificació puntual del POUM corresponen al Pla de millora i en conseqüència la seva executivitat restarà condicionada a l'adquisició del terreny a que fa referència el conveni de col·laboració urbanística, per part de la societat FFAIGES, SL al polígon industrial Catalunya Sud.

f. L'aprofitament urbanístic resultant de l'aplicació dels paràmetres establerts en la present fitxa, restarà vinculat al compliment del conveni de col·laboració urbanística i la seva addenda entre l'Ajuntament de Tortosa i la societat "FFAIGES, SL".

Identificació de l'habitatge protegit

El Pla general d'ordenació urbanística municipal, aprovat definitivament per resolució del conseller de Política Territorial i obres Publiques en data 28 de juliol de 2006 no identifica els terrenys per la construcció d'habitatges que son objecte d'algun tipus de protecció pública. Tal identificació es necessària per totes i cada una de les zones i subzones que el POUM estableix per l'ús d'habitatges.

Donat que aquesta modificació del POUM requereix l'assignació d'un terreny a la construcció d'habitatge protegit, i per tant, es fa precisa la seva identificació, s'estableixen els diferents índexs per cada tipus de protecció.

Habitatges protegits en règim especial ..... HPRE

Habitatges protegits en règim general ..... HPRG

Habitatges protegits en preu concertat ..... HPPC

Ajuntament de Tortosa

Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa

T 977 58 58 00
F 977 58 58 52

info@tortosa.cat

La identificació per cada un dels terrenys adscrits algun tipus de protecció es realitzarà incorporant en la documentació gràfica la clau de la zona on es inclòs acompanyat del tipus de protecció al que està sotmès.

Dita regulació s'incorporarà a l'article 11 " Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública·" de les NNUU del POUM

Exemple d'un solar de la zona 2a sotmès a la construcció d'habitatges de protecció oficial en règim general.

Terrenys de la zona 2a sotmès a protecció en règim general 2a(HPRG)

Tramitació

La rellevància de la present modificació del planejament, d'acord a l'establert a l'article 118.4 del D305/2006, que no comporta nova classificació de sòl no urbanitzable, fa innecessari la redacció d'un informe ambiental ni d'una nova avaluació ambiental.

L'increment de la densitat d'habitatges, sense que hagi augment del sostre per usos residencials, que suposa un increment de 50 hab. sobre el previst inicialment, no altera el caràcter de l'estudi de mobilitat fet en el si de la revisió del POUM, i per tant, no es preveu la modificació del mateix. En tot cas, el planejament derivat haurà de justificar el compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.

D'acord amb el previst a l'article 85.5 del TRLLUC, s'haurà de demanar informe a la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana del Departament de Territori i Sostenibilitat per ser-ne afectat per la present modificació puntual.

Francesc Peralta i Puig
Arquitecte Municipal

Tortosa, 15 de juny de 2012

AJUNTAMENT DE TORTOSA
SECRETARIA GENERAL
Aprovat pel Ple Municipal
PROVISIONAL
03 DES. 2012
EL SECRETARI ACCIDENTAL

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en sessió 17 GEN. 2013 tenint en compte les prescripcions esmentades a l'acord, que han estat incorporades d'ofici.

LA SECRETÀRIA

Ajuntament de Tortosa

Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa

T 977 58 58 00
F 977 58 58 52

info@tortosa.cat

ANNEX 1 conveni de col·laboració urbanística

CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'AJUNTAMENT DE TORTOSA LA SOCIETAT FFAIGES, SL I RUSTICAS LA MONTAÑA, SL

Tortosa (Terres de l'Ebre), 28 de desembre de 2009

REUNITS:

D'una banda, el Sr. Ferran Bel i Accensi i per l'altra banda el Sr. Francesc Faiges Ribas

ACTUEN:

El primer, com Alcalde-President de l'Ajuntament de Tortosa, en nom i representació del mateix, degudament facultat per aquest atorgament, assistit pel Secretari General de la Corporació Sr. José Luis Linage Díez.

El segon, D. Francisco Faiges Ribas, amb NIF número 40.090.467 – H, i amb domicili a aquests efectes al C/ Comerç, número 64, 43.500 Tortosa (Tarragona), en nom propi i en representació de l'entitat mercantil "FFAIGES, SL", amb NIF B19001551, degudament inscrita en el Registre Mercantil de Tarragona, al Tom 251, Foli 74, Fulla – T-40741, en la seva qualitat d'Administrador únic de la referida mercantil, per a la qual va ser nomenat en data 1 d'agost de 2.003 i "RUSTICAS LA MONTAÑA, SL", inscrita al Registre Mercantil de Tarragona, al volum 899, foli 163, fulla núm. T-6112, i proveïda de NIF B-43.040.500, actuant també en qualitat d'administrador únic.

EXPOSEN:

PRIMER.

Que l'empresa "FFAIGES, SL ", és propietària de les finques que seguidament es descriuen, i quins títols de propietat s'aporten en el present acte.

FINCA NÚM. 1

URBANA.- Finca denominada "La Llosa", conocida con el nombre vulgar de Fabrica de Faiges, situada en el término municipal de Tortosa, partida llamada Arrabal de la Cruz, de cabida aproximada 22.544 m2, que en su interior existe una fábrica de aceite, con las dependencias propias de la misma, almacenes, oficinas, etc.

LINDANTE: al Norte, con el camino de La Llosa, Este Riu Ebre, Oeste calle del Comercio, y al Sur parcelas propiedad de la mercantil FFAIGES, SL

INSCRITA: En el Registro de la Propiedad de Tortosa, núm. 2, al tomo 2.148, folio 170, finca núm. 7.331.

TITULO: Escritura Pública de ampliación de capital de 4 de diciembre de 1.990, autorizada por el Notario con residencia en Barcelona Da. Berta García Prieto.

FINCA NÚM. 2

URBANA. Finca núm. 18, única de la manzana diez de la Junta de Compensación del Plan Parcial Ferrerías Norte. Solar en Tortosa, barrio de Ferrerías, destinado a equipamiento privado, de superfície mil ciento veintisiete metros cuadrados. Linda Norte, Aceites Bau, SA, (hoy Fábrica de Faiges); Sur, vial en proyecto, prolongación de Avenida de quince metros; Este, calle en proyecto, prolongación de la calle Tarragona; Oeste, calle del Comercio.

INSCRITA: En el Registro de la Propiedad de Tortosa, núm. 2 al tomo 3.521, libro 305, folio 42, finca núm. 17.686.

TITULO: Escritura Pública de compra-venta de 1 de octubre de 2.003, autorizada por el Notario con residencia en Tortosa Dª Mª de la Concepción Alonso Vasallo.

FINCA NÚM. 3

URBANA. Finca núm. 19, única de la manzana doce de la Junta de Compensación del Plan Parcial Ferrerías Norte. Solar en Tortosa. Barrio de Ferrerías, destinado a equipamiento privado, de superfície mil cuatrocientos treinta y un metros cuadrados. Linda al Norte, Aceites Bau, SA (hoy fábrica de Faiges); Sur, vial en proyecto prolongación calle Valencia- y mediante ella zona verde – finca núm. 4.14- ;Oeste, calle en proyecto- prolongación de la calle Tarragona.

INSCRITA: en el Registro de la Propiedad de Tortosa núm. 2, al tomo 3.521, libro 305, folio 43, finca núm. 17.687.

TITULO: Escritura Pública de compra-venta de 1 de octubre de 2.003, autorizada por el notario con residencia en Tortosa Dª Mª de la Concepción Alonso Vasallo.

I la Mercantil "RUSTICAS LA MONTAÑA, SOCIEDAD LIMITADA", és propietària de la següent finca:

FINCA NÚM. 4

URBANA. Heredad situada en el término municipal de Tortosa y partida Campet de Marraña, conocida por Cuesta Simpática, solar de cabida 489'83 m2, hoy calle San Juan Bautista de la Salle; LINDANTE: al Norte, con calle San Juan Bautista de La Salle; al Sur, con Fuerte de Orleans y Cortadura de la Roca; al Este, con finca de los hermanos María Cinta, Pilar y Joaquim Valles Raga; y al Oeste, con terrenos de los Hermanos de las Escuelas Cristianas y solar de los sucesores de Francisco Aixendri.

INSCRITA: En el Registro de la Propiedad de Tortosa, núm. 1, al tomo 2.513, folio 19, finca núm. 31.298.

TITULO: Escritura Pública de ampliación de capital de 28 de octubre de 2.003, autorizada por el notario con residencia en Barcelona Dª Berta García Prieto.

SEGON.

Que la finca núm. 1 té la classificació urbanística de Sòl urbà no consolidat sotmès el seu desenvolupament a un Pla de millora segons resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya de data 2 d'abril de 2009 publicada al DOGC el 16 d'abril de 2009.

Que les finques núm. 2, 3, i 4 tenen la classificació urbanística de Sòl urbà consolidat segons el Pla d'ordenació urbanística municipal aprovat definitivament per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya en data 28 de juliol de 2006 i publicat al DOGC el 22 d'octubre de 2007

TERCER.

Que la mercantil FFAIGES, SL ha demanat a l'Ajuntament, que es defineixi un nou àmbit pel desenvolupament del Pla de millora dels terrenys corresponents a la finca núm. 1 que inclogui les finques núm. 2 i 3 comprometent-se a traslladar totes les seves instal·lacions industrials al polígon industrial Catalunya Sud en el termini màxim de 8 anys a comptar des de l'aprovació definitiva del present conveni de col·laboració urbanística.

QUART.

Que, l'objectiu d'aquest conveni és, reflectir la petició que conté l'anterior expositiu, alhora que facilitar el desenvolupament urbà i evitar situacions de conflictivitat entre els usos industrials i residencials i, considerant el volum de despeses que assumirà FFAIGES, SL per clausurar la fàbrica que posseeix i està en funcionament al bellmig de la ciutat, comprar una parcel·la al Polígon Catalunya Sud traslladant la seva activitat a aquest indret.

Que l'Ajuntament de Tortosa, mitjançant el present conveni urbanístic, preveu la modificació de les condicions urbanístiques dels terrenys de la mercantil FFAIGES, SL i confrontants per tal de garantir el futur de les instal·lacions, quines determinacions bàsiques són:

- *Increment del coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector en 0,20 m^2sostre/m^2sòl per usos no residencials.*
- *Incrementar la densitat màxima en 10 habitatges per hectàrea.*
- *Incrementar la superfície de l'àmbit del Pla de Millora amb les parcel·les descrites a l'exposen III*

- *Qualificar com a sistema viari, dintre del Pla de millora, el terrenys qualificats com a tals en el POUM, corresponents a les finques núm. 2 i 3 descrites en l'expositiu I, de les que s'adjunta plànol annex.*

CINQUÈ.

Que es voluntat de l'Ajuntament fer polítiques destinades a incrementar la protecció oficial al major nombre possible d'habitatges i millorar la cohesió social, en aquells indrets on la consolidació de l'edificació mes ho dificulta. Per tal motiu s'incorpora en el present conveni de col·laboració urbanística, als efectes del previst a l'article 43.3 del Decret Legislatiu 1/2005 el terreny descrit com a finca núm. 4 en l'expositiu ú per destinar-lo a la construcció d'habitatges de protecció oficial.

SISÈ.

Que les parts aquí representades es reconeixen respectivament la capacitat i competència legal necessària per a formalitzar el present conveni i, en ús de la seva lliure voluntat i amb l'interès d'arribar a un acord que faciliti el desenvolupament de l'execució del planejament en curs, tot harmonitzant interessos públics i privats, atorguen el present CONVENI, i el subjecten als següents

PACTES

PRIMER.

Que l'Ajuntament de Tortosa, amb l'objectiu d'integrar usos mixtes a les zones urbanes de la ciutat, i facilitar la implantació i trasllat de les fàbriques existents del centre als polígons industrials del municipi, tot harmonitzant interessos públics i privats, i d'acord amb els interessos generals i amb coherència del model i estratègia territorial, segons la programació del pla d'ordenació urbana tramitarà una modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal en els termes que es plantegen en el present conveni.

SEGON.

La empresa propietària dels terrenys accepta les noves determinacions urbanístiques que emanen d'aquest conveni i que bàsicament, pel que fa als seus principals paràmetres urbanístics són els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	10,00%	
	Espais lliures	40,00%	
	Equipaments	0,00%	
	Total		50,00%
SÒL MÀXIM APROFITAMENT PRIVAT	Residencial i altres usos	50,00%	
	Total		50,00%
TOTAL SECTOR			100,00%

Superfície total del sector	25.013,47 m2
Coeficient d'edificabilitat bruta total	1,20 m2/m2
Coeficient d'edificabilitat per usos residencials	1,00 m2/m2
Coeficient d'edificabilitat bruta per altres usos	0,20 m2/m2
Densitat màxima d'habitatges	110 hab/ha

TERCER.

Que l'Ajuntament de Tortosa, mitjançant el present conveni urbanístic, i dins del marc del nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, preveu la delimitació del nou àmbit, que abasta els terrenys esmentats en el punt u de l'exposen, als quals s'incorporen els del Pla de Millora i els del sòl urbà consolidat, donat que hi ha una homogeneització dels sols. Al incrementar l'àmbit augmenta la obtenció de cessió gratuïta de sòl pel que fa bàsicament al sistema viari.

QUART.

La societat FFAIGES, SL com a titular dels terrenys, es compromet a facilitar la cessió anticipada del terrenys inclosos dintre del Sistema viari del sòl urbà consolidat corresponents a les finques núm. 2 i 3

Ajuntament de Tortosa

Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa

T 977 58 58 00
F 977 58 58 52

info@tortosa.cat

descrites en l'expositiu 1 del present conveni, si per necessitats del desenvolupament de la ciutat, l'Ajuntament de Tortosa ho requerís anticipadament, els quals seran objecte d'indemnització en el supòsit de que no s'aprovi la Modificació puntual del POUM.

Aquesta cessió es formalitzarà par part FFAIGES, SL a favor de l'Administració actuant, lliure de càrregues i gravàmens, havent-se d'acreditar aquest extrem mitjançant certificació registral de domini i càrregues. Cas que alguna de les càrregues no puguin ser cancel·lades, es traslladaran a la inscripció registral de l'aprofitament que correspongui a FFAIGES, SL com a conseqüència de la cessió anticipada formalitzada.

CINQUÈ.

La societat RUSTICAS LA MONTAÑA, SL com a titular del terreny situat al c/ Sant Joan Baptista La Salle descrit com a finca núm. 4 en l'expositiu ú, tan bon punt sigui executiva la modificació puntual del POUM objecte del present conveni realitzarà la cessió a l'Ajuntament, que lliurarà a RUSTICAS LA MONTAÑA, SL del certificat d'aprofitament urbanístic que li correspon per la cessió anticipada.

L'Ajuntament destinarà el solar cedit per la construcció d'habitatges de protecció oficial computant el sostre objecte de cessió als efectes de la cessió corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

Tanmateix, i als efectes de completar la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic corresponen al desenvolupament del Pla de millora i per facilitar la política de construcció d'habitatges socials per part de l'Ajuntament, la societat FFAIGES, SL lliurarà a l'Ajuntament la quantitat de 375.000 €, dels que 100.000 € seran lliurats tan bon punt sigui executiva la modificació puntual del POUM objecte del present conveni i, els restants 275.000 € un cop s'hagi aprovat definitivament el projecte de Reparcel·lació, o en tot cas, en el termini màxim de 8 anys des de l'aprovació definitiva del present conveni.

De conformitat amb l'exposat anteriorment es dona compliment a la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic en favor de l'Administració als efectes del que preveu l'article 43 del DL 1/2005

SISÈ.

L'Ajuntament es compromet a qualificar el solar descrit com a finca núm. 4 en l'expositiu ú per la construcció d'habitatges de protecció oficial i a destinar els 375.000 € lliurats per la societat FFAIGES, SL a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

SETÈ.

Amb els efectes de la normativa de contractació administrativa que s'estableixen per al cas d'incompliment contractual, l'empresa FFAIGES, SL es compromet a traslladar totes les instal·lacions industrials actualment situades a la fàbrica del carrer Comerç de Tortosa, al Polígon

Ajuntament de Tortosa

Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa

T 977 58 58 00
F 977 58 58 52

info@tortosa.cat

Catalunya Sud, amb l'adquisició de terrenys d'aproximadament 20-25.000 m2, i exercir allí la seva activitat actual, en el termini màxim de vuit anys des de l'aprovació definitiva del present conveni.

VUITÈ.

Les parts contractants es comprometen a formalitzar tots aquells documents que siguin necessaris per fer efectius els acords pactats en aquest Conveni.

NOVÈ.

L'empresa "FFAIGES, SL" i "RUSTICAS LA MONTAÑA, SL", s'obliguen a comunicar fefaentment a l'Ajuntament de Tortosa qualsevol transmissió dels terrenys de la seva propietat, així com la identitat del o dels adquirents. A tal efecte, remetran a l'Ajuntament de Tortosa còpia dels documents de transmissió, en el cas que aquesta es produeixi abans de l'aprovació definitiva de la modificació puntual del POUM.

DESÈ.

Si els documents de la modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal incorporen les determinacions contemplades en aquest conveni, la propietat es compromet a no oposar-se ni recórrer-la en els aspectes que afecten l'ordenació d'aquesta finca ni els generals que puguin incidir-hi.

Si l'aprovació definitiva introdueix canvis que afectin el contingut d'aquest conveni, aquest quedarà igualment vigent en els termes no contradictoris amb l'aprovació definitiva, sempre i quan no sigui denunciat per alguna de les parts. Altrament qualsevol de les parts podrà presentar el recurs que consideri convenient.

ONZÈ.

L'eficàcia del present conveni i del seu contingut obligacional per ambdues parts resta subjecta com a condició resolutòria a l'aprovació definitiva de la modificació puntual del POUM que contempli les condicions urbanístiques que s'estableixen en el mateix.

En el supòsit que la modificació puntual no reculli les prescripcions del present conveni, cap de les dues parts podrà reclamar responsabilitat per incompliment contractual.

DOZÈ.

El present Conveni té naturalesa administrativa, per la qual cosa, la legislació aplicable al mateix, en cas de discrepàncies, serà la que es derivi en cada una de les matèries i de la normativa urbanística vigent aplicable i seran resoltes per l'Ajuntament de Tortosa, en virtut de les facultats d'interpretació que respecte als contractes administratius estableix, amb caràcter general per a tota l'Administració Pública, la legislació administrativa vigent.

Ajuntament
de Tortosa

Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa

T 977 58 58 00
F 977 58 58 52

info@tortosa.cat

TRETZÈ.

La publicació del present conveni de col·laboració urbanística i la de la modificació puntual del POUM corresponen al Pla de millora i en conseqüència la seva executivitat, restaran condicionades a l'adquisició del terreny descrit en el punt setè per part de la societat FFAIGES, SL al polígon industrial Catalunya Sud.

I per a què consti als efectes oportuns, les persones ressenyades a l'inici dels present document, signen aquest Conveni, en la representació que ostenten, junt amb els documents que l'integren en el lloc i data expressats al seu encapçalament, per quadruplicat i a un sol efecte.

Ajuntament de Tortosa

Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa

T 977 58 58 00
F 977 58 58 52

info@tortosa.cat

Per l'Ajuntament,
l'Alcalde-President

Ferran Bel i Accensi

Per "FFAIGES, SL"
Administrador

Francesc Faiges Ribas

Davant meu,
el Secretari Accidental de l'Ajuntament, que en dona fe

Josep Antoni Chavarria i Espuny

Per "RUSTICAS LA MONTAÑA SL"
Administrador

Francesc Faiges Ribas

AJUNTAMENT DE TORTOSA
SECRETARIA GENERAL
Aprovat pel Ple Municipal
4 GEN. 2010
EL SECRETARI Accidental

8

www.tortosa.cat

Ajuntament
de Tortosa

Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa

T 977 58 58 00
F 977 58 58 52

info@tortosa.cat

ANNEX 2 addenda conveni de col·laboració urbanística

ADDENDA COMPLEMENTÀRIA AL CONVENI URBANÍSTIC SIGNAT ENTRE L'AJUNTAMENT DE TORTOSA, LA SOCIETAT FFAIGES SL I LA SOCIETAT RÚSTICAS LA MONTAÑA SL EN DATA 28 DE DESEMBRE DE 2009, I APROVAT PEL PLENARI MUNICIPAL EN SESSIÓ ORDINÀRIA DE DATA 4 DE GENER DE 2010.

Tortosa, (Terres de l'Ebre)

REUNITS:

D'una banda, el Sr. Ferran Bel i Accensi amb DNI núm.40.924.249-G i per l'altra el Sr. Francisco José Faiges Borràs amb DNI núm. 40.923.523-Z.

ACTUEN:

El primer, com Alcalde-President de l'ajuntament de Tortosa, càrrec que ostenta en virtut de la seva proclamació en sessió plenària celebrada en data 11 de juny del 2011, degudament facultat per aquest acte, i assistit pel Secretari General de la Corporació el Sr. José Luis Linage Díez.

El segon, com a Conseller Delegat de conformitat amb els acords adoptats per la Junta General Extraordinària i Universal de Socis i sessió del Consell d'Administració celebrades en data 21 de desembre de 2009, actuant en nom propi i en representació de l'empresa FFAIGES SL, amb NIF B19001551, societat inscrita al registre mercantil de Tarragona al tom 251, foli 74, fulla-T-40741.

EXPOSEN:

Primer.- *Prèvia signatura de totes les parts en data 28 de desembre de 2009, fou aprovat pel Ple de l'ajuntament de Tortosa en sessió ordinària de data 4 de gener del 2010, el conveni urbanístic entre l'ajuntament de Tortosa i les societats FFaiges SL i Rústicas la Montaña SL, amb l' objecte d'establir les condicions que han de permetre el trasllat de l'activitat industrial de la fàbrica Faiges a una zona qualificada als efectes dintre del terme municipal de Tortosa, amb el propòsit de garantir no solament l'activitat industrial, sinó els llocs de treball existents actualment, modificant-se els paràmetres previstos inicialment en el planejament urbanístic per poder assolir els costos del desmuntatge de les instal·lacions actuals i la construcció d'una nova fàbrica al polígon industrial Catalunya Sud, amb la voluntat de l'Ajuntament de fer polítiques destinades a incrementar la protecció oficial al major nombre possible d'habitatges i millorar la cohesió social en aquells indrets on la consolidació de l'edificació més ho dificulta incloent en el conveni un terreny situat al c/ Sant Joan Baptista La Salle lligat al desenvolupament del Pla de millora.*

El conveni fou objecte d'informació pública pel termini d'un mes amb publicació del corresponent anunci al Diari la Vanguardia de 18 de gener del 2010 i BOPT núm. 15 de 20 de gener del 2010, sense que es presentessin al·legacions o reclamacions envers el mateix.

Segon.- *El canvi en la titularitat de la propietat en una de les finques afectades pel conveni, l' acompliment d'obligacions establertes en el mateix, així com les recents modificacions legals establertes i aplicables amb l'entrada en vigor del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme i de la recent modificació del propi Decret Legislatiu per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, són circumstàncies que motiven la necessitat d'actualització del seu contingut amb la formalització de la present addenda complementària al conveni urbanístic signat i aprovat en el seu dia.*

Ajuntament de Tortosa

Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa

T 977 58 58 00
F 977 58 58 52

info@tortosa.cat

1 **Tercer**.- *Tanmateix l'empresa FFAIGES SL, ha manifestat el seu interès en l'adquisició al Polígon Catalunya Sud d'uns terrenys de superfície aproximada de 80-120.000 m2 per ubicar les instal·lacions industrials i possibles ampliacions de l'activitat que està exercint en l'actualitat.*

Conseqüentment, i ateses les anteriors consideracions, les parts signants de la present addenda,

ACORDEN:

Primer.- *La finca descrita com a número 4 en l'expositiu primer del conveni signat en data 28 de desembre de 2009, finca inscrita al registre de la propietat núm. 1 de Tortosa com a núm. 31298, al tom 3424, llibre 749, foli 78, és de titularitat de l'empresa FFAIGES SL amb NIF B19001551, societat inscrita al registre mercantil de Tarragona al tom 251, foli 74, fulla-T-40741.*

Li pertany en ple domini per escriptura pública formalitzada en data 24/12/2010 i autoritzada davant el Notari de Tortosa Sr. Francisco Baixauli Alonso.

Segon.- *Es dona per complimentat per part de l'empresa FFAIGES SI, el pacte quart del conveni signat en el seu dia amb la cessió anticipada dels terrenys de la seva propietat corresponents a les finques núms. 2 i 3 descrites en l'expositiu 1 del conveni, terrenys inclosos dintre del sistema viari del sòl urbà consolidat, cessió formalitzada de conformitat amb l'escriptura pública atorgada per l'esmentada empresa davant el notari de Tortosa Juan Francisco Baixauli Alonso en data 15 de gener del 2010 i amb número de protocol 40.*

Tercer.- *Amb els efectes de la normativa de contractació administrativa que s'estableix per al cas d'incompliment contractual, l'empresa FFAIGES SL es compromet a traslladar totes les instal·lacions industrials actualment situades a la fàbrica del carrer Comerç de Tortosa al Polígon Catalunya Sud, amb l'adquisició de terrenys d'aproximadament 80-120.000 m2, i exercir allí la seva activitat actual en el termini màxim de vuit anys des de l'aprovació definitiva del conveni.*

Quart.- *En relació al punt cinquè dels pactes del conveni signat en data 28 de desembre de 2009 on es regula la cessió a realitzar per part de l'empresa FFAIGES SL del terreny situat al c/ Joan Baptista La Salle descrit com a finca núm. 4 del conveni, de conformitat amb l'article 43.1 c) del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, el percentatge de cessió serà el corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, donant-se compliment al que preveu l'article esmentat.*

Cinquè.- *Resten plenament vigents i aplicables la resta de continguts, pactes, drets i obligacions establerts en les diferents clàusules del conveni signat en data 28 de desembre de 2009 i aprovat pel plenari municipal en sessió de data 4 de gener de 2010.*

Sisè.- *La present addenda complementària s'haurà de sotmetre a informació publica i podrà ésser objecte de consulta un cop aprovada, obligant en el seu contingut exclusivament a les parts signants sense condicionar les competències públiques en matèria de planejament urbanístic, tenint naturalesa*

Ajuntament de Tortosa

Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa

T 977 58 58 00
F 977 58 58 52

info@tortosa.cat

jurídicoadministrativa les qüestions relatives a llur compliment, interpretació, efectes i extinció essent competent l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu.

Ajuntament de Tortosa

Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa

T 977 58 58 00
F 977 58 58 52

info@tortosa.cat

Ajuntament de Tortosa

Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa

T 977 58 58 00
F 977 58 58 52

info@tortosa.cat

Per l' Ajuntament de Tortosa

Per FFAIGES SL

Ferran Bel I Accensi

Francisco José Faiges Borràs

Davant meu,
El Secretari General de la Corporació,
Que dona fe

José Luis Linage Díez

AJUNTAMENT DE TORTOSA
SECRETARIA GENERAL
Aprovat pel Ple Municipal
0 2 ABR. 2012
El Secretari,
JOSÉ L. LINAGE DIEZ

Ajuntament de Tortosa

Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa

T 977 58 58 00
F 977 58 58 52

info@tortosa.cat

ANNEX 3 Publicació acord aprovació definitiva POUM terrenys àmbit fàbrica

Publicació al DOGC de la resolució de data 2 d'abril de 2009 del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya pel recurs presentat

EDICTE

de 2 d'abril de 2009, sobre una resolució adoptada pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en matèria d'urbanisme referent al municipi de Tortosa.

D'acord amb l'article 59.5.a) de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, es fa pública la resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 3 de març de 2009.

Exp.: 2005.019890/E.0006
Pla d'ordenació urbanística municipal, al terme municipal de Tortosa

Recurs potestatiu de reposició interposat per la senyora Rita Ma Faiges Borràs, que actua en nom i representació d'Industrializadora y Distribuidora Española de Alimentos, SL, en relació a l'aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal, al terme municipal de Tortosa

Vista la proposta de la Direcció General d'Urbanisme i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, he resolt estimar el recurs potestatiu de reposició interposat per la senyora Rita Ma Faiges Borràs, que actua en nom i representació de la Societat Industrializadora y Distribuidora Española de Alimentos, SL, contra les resolucions del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 27 de juliol de 2006 i de 25 de juliol de 2007, relatives al Pla d'ordenació urbanística municipal de Tortosa i, en conseqüència:

1.- Deixar sense efecte la classificació de sòl urbanitzable delimitat corresponent al sector PP22 Fàbrica Faiges.

2.- Classificar l'àmbit corresponent al sector de sòl urbà no consolidat i sotmetre el seu desenvolupament a un Pla de millora urbana.

3.- Establir la fitxa de característiques del sector PM21, Pla de millora de la Fàbrica Faiges, d'acord amb les següents condicions i paràmetres:

- Fitxa PM 21. Pla de Millora de la Fàbrica Faiges

1. Àmbit

a. Comprèn els terrenys situats a la riba dreta del riu Ebre, al nord de Ferreries.

b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4 -Qualificació i gestió del sòl - a escala 1/3.000, és de 22.543 m².

2. Objectius

a. Regular i ordenar la potencial transformació d'aquesta fàbrica en coherència amb l'ordenació general de l'entorn on està localitzada.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector serà de 1,00 m²sostre/m²sòl.

b. La densitat màxima d'habitatges serà la que resulti d'assignar un sostre de 100m2 per habitatge a l'edificabilitat total del sector.

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

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	10%
	Espais lliures*	40%
	Equipaments	No s'estableix
	SÒL PÚBLIC mínim	50%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	50%
	SÒL PRIVAT màxim	50%

* inclosos espais de protecció paisatgística

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43.1 de la Llei d'Urbanisme i d'acord amb aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Ajuntament de Tortosa

Plaça Espanya, 1
43500 Tortosa

T 977 58 58 00
F 977 58 58 52

info@tortosa.cat

d. Reserves de sòl per habitatges protegits. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim, el sòl corresponent al 35% (25% de règim protegit més el 10% de modalitat concertat) del sostre que es qualifiqui per a ús residencial i el 35% dels habitatges totals del sector.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- S'ordenaran un conjunt d'espais lliures localitzats en el front de la façana fluvial

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

- Zona residencial en edificació oberta, clau (3) i - Zona d'edificació en filera, clau (4b)

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl.

Regulació de les zones d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

4. Condicions de gestió

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

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

c. 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. El document del Pla Parcial Urbanístic establirà amb precisió els terminis d'inici i acabament de l'edificació d'aquests habitatges.

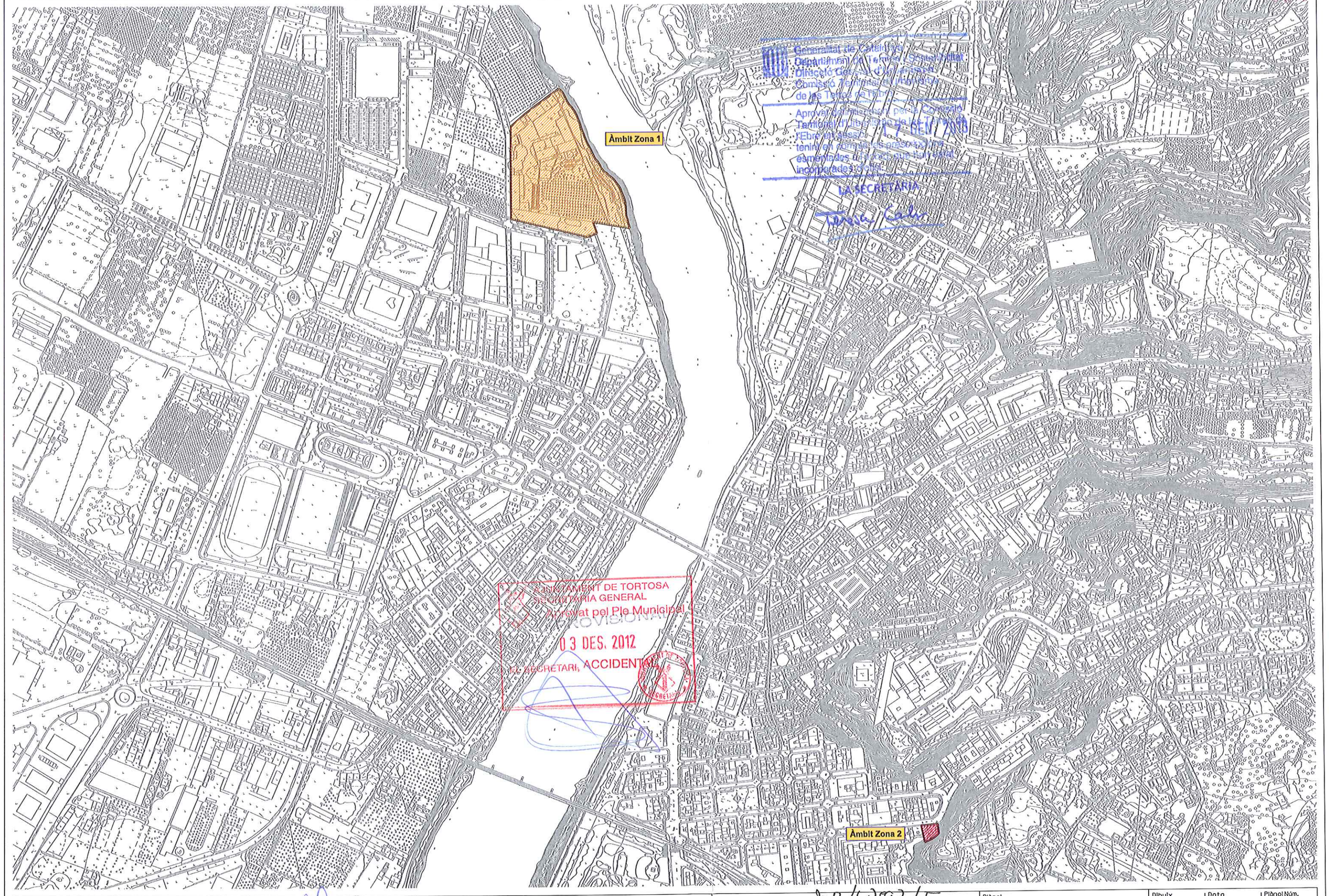
Contra aquesta resolució, que posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC (articles 10, 14, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa), sens perjudici que es pugui interposar qualsevol altre recurs que es consideri oportú.

Barcelona, 2 d'abril de 2009

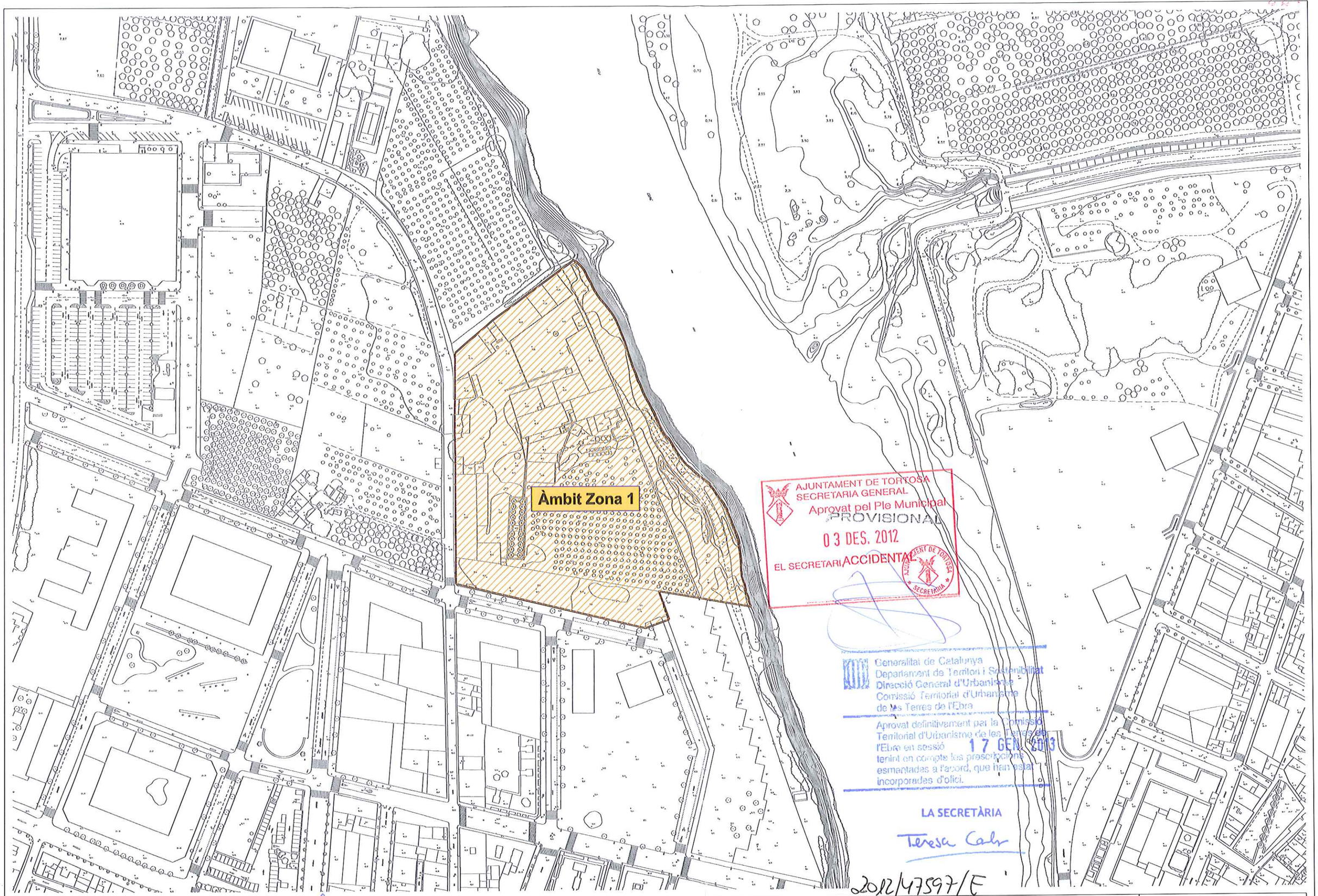
ROSER CLARIANA I SELVA
Cap del Servei de Recursos

(09.092.086)

Plànols



Ajuntament de Tortosa	FRANCESC PERALTA I PUIG Arquitecte Municipal	N	Escala: 1/5.000 Gràfica: 0 25 50 125 250 m	2012/47597/E MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM TERRENYS FÀBRICA FAIGES	Plànol SITUACIÓ ÀMBITS ZONES 1-2 Emplaçament FERRERIES-TORTOSA	Dibuix: RSF Data: Maig 2012 Plànol Núm.: 1 Ruta J:/T/D/U/Plans/poum/2010/006010/MMaig2012/MPFaiges-Maig2012.dgn



AJUNTAMENT DE TORTOSA
SECRETARIA GENERAL
Aprovat pel Ple Municipal
PROVISIONAL
03 DES. 2012
EL SECRETARI ACCIDENTAL

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en sessió 17 GEN. 2013 tenint en compte les prescripcions esmentades a l'acord, que han estat incorporades d'ofici.

LA SECRETÀRIA

Teresa Calvo

2012/47597/E

Ajuntament de Tortosa	FRANCESC PERALTA I PUIG Arquitecte Municipal	N	Escala: 1/2.000 Gràfica: 0 10 20 50 100 m	MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM TERRENYS FÀBRICA FAIGES	Plànol EMPLAÇAMENT ÀMBIT ZONA 1 Emplaçament FERRERIES-TORTOSA	Dibuix: RSF Data: Maig 2012 Plànol Núm.: 2 Ruta J:/T/D/U/Plans/poum/2010/006010/MMaig2012/MPFaiges-Maig2012.dgn

Àmbit Zona 2

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en sessió de 17 GEN. 2013 tenint en compte les prescripcions esmentades al acord, que han estat incorporades d'ofici.

LA SECRETÀRIA

AJUNTAMENT DE TORTOSA
SECRETARIA GENERAL
Aprovat pel Ple Municipal
PROVISIONAL
03 DES. 2012
EL SECRETARI ACCIDENTAL

Ajuntament de Tortosa

FRANCESC PERALTA I PUIG
Arquitecte Municipal

N

Escala: 1/1000

Gràfica: 0 5 10 25 50 m

2012/47597/E

MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM TERRENYS FÀBRICA FAIGES

Plànol	Dibuix	Data	Plànol Núm.
EMPLAÇAMENT ÀMBIT ZONA 2	RSF	Maig 2012	3
Emplaçament: FERRERIES-TORTOSA	Ruta: J:/T/D/U/Plans/poum/2010/006010/MMaig2012/MPFaiges-Maig2012.dgn		

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en sessió 17 GEN. 2013 tenint en compte les prescripcions esmentades a l'acord, que han estat incorporades d'ofici.

LA SECRETÀRIA

Teresa Carles

AJUNTAMENT DE TORTOSA
SECRETARIA GENERAL
Aprovat pel Ple Municipal
PROVISIONAL
03 DES. 2012
EL SECRETARI, ACCIDENTAL

2021/47597/E

Ajuntament de Tortosa	FRANCESC PERALTA I PUIG Arquitecte Municipal	N	Escala: 1/1000 Gràfica: 0 5 10 25 50 m	MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM TERRENYS FÀBRICA FAIGES	Plànol PLÀNOL TOPOGRÀFIC ANY 1945 Polígon 225 Emplaçament FERRERIES-TORTOSA	Dibuix: RSF Data: Maig 2012 Plànol Núm.: 4 Ruta J:/T/D/U/Plans/poum/2010/006010/MMaig2012/MPFaiges-Maig2012.dgn	

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en sessió 17 GEN. 2013 tenint en compte les prescripcions esmentades a l'acord, que han estat incorporades d'ofici.

LA SECRETÀRIA

AJUNTAMENT DE TORTOSA
SECRETARIA GENERAL
Aprovat pel Ple Municipal
PROVISIONAL
03 DES. 2012
EL SECRETARI ACCIDENTAL

PM-FÀBRICA FAIGES

Sup. àmbit 25.013,47 m2

1	1	F. FAIGES S.L. Finca núm.7.331	Sup. Escrip. 22.544,00 m2 Sup. Medicio. 17.630,43 m2
2	2	AJUNTAMENT DE TORTOSA Finca núm.17.686	Sup. Escrip. 1.127,00 m2 Sup. Medicio. 906,47 m2
3	3	AJUNTAMENT DE TORTOSA Finca núm.17.687	Sup. Escrip. 1.431,00 m2 Sup. Medicio. 933,07 m2
	4	VIAL Finca núm.17.663	Sup. Escrip. ------ m2 Sup. Medicio. 298,05 m2
	5	VIAL Finca núm.17.663	Sup. Escrip. ------ m2 Sup. Medicio. 333,12 m2
	6	Camí del Riu	Sup. Escrip. ------ m2 Sup. Medicio. 4.912,33 m2

REFERÈNCIA FINCA SEGONS CONVENI 1

2012/47597/E

Ajuntament de Tortosa

FRANCESC PERALTA I PUIG
Arquitecte Municipal

N

Escala: 1/1000

Gràfica: 0 5 10 25 50 m

MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM TERRENYS FÀBRICA FAIGES

Plànol: PLÀNOL DE PROPIETATS ÀMBIT ZONA 1

Emplaçament: FERRERIES-TORTOSA

Dibuix: RSF | Data: Maig 2012 | Plànol Núm.: 5

Ruta: J:/T/D/U/Plans/poum/2010/006010/MMaig2012/MPFaiges-Maig2012.dgn

Carrer de Sant Joan B. de la Salle

22

24

26

30

Sup.=336,50 m2

7 Sup.TOTAL = 489,83 m2

Sup.=153,33 m2

cob.

AJUNTAMENT DE TORTOSA
SECRETARIA GENERAL
Aprovat pel Ple Municipal
PROVISIONAL
0 3 DES. 2012
EL SECRETARI ACCIDENTAL

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de les Terres de l'Ebre
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en sessió 17 GEN. 2013
tenint en compte les prescripcions esmentades a l'acord, que han estat incorporades d'ofici.
LA SECRETÀRIA

REFERÈNCIA FINCA SEGONS CONVENI 4 7

F. FAIGES S.L.
Finca núm.31.298

Sup. Escrip. ----- m2
Sup. Medicio. 489,83 m2

Ajuntament de Tortosa

FRANCESC PERALTA I PUIG
Arquitecte Municipal

N

Escala: 1/1000

Gràfica: 0 5 10 5 25 10 50 m

202/47597/E

Plànol: PLÀNOL DE PROPIETAT ÀMBIT ZONA 2

Emplaçament: FERRERIES-TORTOSA

Dibuix: RSF

Data: Maig 2012

Plànol Núm.: 0

Ruta: J:\T\D\U\Plans\poum\2010\006010\MMaig2012\MPFaiges-Maig2012.dgn

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en sessió 17 GEN. 2013 tenint en compte les prescripcions esmentades a l'acord, que han estat incorporades d'ofici.

LA SECRETÀRIA
Teresa Calvo

Consulta del Ciudadano por Localización

¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?

- **Cartografía**

Cartografía Catastro
Cartografía Internet
Consulta Descriptiva y Gráfica (PDF)
Ayuda descarga

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral	43157A048000520000KX	Obtener etiqueta · Copiar referencia al portapapeles
Localización	Polígono 48 Parcela 52 LA CREU. TORTOSA (TARRAGONA)	
Clase	Rústico	
Coeficiente de participación	100,000000 %	
Uso	Agrario	

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización	Polígono 48 Parcela 52 LA CREU. TORTOSA (TARRAGONA)
Superficie suelo	5.910 m²

Cultivos

Subparcelas	Clase de Cultivo	Intensidad Productiva	Superficie (Ha)
0	NR Agrios regadío	01	0,5910

Volver

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PUBLICAS · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO · Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
43157A048000520000KX

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	Polígono 48 Parcela 52 LA CREU. TORTOSA [TARRAGONA]
USO LOCAL PRINCIPAL	Agrario [Agrios regadío 01]
AÑO CONSTRUCCIÓN	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--

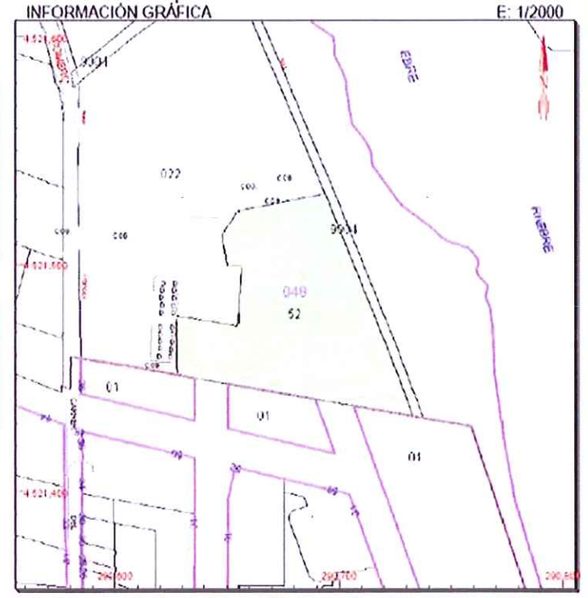
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	Polígono 48 Parcela 52 LA CREU. TORTOSA [TARRAGONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA	
--	5.910	--	

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de TORTOSA Provincia de TARRAGONA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000



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

Martes , 22 de Mayo de 2012

290.600 Coordenadas UTM, en metros
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

AJUNTAMENT DE TORTOSA
SECRETARIA GENERAL
Aprovat pel Ple Municipal
PROVISIONAL
03 DES. 2012
EL SECRETARI ACCIDENTAL

202/47597/E

Ajuntament de Tortosa	FRANCESC PERALTA I PUIG Arquitecte Municipal	N	Escala: 1/1000 Gràfica: 0 5 10 25 50 m	MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM TERRENYS FÀBRICA FAIGES	Plànol: FITXA CADASTRAL ÀMBIT ZONA 2 Emplaçament: FERRERIES-TORTOSA	Dibuix: RSF · Data: Maig 2012 · Plànol Núm.: 7 Ruta: J:/T/D/U/Plans/poum/2010/006010/MMaig2012/MPFaiges-Maig2012.dgn

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en sessió 17 GEN. 2013 tenint en compte les prescripcions esmentades a l'acord, que han estat incorporades d'ofici.

LA SECRETÀRIA

Teresa Calvo

233

Consulta del Ciudadano por Localización

¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?

- **Cartografía**

Cartografía Catastro
Cartografía Internet
Consulta Descriptiva y Gráfica (PDF)
Ayuda descarga

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral	1206328BF9210E0001II Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles
Localización	CL S JOAN BTA SALLE 24 Suelo 43500 TORTOSA (TARRAGONA)
Clase	Urbano
Coeficiente de participación	100,000000 %
Uso	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización	CL S JOAN BTA SALLE 24 TORTOSA (TARRAGONA)
Superficie suelo	870 m²
Tipo Finca	Suelo sin edificar

Volver

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO — Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1206328BF9210E0001II

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL S JOAN BTA SALLE 24 Suelo
43500 TORTOSA (TARRAGONA)

USO LOCAL PRINCIPAL: Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería
AÑO CONSTRUCCIÓN:
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE DE LA PARCELA (m²):

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

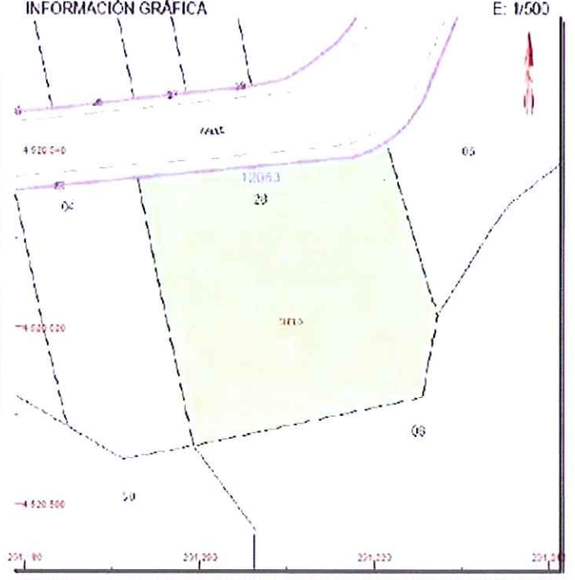
SITUACIÓN
CL S JOAN BTA SALLE 24
TORTOSA (TARRAGONA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 870
SUPERFICIE SUELO (m²): Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de TORTOSA Provincia de TARRAGONA

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/500



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

Martes, 22 de Mayo de 2012

291 240 Coordenadas UTM en metros
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

AJUNTAMENT DE TORTOSA
SECRETARIA GENERAL
Aprovat pel Ple Municipal
PROVISIONAL
03 DES. 2012
EL SECRETARI, ACCIDENTAL

2012/47597/E

Ajuntament de Tortosa	FRANCESC PERALTA I PUIG Arquitecte Municipal	N	Escala: 1/1000 Gràfica: 0 5 10 25 50 m	MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM TERRENYS FÀBRICA FAIGES	Plànol: FITXA CADASTRAL ÀMBIT ZONA 2 Emplaçament: FERRERIES-TORTOSA	Dibuix: RSF Data: Maig 2012 Plànol Núm.: 8 Ruta: J:/T/D/U/Plans/poum/2010/006010/MMaig2012/MPFaiges-Maig2012.dgn	

(4b)
(3)
(3)
(3)
(4b)
(3)
(3)
(3)
(4b)
(Cv)
(3)
(3)
H
H
PM-FÀBRICA FAIGES
Cv
5p
5p
5p
1p
5p
5p
1p
5p
PIZARRO
CORTÉS
D'ARNÍS

AJUNTAMENT DE TORTOSA
SECRETARIA GENERAL
Aprovat pel Ple Municipal
PROVISIONAL
03 DES. 2012
EL SECRETARI, ACCIDENTAL

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en sessió 17 GEN. 2013 tenint en compte les prescripcions esmentades a l'acord, que han estat incorporades d'ofici.

LA SECRETÀRIA

2012/47597/E

Ajuntament de Tortosa

FRANCESC PERALTA I PUIG
Arquitecte Municipal

N

Escala: 1/1000

Gràfica: 0 5 10 25 50 m

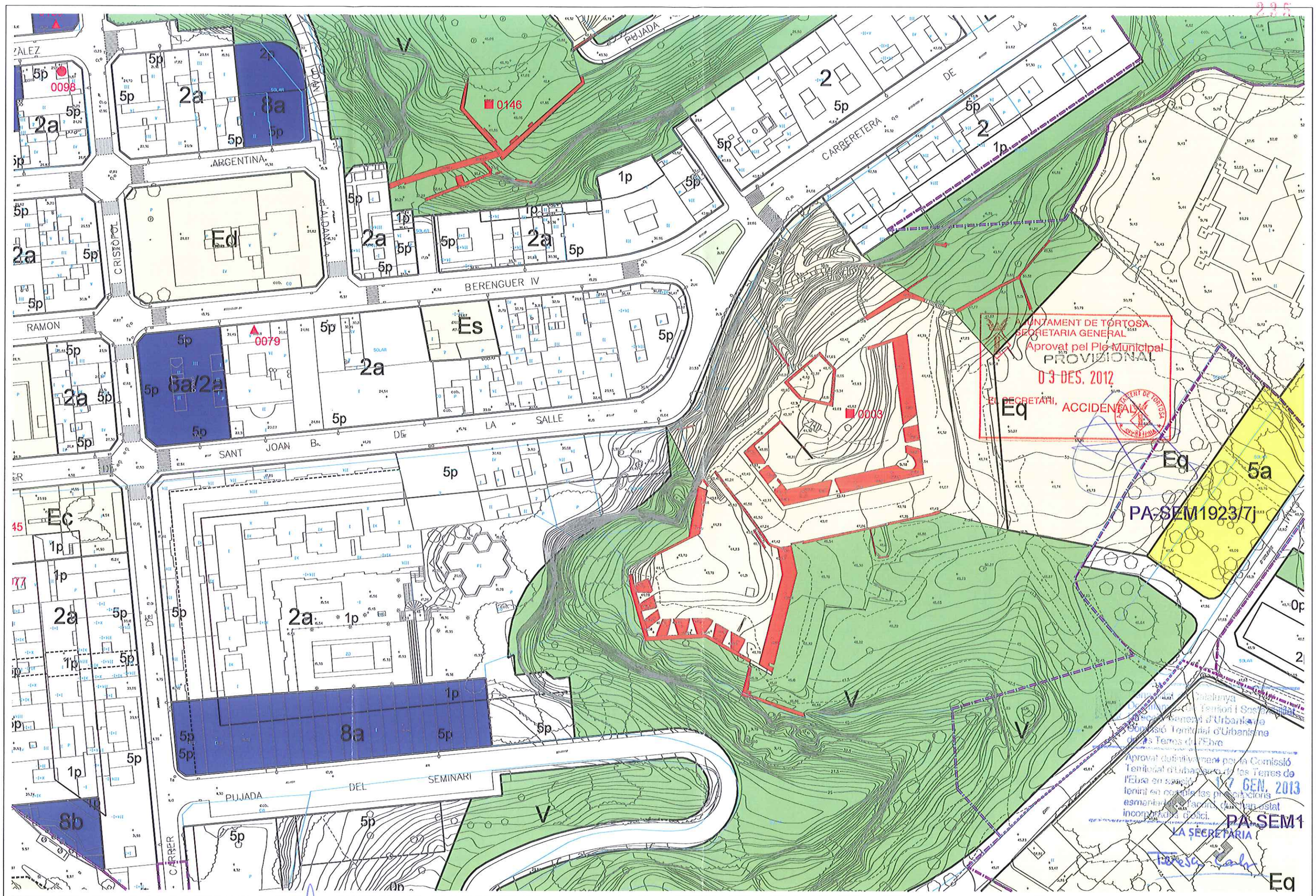
MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM TERRENYS FÀBRICA FAIGES

Plànol: POUM VIGENT ÀMBIT ZONA 1

Emplaçament: FERRERIES-TORTOSA

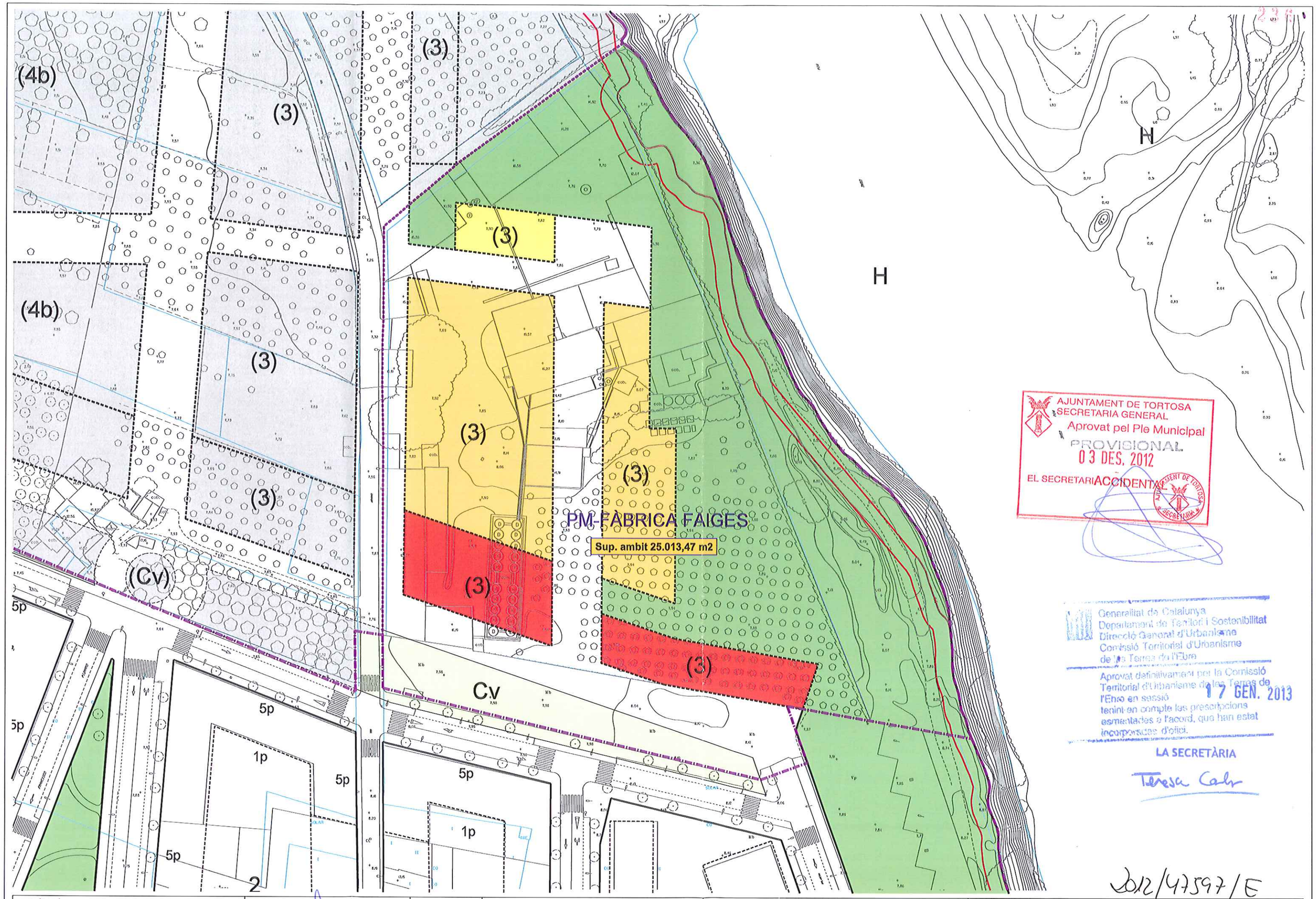
Dibuix: RSF | Data: Maig 2012 | Plànol Núm.: 9

Ruta: J:/T/D/U/Plans/poum/2010/006010/MMaig2012/MPFaiges-Maig2012.dgn



Ajuntament de Tortosa	FRANCESC PERALTA I PUIG Arquitecte Municipal	N	Escala: 1/1000 Gràfica: 0 5 10 25 50 m	MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM TERRENYS FÀBRICA FAIGES	Plànol POUM VIGENT ZONA 2 Emplaçament FERRERIES-TORTOSA	Dibuix: RSF Data: Maig 2012 Plànol Núm.: 10 Ruta: J:/T/D/U/Plans/poum/2010/006010/MMaig2012/MPFaiges-Maig2012.dgn

2012/47597/E

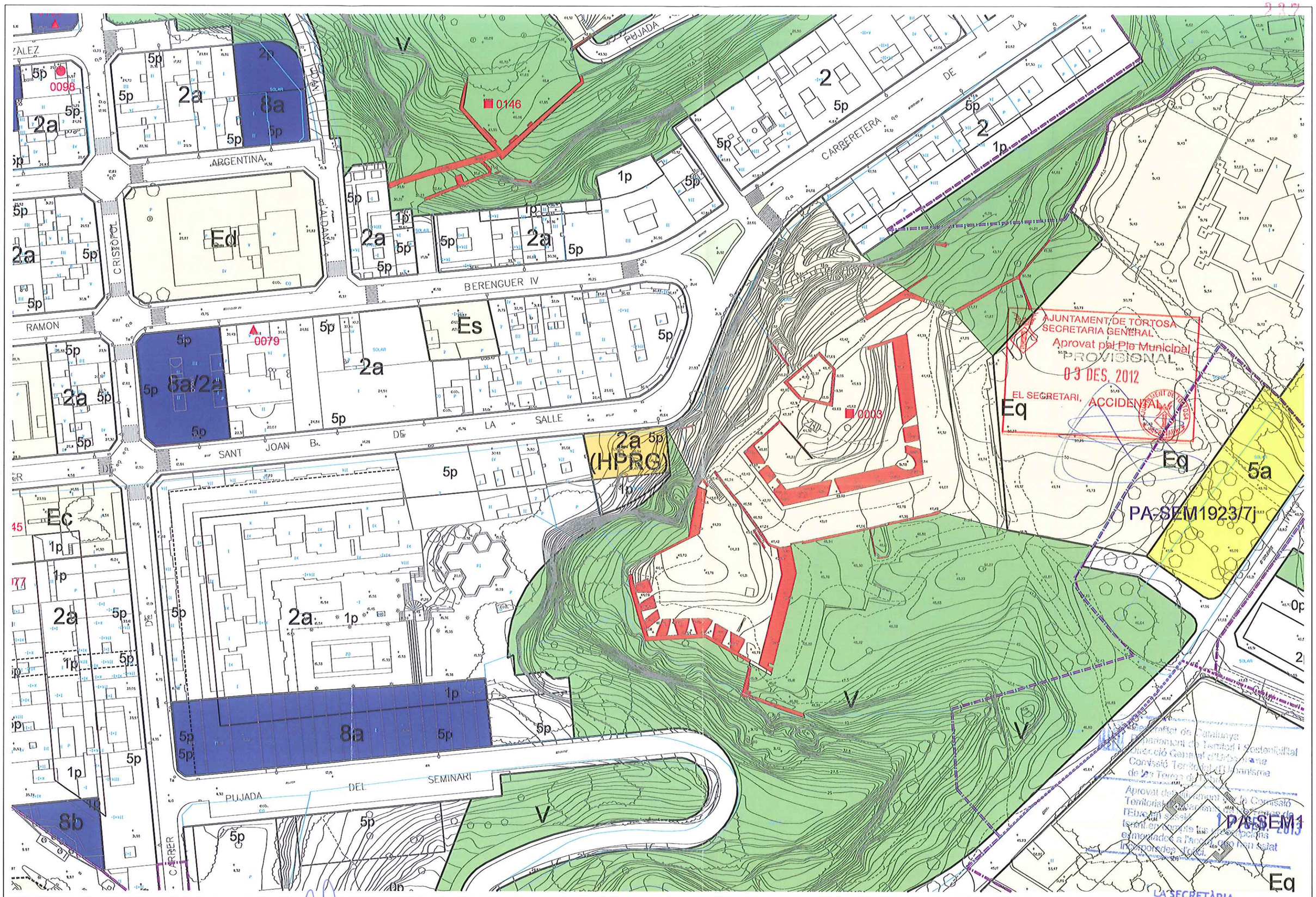


AJUNTAMENT DE TORTOSA
SECRETARIA GENERAL
Aprovat pel Ple Municipal
PROVISIONAL
03 DES. 2012
EL SECRETARI ACCIDENTAL

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de les Terres de l'Ebre
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en sessió 17 GEN. 2013
tenint en compte les prescripcions esmentades a l'acord, que han estat incorporades d'ofici.
LA SECRETÀRIA
Teresa Calvo

2012/47597/E

Ajuntament de Tortosa	FRANCESC PERALTA I PUIG Arquitecte Municipal	N	Escala: 1/1000 Gràfica: 0 5 10 25 50 m	MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM TERRENYS FÀBRICA FAIGES	Plànol POUM MODIFICAT ÀMBIT ZONA 1 Emplaçament FERRERIES-TORTOSA	Dibuix RSF Ruta J:/T/D/U/Plans/poum/2010/006010/MMaig2012/MPFaiges-Maig2012.dgn	Data Maig 2012 Plànol Núm. 11



Ajuntament de Tortosa	FRANCESC PERALTA I PUIG Arquitecte Municipal	N	Escala: 1/1000 Gràfica: 0 5 10 25 50 m	MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM TERRENYS FÀBRICA FAIGES	Plànol POUM MODIFICAT ZONA 2 Emplaçament FERRERIES-TORTOSA	Dibuix RSF Ruta J:/T/D/U/Plans/poum/2010/006010/MMaig2012/MPFaiges-Maig2012.dgn	Data Maig 2012	Plànol Núm. 12

2012/47597/E