

MODIFICACIÓ DEL POUM DE L'AMPOLLA

EN L'ÀMBIT DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PA-04

I DELS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT X2ND, X3ND, X4ND I X5ND

Situació:

Carretera TV-3401
L'AMPOLLA DE MAR [TARRAGONA]

Promotor:



**Ajuntament de
l'Ampolla**

Redactor:

ARKU3 URBAN, SLP

Els documents que integren el present **MODIFICACIÓ DEL POUM DE L'AMPOLLA EN L'ÀMBIT DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PA-04 I DELS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT X2ND, X3ND, X4ND I X5ND**, en el municipi l'Ampolla, a la comarca del Baix Ebre, província de Tarragona, tenen el següent contingut:

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

- 1 MEMÒRIA INFORMATIVA**
 - 1.1 Objecte del document
 - 1.2 Emplaçament de l'actuació
 - 1.3 Estructura de la propietat
 - 1.3.1 Relació dels titulars actuals de les finques
 - 1.3.2 Relació dels titulars anteriors
 - 1.4 Planejament general vigent
 - 1.4.1 Planejament territorial
 - 1.4.2 Planejament municipal
 - 1.5 Marc legal aplicable
- 2 ANÀLISI DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PA-04**
 - 2.1 Descripció i paràmetres principals del PA-04
 - 2.2 Balanç econòmic del PA-04
 - 2.3 Anàlisi de la mobilitat
- 3 MEMÒRIA PROPOSTA MODIFICACIÓ**
 - 3.1 Objectius de la modificació
 - 3.2 Descripció de la proposta
 - 3.2.1 Delimitació i regulació d'un Pla Especial d'Infraestructures
 - 3.2.2 Ajust de l'àmbit i de l'ordenació del polígon d'actuació urb. PA-04
 - 3.3 Justificació i compliment del marc legal aplicable
 - 3.3.1 Justificació dels paràmetres urbanístics
 - 3.3.2 Avaluació ambiental
 - 3.3.3 Mobilitat
 - 3.3.4 Inundabilitat
 - 3.3.5 Memòria social i impacte de gènere
 - 3.3.6 Zones afectació per risc de transport de matèries perilloses
 - 3.3.7 Sistema ferroviari
 - 3.3.8 Consulta pública prèvia
 - 3.4 Quadres resum
 - 3.4.1 Quadres resum àmbit modificació
 - 3.4.2 Comparativa PA-04

3.5 Justificació de la iniciativa, conveniència i oportunitat de la modificació

4 NORMATIVA URBANÍSTICA

- 4.1 Normativa urbanística modificada
 - 4.1.1 Article 263 del POUM modificat
 - 4.1.2 Article 274 del POUM modificat
 - 4.1.3 Nou article POUM: 222c
 - 4.1.4 Nou article POUM: 266a
- 4.2 Disposició derogatòria

5 AGENDA I PLA D'ETAPES

- 5.3 Agenda i Pla d'etapes

DOCUMENTS ANNEXES

- ANNEX 1 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**
- ANNEX 2 ESTUDI DE CAPACITAT DE LES INFRAESTRUCTURES VIARIES PROPOSADES PEL POLÍGON PA-04 DE FORMA AÏLLADA I DINS DEL CONJUNT DELS SECTORS X2ND, X3ND, X4ND I X5ND. L'AMPOLLA.**
- ANNEX 3 ESTUDI HIDRÀULIC**

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS INFORMACIÓ

- I.1a** Ortofotomapa general
- I.1b** Ortofotomapa àmbit nord
- I.2a** Topogràfic general
- I.2a** Topogràfic àmbit nord
- I.3a** Planejament vigent general
- I.3b** Planejament vigent àmbit nord
- I.4** Estructura propietat
- I.5** Suspensió llicències

PLÀNOLS ORDENACIÓ

- O.1** Zonificació àmbit nord
- O.2** Ordenació – Gàlils PA-04
- O.3** Estructura de la propietat PA-04 I PEI-01
- O.4** Imatge indicativa PA-04

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

1.1 Objecte del document

L'objecte del present document és la **Modificació del POUM de l'Ampolla en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística PA-04 i dels sectors de Sòl Urbanitzable No Delimitat X2ND, X3ND, X4ND i X5ND**, i té com a finalitat:

- Vincular les infraestructures viaries previstes pel POUM a les necessitats pròpies de cada sector, i adaptar la seva execució en funció de la previsió real de desenvolupament.
- Ajustar l'ordenació del PA-04 per tal de racionalitzar l'ús del sòl, mantenint els paràmetres generals definits en el POUM per aquest polígon d'actuació urbanística.

El document ha estat **redactat a petició de la Junta de Compensació del sector PA-04 de l'Ampolla**, i d'acord amb el que preveu l'article 101.3 del TRLUC, **l'Ajuntament de l'Ampolla ha valorat positivament la iniciativa plantejada i accepta esdevenir promotor de la present modificació**, procedint a llur tramitació.

1.2 Emplaçament de l'actuació

L'àmbit de la present Modificació és un àmbit discontinu, de 63,64 ha de superfície, format pel polígon d'actuació urbanística PA-04 i pels sectors de Sòl Urbanitzable No Delimitat X2ND, X3ND, X4ND i X5ND.



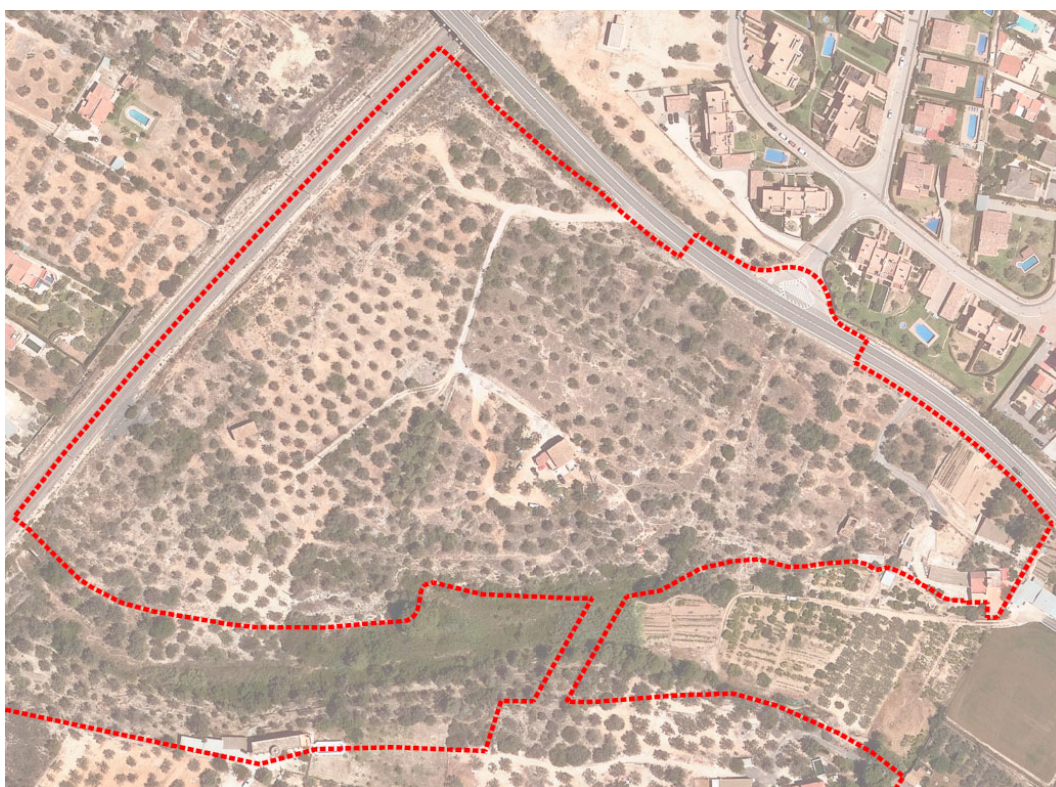
Ortofotomatge àmbit modificació

L'àmbit de la modificació s'estructura en dues parts diferenciades:

- **ÀMBIT SUD**, de 56,92 ha, comprèn els sectors de **Sòl Urbanitzable No Delimitat X2ND, X3ND, X4ND i X5ND**, situats a l'àrea coneguda com El Roquer, al sud del casc urbà, entre les infraestructures de la línia de ferrocarril, el barranc d'Ulldellops i la carretera TV-3401.
- **ÀMBIT NORD**, de 6,68 ha, que comprèn el sector PA-04 i un seguit de terrenys adjacents de sòl urbà (carretera TV-3401 i illeta carrer Mar de Cora) i unes petites porcions de sòl no urbanitzable en el límit sud amb el barranc.

L'àmbit nord té una forma triangular i limita amb:

- al nord-oest, la via del ferrocarril de València a Barcelona,
- al nord-est la carretera comarcal TV-3401
- i al sud, el barranc d'Ulldellops.



Ortofotomatge detall àmbit nord

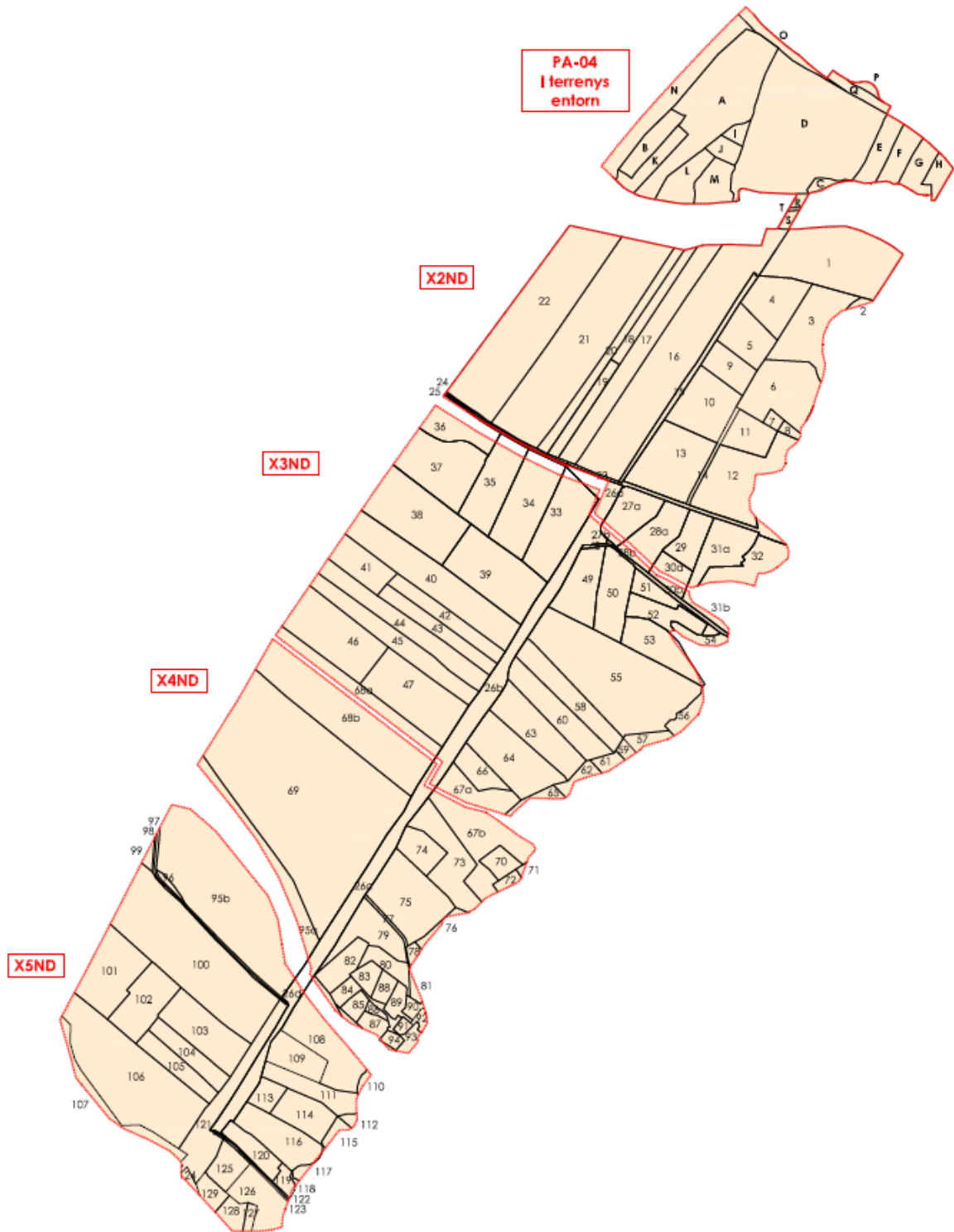
La cota altimètrica mínima del sector és de 121,23 metres i la màxima de 124,60 metres; i podem considerar que el terreny es quasi pla, ja que, degut a la seva dimensió, la pendent és gairebé nul·la. Tot i així, en el seu límit amb el barranc, comença a presentar fortes pendents cap a la vessant sud.

Actualment, en l'àmbit, hi trobem un seguit d'edificacions corresponents a tres habitatges, un magatzem agrícola, un galliner i una edificació en ruïnes. La resta de sòls estan ocupats per vegetació arbustiva i matolls, i per plantacions d'oliveres.

1.3 Estructura de la propietat

1.3.1 Relació dels titulars actuals de les finques

Es detalla a continuació la relació de les finques cadastrals que conformen l'àmbit objecte d'aquesta modificació:



Estructura de la propietat

ÀMBIT SUD

| X2ND | |
|------|----------------------|
| 1 | 5389501CF0158N0000RW |
| 2 | 43186A088000210000YF |
| 3 | 5389502CF0158N0000DW |
| 4 | 5389510CF0158N0000SW |
| 5 | 5389509CF0158N0000UW |
| 6 | 5389503CF0158N0000XW |
| 7 | 5389504CF0158N0000IW |
| 8 | 5389505CF0158N0000JW |
| 9 | 5389511CF0158N0000ZW |
| 10 | 5389512CF0158N0000UW |
| 11 | 5389506CF0158N0000EW |
| 12 | 5389507CF0158N0000SW |
| 13 | 5389508CF0158N0000ZW |
| 14 | --- |
| 15 | 43186A088090070000YP |
| 16 | 43186A088000240000YK |
| 17 | 43186A088000460000YQ |
| 18 | 43186A088000570000YR |
| 19 | 43186A088000470000YP |
| 20 | 43186A088000570000YR |
| 21 | 43186A088000260000YD |
| 22 | 43186A088000010000YE |
| 23 | 43186A088090030000YB |
| 24 | 43186A088090040000YY |
| 25 | 43186A085090040000YU |
| 26a | 43186A085090010000YE |
| 27a | 5387301CF0158N0000OW |
| 28a | 5387302CF0158N0000KW |
| 29 | 5387303CF0158N0000RW |
| 30a | 5387305CF0158N0000XW |
| 31a | 5387304CF0158N0000DW |
| 32 | 43186A085000730000YE |

| X3ND | |
|------|----------------------|
| 26b | 43186A085090010000YE |
| 27b | 5387301CF0158N0000OW |
| 28b | 5387302CF0158N0000KW |
| 30b | 5387305CF0158N0000XW |
| 31b | 5387304CF0158N0000DW |
| 33 | 43186A085000130000YH |
| 34 | 43186A085000120000YU |
| 35 | 43186A085000110000YZ |
| 36 | 43186A085000100000YS |
| 37 | 43186A085000090000YU |
| 38 | 43186A085000080000YZ |
| 39 | 43186A085000580000YF |
| 40 | 43186A085000070000YS |
| 41 | 43186A085000570000YT |
| 42 | 43186A085000060000YE |
| 43 | 43186A085000560000YL |
| 44 | 43186A085000510000YB |
| 45 | 43186A085000500000YJ |
| 46 | 43186A085000550000YP |
| 47 | 43186A085000040000YI |
| 48 | 43186A085090070000YA |
| 49 | 5186701CF0158N0000DW |
| 50 | 5186702CF0158N0000XW |
| 51 | 5186703CF0158N0000IW |
| 52 | 5186723CF0158N0000LW |
| 53 | 5186707CF0158N0000ZW |
| 54 | 43186A085000480000YB |
| 55 | 5186722CF0158N0000PW |
| 56 | 43186A085000180000YG |
| 57 | 43186A085000200000YY |
| 58 | 5186721CF0158N0000QW |
| 59 | 43186A085000460000YW |
| 60 | 5186720CF0158N0000GW |
| 61 | 43186A085000210000YG |
| 62 | 43186A085000220000YQ |
| 63 | 5186719CF0158N0000PW |
| 64 | 5186718CF0158N0000QW |
| 65 | 43186A085000230000YP |
| 66 | 5186717CF0158N0000GW |
| 67a | 5186716CF0158N0000YW |
| 68a | 43186A085000030000YX |

X4ND

| | |
|------------|----------------------|
| 26c | 43186A085090010000YE |
| 67b | 5186716CF0158N0000YW |
| 68b | 43186A085000030000YX |
| 69 | 43186A085000020000YD |
| 70 | 5186710CF0158N0000ZW |
| 71 | 5186709CF0158N0000HW |
| 72 | 5186711CF0158N0000UW |
| 73 | 5186715CF0158N0000BW |
| 74 | 5186714CF0158N0000AW |
| 75 | 5186713CF0158N0000WW |
| 76 | 43186A085000280000YO |
| 77 | 43186A085090090000YY |
| 78 | 43186A085000290000YK |
| 79 | 4882701CF0148S0000HY |
| 80 | 4882726CF0148S0000EY |
| 81 | 4882703CF0148S0000AY |
| 82 | 4882710CF0148S0000QY |
| 83 | 4882709CF0148S0000LY |
| 84 | 4882725CF0148S0000JY |
| 85 | 4882723CF0148S0000XY |
| 86 | 4882707CF0148S0000QY |
| 87 | 4882708CF0148S0000PY |
| 88 | 4882702CF0148S0000WY |
| 89 | 4882704CF0148S0000BY |
| 90 | 4882705CF0148S0000YY |
| 91 | 4882706CF0148S0000GY |
| 92 | --- |
| 93 | 43186A085000320000YK |
| 94 | 4882724CF0148S0000IY |
| 95a | 43186A085000010000YR |

X5ND

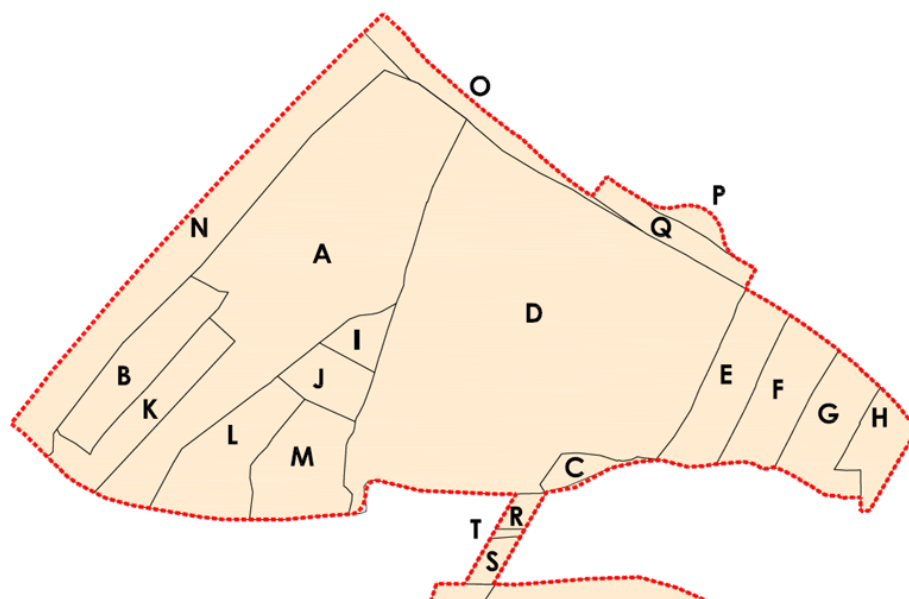
| | |
|------------|----------------------|
| 26d | 43186A085090010000YE |
| 95b | 43186A085000010000YR |
| 96 | 43186A085000450000YH |
| 97 | 43186A085090020000YS |
| 98 | 43186A086090030000YD |
| 99 | 43186A086000180000YU |
| 100 | 43186A086000070000YR |
| 101 | 43186A086000080000YD |
| 102 | 43186A086000090000YX |
| 103 | 43186A086000240000YA |
| 104 | 43186A086000100000YR |
| 105 | 43186A086000190000YH |
| 106 | 43186A086000110000YD |
| 107 | --- |
| 108 | 4882711CF0148S0000PY |
| 109 | 4882712CF0148S0000LY |
| 110 | 43186A085000330000YR |
| 111 | 4882713CF0148S0000TY |
| 112 | 43186A085000340000YD |
| 113 | 4882714CF0148S0000FY |
| 114 | 4882722CF0148S0000DY |
| 115 | 43186A085000350000YX |
| 116 | 4882715CF0148S0000MY |
| 117 | 43186A085000360000YI |
| 118 | 43186A085000370000YJ |
| 119 | 4882721CF0148S0000RY |
| 120 | 4882716CF0148S0000OY |
| 121 | 43186A086090040000YX |
| 122 | 43186A085090060000YW |
| 123 | 43186A037090020000YM |
| 124 | 4882718CF0148S0000RY |
| 125 | 4882717CF0148S0000KY |
| 126 | 4882720CF0148S0000KY |
| 127 | 43186A037000180000YE |
| 128 | 43186A037000190000YS |
| 129 | 4882718CF0148S0000RY |

ÀMBIT NORD

Pel que fa a l'àmbit nord, a part de la relació de finques cadastrals, s'adjunta el quadre amb les finques registrals i els propietaris:

PA-04 i terrenys entorn

| Finca | Finca Registral | Finca Cadastral | Propietari |
|----------|-----------------|--|---|
| A | Finca 3307 | 5393704CF0159C0001XD 5393715CF0159C0001WD 5393717CF0159C0001BD 5393703CF0159C0001DD | ALISEDA S.A.U. |
| B | Finca 3932 | 5393702CF0159C0001RD | |
| C | Finca 3682 | 43186A088000070000YA | |
| D | Finca 3931 | 5393705CF0159C0001ID 5393706CF0159C0001JD 43186A088000060000YW | INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.U. |
| E | Finca 5857 | 5393707CF0159C0001ED | Blas Curto Cabrera |
| F | Finca 9596 | 5393708CF0159C0001SD 5393716CF0159C0001AD | Vicente Subirats Martí |
| G | Finca 3807 | 5393709CF0159C0001ZD | Clemente Vicente Gil |
| H | Finca 1267 | 5393710CF0159C0001ED | Rosa Balastegui Luciano Felix de la Hera Valbuena |
| I | Finca 6817 | 5393711CF0159C0001SD | Josefa Ferrando Valdeperez |
| J | Finca 5612 | 5393712CF0159C0001ZD | Laura Marta Martínez Ferrando |
| K | Finca 7640 | 5393718CF0159C0001YD | Cinta Pagà Colomines |
| L | Finca 7639 | 5393714CF0159C0001HD | Teresa Casanova Fornós |
| M | Finca 7641 | 5393713CF0159C0001UD 43186A088000330000YE | Teresa Costes Pagà Josefa Costes Pagà |
| N | --- | 43186A088090010000YW | ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS |
| O | --- | 43186A088090020000YA | AJUNTAMENT DE L'AMPOLLA |
| P | --- | --- | AJUNTAMENT DE L'AMPOLLA |
| Q | --- | 43186A088090050000YG | DIPUTACIÓ DE TARRAGONA |
| R | Finca 3931 | 43186A088000060000YW | INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.U. |
| S | Finca 6770 | 43186A088000240000YK | Francisco Caballé Prades |
| T | --- | 43186A088090050000YG | CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFIC DEL EBRO |



Estructura de la propietat (àmbit nord)

1.3.2 Relació dels titulars anteriors

Segons l'establert en el Decret legislatiu 1/2010 (modificat per la Llei 3/2012), no es necessària la incorporació de la relació de les persones propietàries o titulars dels drets reals sobre les finques afectades, ja siguin públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i als títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys, ja que no es tracta d'una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos.

1.4 Planejament general vigent

1.4.1 Planejament territorial

1.4.1.1 Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre

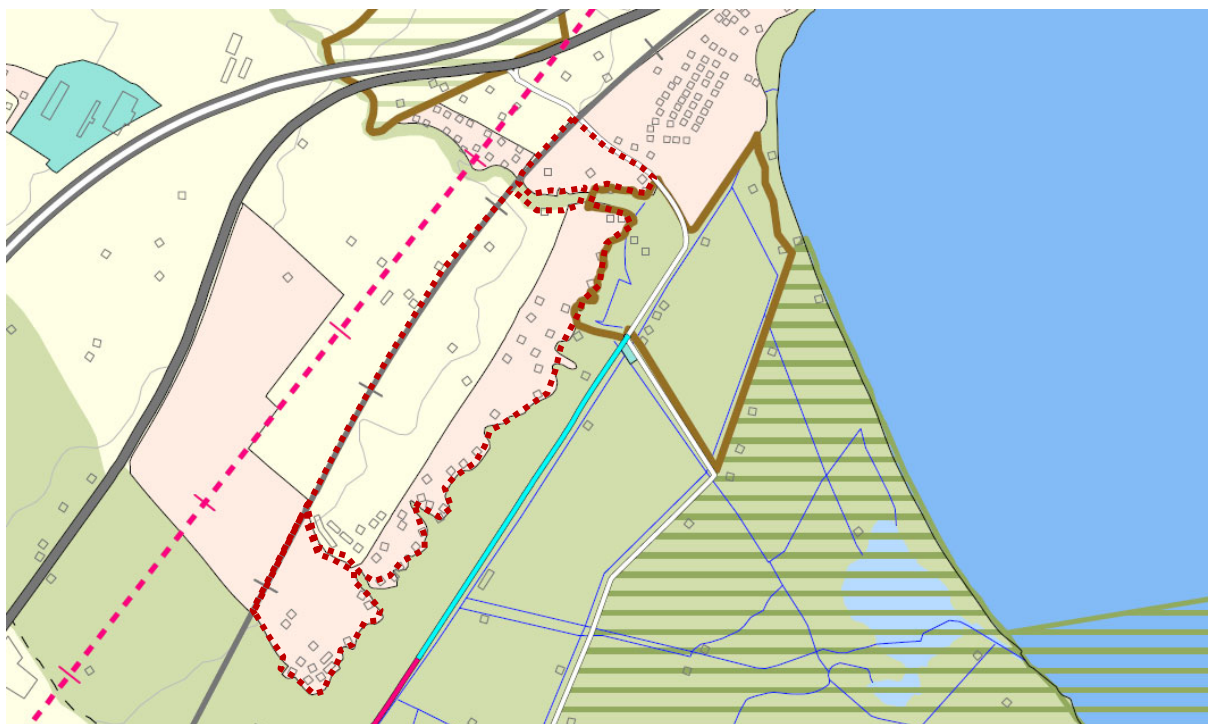
A nivell territorial, l'àmbit queda regulat per el **Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre (PTPTE)** aprovat definitivament el 27 de juliol de 2010 i publicat al DOGC número 5.696 el 19 d'agost de 2010.

Segons el Pla Territorial els terrenys inclosos dins de l'àmbit de Modificació formen part del Sistema d'espais oberts, en el tipus bàsic de sòl següent:

- **Sòl de protecció preventiva** 

I del sistema d'assentaments:

- **Àrees especialitzades d'ús residencial** 

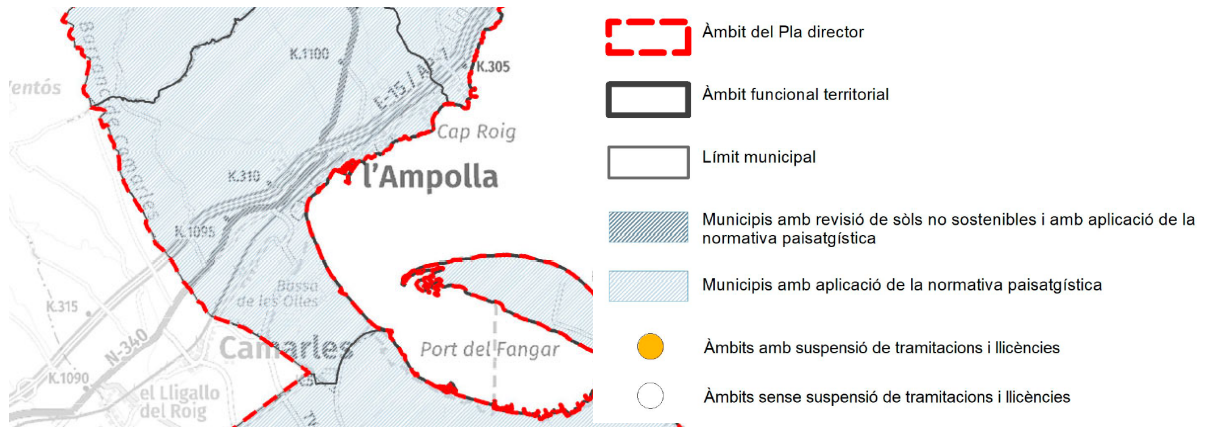


Imatge plànol C. Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures. Baix Ebre

1.4.1.2 Pla Director Urbanístic dels sòls no sostenibles del litoral de Malgrat de Mar a Alcanar

Actualment es troba en tràmit el **Pla Director Urbanístic dels sòls no sostenibles del litoral de Malgrat de Mar a Alcanar**, el qual ha estat aprovat inicialment per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Catalunya, el 10 d'agost de 2022 i publicat al DOGC número 8746 el 6 de setembre de 2022.

Segons la documentació publicada, el municipi de l'Ampolla s'engloba dins del municipis amb aplicació de la futura normativa paisatgística, però que no requereixen la revisió de sòls no sostenibles doncs ja té el seu planejament general (POUM) adaptat a la legislació urbanística i al planejament territorial vigent. Ni el municipi ni els sectors objectes de la present modificació es troben inclosos dins de cap àmbit de suspensió de llicències.



Imatge plànol Àmbits amb suspensió de tramitacions i llicències

1.4.2 Planejament municipal

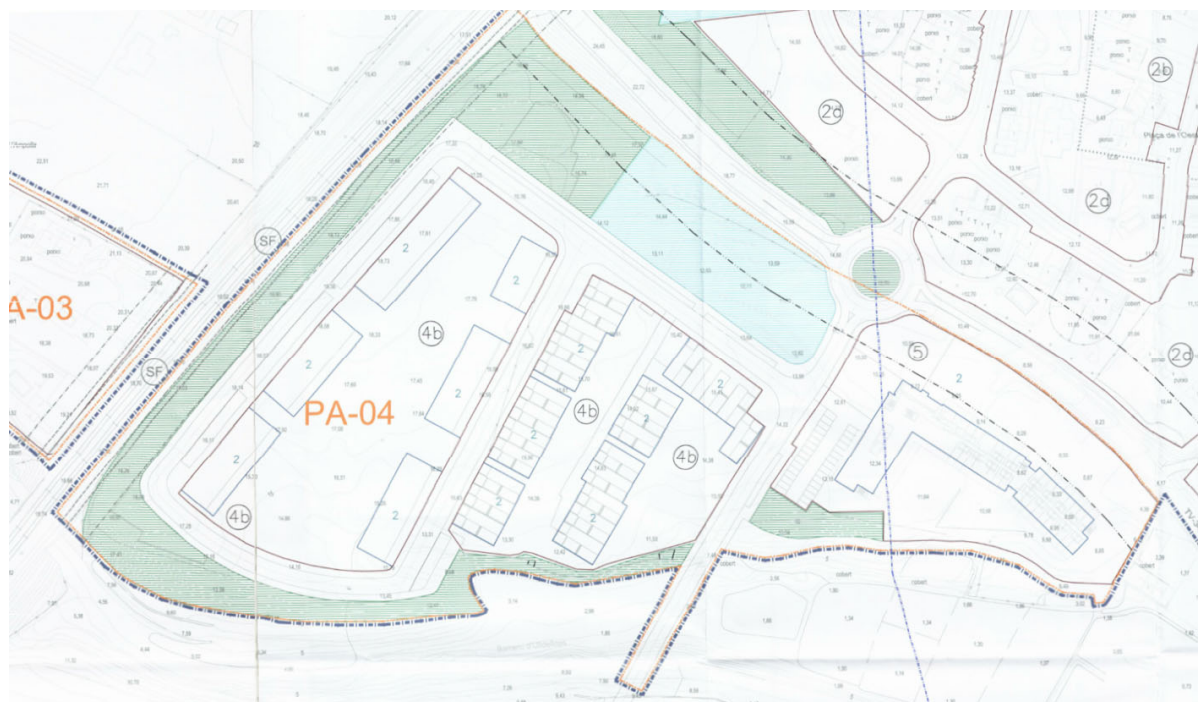
El planejament vigent és el **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de l'Ampolla, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, en la sessió del 8 de novembre de 2010**, i acordada la seva publicació el 24 de març de 2011, i el 17 de gener del 2013 pel que fa a l'apartat del Sòl No Urbanitzable.

En la zona sud del municipi, entre la via del tren i la carretera comarcal TV-3401, el POUM preveu els següents sectors de planejament, tots ells pendents de desenvolupar:

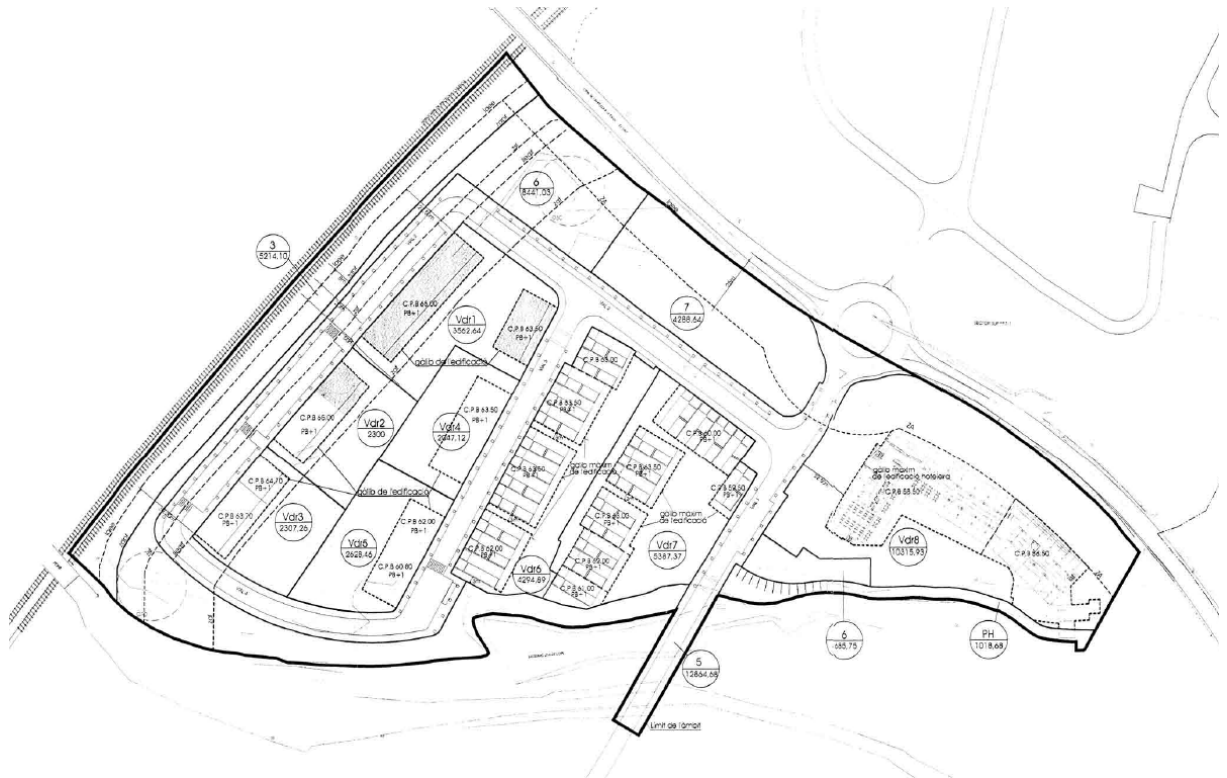
- Polígon d'Actuació Urbanística PA-04 (antic P.P.7-2)
- Sectors de sòl urbanitzable no delimitat X2ND, X3ND, X4ND i X5ND

1.4.2.1 Polígon d'Actuació Urbanística PA-04 (antic P.P.7-2)

El Polígon d'Actuació Urbanística PA-04 (antic P.P.7-2) es tracta d'un sector de sòl urbà no consolidat d'ús residencial i hotel·ler, per al qual el POUM recull les condicions d'ordenació previstes en el **Pla Parcial Urbanístic del sector SUPP 7-2, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre el 15 de maig de 2006**.



Imatge Plànols POUM: 4. Ordenació sòl urbà



Imatge Plànol PPU: 5. Zonificació

A continuació s'adjunta la transcripció literal de l'article del POUM que regula el polígon d'actuació urbanística:

"Article 263. Polígon d'actuació urbanística PA-04 (Antic P.P.7-2)

Definició

Comprèn els terrenys que es corresponen amb l'àmbit de l'antic PP 7-2, situats al sud de la urbanització ampolla Mar i delimitats per la carretera comarcal TV 3401, via del ferrocarril de València a Barcelona i el barranc d'Ulldellops.

La Superfície total: 64.671 m²

Condicions d'ordenació

Són d'aplicació íntegra les condicions d'ordenació previstes pel PP 7-2, i especialment, la regulació de les unitats de promoció: UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP6, UP7 i UP8 (articles 31 a 38 de les normes urbanístiques del Pla parcial.)

L'índex d'edificabilitat bruta és del 0,20 m² sostre / m² sòl

Nombre total d'habitatges: 177 hab

Densitat bruta: 18,09 hab/Ha

En el plànol 6 del PP 7-2 es precisa la parcel·la assignada per a cada unitat de promoció, sense perjudici que en el projecte de reparcel·lació pugui preveure la fragmentació en parcel·les més petites que sempre tindran una superfície superior a 1.000 m².

Reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública

El PP 7-2 contempla una reserva per habitatge de protecció pública de 2.587 m² de sostre que es localitza a la UP 1 i part de la UP 2.

Sistemes

El PP 7-2 contempla unes cessions per sistema ferroviari, sistema viari, sistema d'espais verds, parcs i jardins, sistema d'equipaments públics i protecció del sistema hidrogràfic que representen un 49,22% de la superfície total de l'àmbit. Els esmentats espais de cessió són els grafats als plànols d'ordenació.

Sistema d'actuació

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica."

Tal i com s'indica en l'article anterior, el POUM recull els condicions i superfícies fixades en el Parcial Urbanístic del sector SUPP 7-2, però en la comparativa entre els dos documents es detecten les següents discrepàncies en el document del POUM:

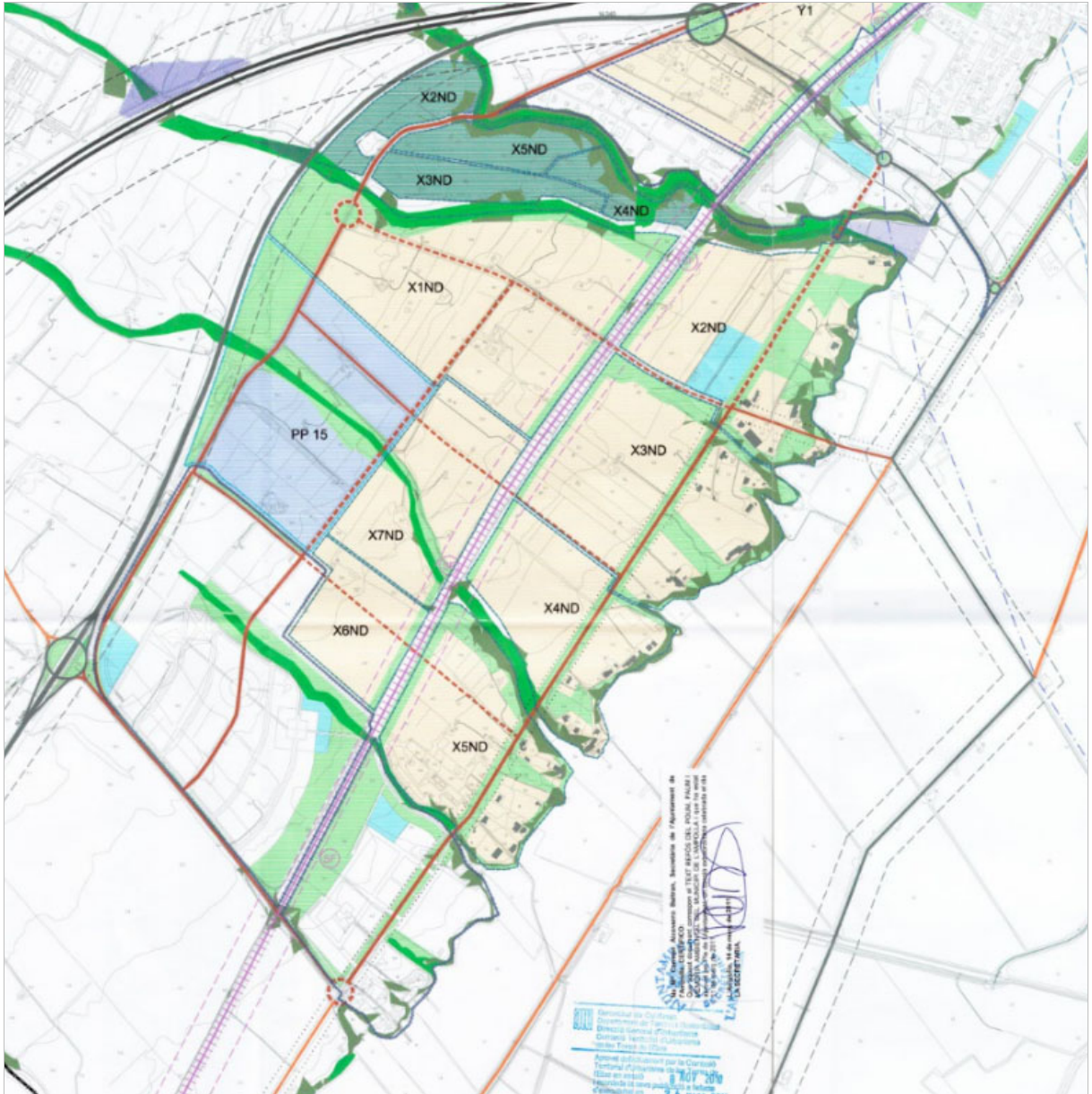
- En l'article 263 del POUM s'indica una superfície total de l'àmbit de 64.671m² (igual que la del PPU: 64.670,80m²) mentre que gràficament la superfície de l'àmbit delimitada en el POUM és entorn d'uns 2.000 m² inferior. Això és degut en que en la delimitació del PA-04 segons POUM s'han exclòs una part dels terrenys destinats a sistema ferroviari que si que es considerava en el PPU.
- En les condicions d'ordenació del PA-04, establertes en l'article 263 del POUM, es defineix un nombre total de 177 habitatges, quan segons el PPU i per aplicació de la densitat bruta d'habitatges, el nombre total serien 117.

En base a l'exposat, s'interpreten les dues discrepàncies com errades materials del POUM, pel que com a planejament vigent es consideren els paràmetres definits en el PPU, recollits en el següent quadre:

| ZONIFICACIÓ | | PLANEJAMENT VIGENT (PPU) | |
|----------------------------|--|---------------------------------|----------------|
| | | m ² sòl | % |
| | Clau 5 - Sist. Viari | 12.864,68 m ² s | 19,89% |
| | Clau 6 - Sist. Espais lliures | 8.441,03 m ² s | 13,05% |
| | Clau 7 - Sist. Equipaments | 4.288,64 m ² s | 6,63% |
| | Clau PH - Sist. Prot. hidrogràfica | 1.018,68 m ² s | 1,58% |
| | Clau 3 - Sist. Ferroviari | 5.214,10 m ² s | 8,06% |
| TOTAL SISTEMES | | 31.827,13 m²s | 49,21% |
| TOTAL ZONES | | 32.843,67 m²s | 50,79% |
| TOTAL ÀMBIT | | 64.670,80 m²s | 100,00% |
| APROFITAMENT PRIVAT | | PLANEJAMENT VIGENT | |
| Edificabilitat | | 12.934,16 m ² st | |
| IEB | 0,20 m²st/m²s | | |
| Habitatges | | 117 hab | |
| Densitat habitatges | 18,09 hab/ha | | |

1.4.2.2 Sectors de sòl urbanitzable no delimitat X2ND, X3ND, X4ND i X5ND

Dins de l'àmbit de la present modificació, el POUM preveu quatre sectors de sòl urbanitzable no delimitat X2ND, X3ND, X4ND i X5ND d'ús residencial i hotel·ler.



Imatge Plànols POUM: 5. Ordenació del sòl urbanitzable

A continuació s'adjunta la transcripció literal dels articles del POUM que regulen aquests sectors de Sòl Urbanitzable No Delimitat X2ND, X3ND, X4ND i X5ND:

"Article 272. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable no delimitat.

1. El POUM indica i grafia en el plànol d'ordenació les magnituds superficials, potencialment sectors, del sòl urbanitzable no delimitat de la forma següent:

| | | |
|--------------|----------|------------|
| Sector XND-1 | 46,12 Ha | Discontínu |
| Sector XND-2 | 15,99 Ha | |
| Sector XND-3 | 17,55 Ha | |
| Sector XND-4 | 10,73 Ha | |
| Sector XND-5 | 12,65 Ha | |
| Sector XND-6 | 5,49 Ha | |
| Sector XND-7 | 9,66 Ha | |

2. Es tracta d'àmbits d'ús residencial i/o hotel·er o apart·hotel.

3. Són àmbits **indicatius**, que poden ser modificats pels corresponents plans parcials de delimitació.

4. Tots els àmbits assenyalats tenen una forta relació entre si. Pertanyen a un "projecte X" que té molta unitat. Particularment en relació a la interrelació de les malles viàries i les condicions mediambientals.

5. Quan, d'acord amb les circumstàncies previstes en el present POUM s'aprovi el Pla Parcial de delimitació dels sectors indicats, aquesta categoria de sòl es regirà per allò establert pel sòl urbanitzable delimitat als articles corresponents d'aquestes Normes i del DL 1/2010.

6. La delimitació del sector X-1 és prioritària en relació a la dels altres del "projecte X".

7. És aconsellable redactar un Avanç conjunt, previ a la delimitació dels sectors pertanyents a "Projecte X", en el qual es tinguin en compte les condicions de l'article 255."

" Article 274. Condicions dels sectors de sòl urbanitzable no delimitat.

D'acord amb l'article 58.8 del DL 1/2010, en relació als sectors de sòl urbanitzable no delimitat s'estableixen les següents condicions:

Superfícies mínima i màxima

La superfície màxima és la del polígon assenyalat en el plànol d'ordenació.

Les superfícies mínimes seran: 50.000 m²

Objectius bàsics d'ordenació

a) Usos predominants: Residencial i/o hotel·er i apart·hotel

b) Edificabilitat màxima bruta: 30 habitatges/Ha

c) Percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta

Espais verds Com a mínim la major de les superfícies resultants dels càlculs següents:

- 30% (20% en el X1)

- un mínim de 20 m² per habitatge o 100 m² de sostre

Equipaments Com a mínim la major de les superfícies resultants dels càlculs següents:

- 10% (20% en el X1)

- un mínim de 20 m² per habitatge o 100 m² de sostre

Objectius particulars d'ordenació

Sobre l'espai viari i la mobilitat sostenible

Es fixen els principis generals següents sobre la mobilitat sostenible:

- Minimitzar la superfície ocupada per la vialitat rodada.
- Construcció d'una xarxa de recorreguts de vianants i bicicletes que connecti amb els dels sectors veïns, la malla de camins assenyalada al plànol d'ordenació i, directa o indirectament, amb el parc situat entre els barrancs.

Sobre els espais lliures

Els espais lliures a reservar, d'acord amb els percentatges assenyalats en el apartat corresponent, se situaran aproximadament en els llocs assenyalats en els plànols d'ordenació.

Concretament, es posarà una atenció especial a les àrees següents:

- El sistema general verd situat entre el barranc i el seu afluent.
- Els espais i parcel·les lliures d'edificació situats entre el Roquer i el Lligallo del Roquer que vincula tots els sectors d'aquesta àrea. Preferentment definirà com a espais lliures els terrenys amb més visibilitat des del delta.
- També es reservarà l'àrea d'influència directa dels barrancs, on es deixarà com a mínim una separació de 25 metres.
- En el cas del sector X-1, discontinu, es reservarà tot l'espai afectat pel connector verd assenyalat al PDTTE.

Sobre el cicle de l'aigua

Subministrament d'aigua i part proporcional de les instal·lacions generals. S'ha de preveure la part proporcional de la xarxa de subministrament d'aigua i la part proporcional de la depuradora col·lectora i part proporcional de la depuradora biològica situada sota el Roquer. Caldrà preveure la connexió amb la depuradora general o construir una depuradora nova específica per a la zona. Es vol que l'aigua de la depuradora es pugui aprofitar per al rec de les zones enjardinades dels sectors. Això mateix s'hauria de fer per a les aigües evacuades dels nous sectors.

S'haurà de preveure la formalització del conveni que recull el PSARU per participar en el finançament dels costos del sistema de sanejament d'alta de l'EDAR.

Sobre la biodiversitat i permeabilitat

Es posarà l'atenció al paper com a Connector biològic del barranc i el definit en el PTPTE.

S'ha de tenir cura de l'aqüífer protegit i la necessitat d'augmentar l'escorrentiu i limitar la impermeabilització del sòl. El disseny de les àrees verdes es realitzarà de manera que es retengui al màxim les aigües i s'afavoreixi la infiltració.

Impacte en el terreny i en els límits

Caldrà preservar dels espais de ribera associats i la seva restitució i re-naturalització.

En relació a l'estabilització de marges, caldrà emprar tècniques de bioenginyeria fluvial.

El límit del Roquer és l'àrea on les modificacions del relleu poden generar més processos poc desitjables. Per aquest motiu no es permetrà cap modificació del relleu, murs de contenció, construccions auxiliars, etc. en una franja de 25 metres des de la Timba. S'exclouen d'aquesta condició les obres de consolidació del relleu i el paisatge, les quals, preferentment, s'hauran de fer amb elements vegetals.

Sobre el paisatge

No es permetrà cap edifici o obra complementària que afecti negativament el paisatge del Roquer.

Altres condicions

El planejament derivat dels sectors no delimitats haurà de sotmetre's al procediment d'avaluació ambiental.

S'incorporarà les mesures assenyalades a l'ISA."

1.5 Marc legal aplicable

El present document s'ha redactat d'acord amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística:

- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de l'Ampolla, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, en la sessió del 8 de novembre de 2010, i acordada la seva publicació el 24 de març de 2011, i el 17 de gener del 2013 pel que fa a l'apartat del Sòl No Urbanitzable. *(en endavant POUM)*
- Pla Parcial Urbanístic del sector SUPP 7-2, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre el 15 de maig de 2006. *(en endavant PPU)*
- Pla territorial parcial de les Terres de l'Ebre, aprovat per acord de govern GOV/130/2010, el 27 de juliol de 2010.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme. *(en endavant TRLUC)*
- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost. *(en endavant L 3/2012)*
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme. *(en endavant RLUC)*
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. *(en endavant D 64/201)*
- *Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.*

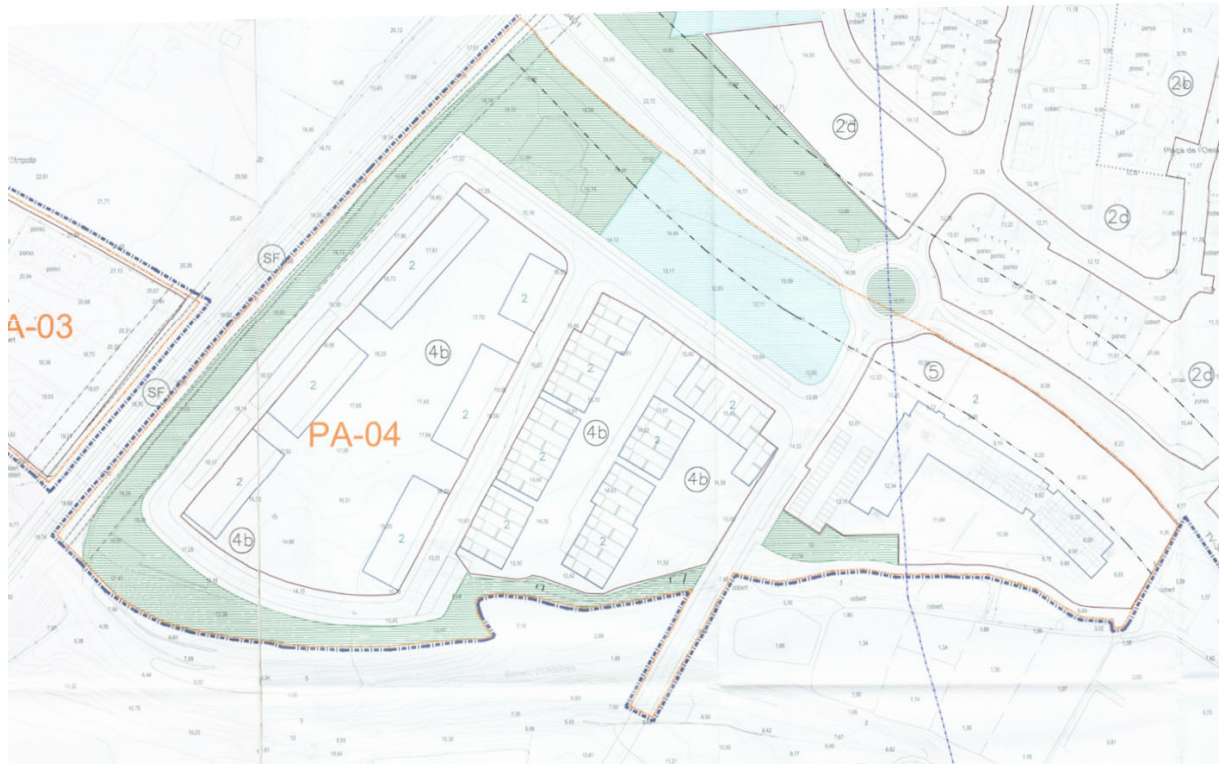
2.1 Descripció i paràmetres principals del PA-04

El polígon d'actuació urbanística del PA-04, és un àmbit de sòl urbà no consolidat ubicat al sud-oest del casc urbà del municipi de l'Ampolla.



Ortofoto PA-04

L'àmbit té una forma triangular i queda encaixat per infraestructures viàries i naturals, essent aquestes: al nord-oest la via del ferrocarril de València a Barcelona, al nord-est la carretera comarcal TV-3401 i al sud el barranc d'Ulldellops.



Imatge Plànols POUM: 4. Ordenació sòl urbà

El polígon d'actuació urbanística PA-04 (antic P.P. 7-2), és un àmbit regulat pel POUM de l'Ampolla, i que recull, tal i com s'indica en la seva fitxa (art. 263 del POUM), les condicions previstes en el Pla Parcial del sector P.P. 7-2 (aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, en sessió de 15 de maig de 2006), el qual es va redactar en base al planejament vigent en el seu moment, Modificació Puntual del Pla General (aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona el dia 8 de maig de 2002).

El PA-04 és un polígon previst majoritàriament com a ús residencial, amb dos illes que encabeixen les tipologies de blocs plurifamiliars (lliures i de protecció) i habitatges unifamiliars agrupats; i una altra illa destinada a ús hotel·ler, en la que també hi són admissibles els usos residencials-habitatges.

Els **principals paràmetres de l'àmbit**, segons el planejament vigent (POUM i PP 7-2), són els següents:

| | |
|--------------------------------|---|
| Superfície | 64.670,80 m ² s |
| Sostre | 12.934,16 m ² st |
| Índex d'Edificabilitat Brut | 0,20 m ² st/m ² s |
| Núm. Màxim habitatges | 117 hab |
| Densitat habitatges | 18,09 hab/ha |
| Reserva sostre per HPP | 20% sostre |
| Cessió aprofitament urbanístic | 10% AU |

Pel que fa als **sistemes** inclosos dins de l'àmbit:

- Sistema viari: corresponent als vials interiors que distribueixen l'àmbit, part de la rotonda de connexió amb la carretera TV-3401, i el viaducte per sobre del barranc que connecta amb els sectors de Sòl Urbanitzable No Delimitats X2ND, X3ND, X4ND i X5ND.
- Sistema de zones verdes: vinculades a la vora de l'equipament i una franja paral·lela a la via de ferrocarril i a l'entorn del torrent.
- Sistema d'equipaments: ubicats en l'accés al sector, directament vinculats amb la carretera TV-3401.
- Sistema de protecció hidrogràfica: terrenys situats als sud-est en el límit amb el torrent.
- Sistema ferroviari: corresponent als terrenys que limiten amb l'actual línia de ferrocarril, i que resten inclosos dins de l'àmbit.

A nivell de **mobilitat**, l'accés al sector es realitzarà a través de la rotonda prevista a la carretera TV-3401, que alhora connectaria amb la zona residencial ubicada al nord d'aquesta via, i que actualment sols disposa de la reserva de l'espai, encara que no urbanitzada. Aquesta urbanització pendent, tot i ser externa a l'àmbit es suposa com una càrrega a assumir pel PA-04, doncs és la que garantirà un correcte accés.

Per altra part, el planejament preveu un vial transversal, de traçat paral·lel a la via del ferrocarril, que connectaria el PA-04 amb el Sòl Urbanitzable No Delimitat (X2ND, X3ND, X4ND i X5ND), fet que comporta per al PA-04 l'execució d'un viaducte sobre el barranc d'Ulldellops. Aquest viaducte, previst dins de l'àmbit del PA-04, no serà funcional fins que es desenvolupin els sectors d Sòl Urbanitzable No Delimitat (X2ND, X3ND, X4ND i X5ND) als que donaria servei.

2.2 Balanç econòmic del PA-04

L'any 2020 es va iniciar la redacció del Projecte d'Urbanització i del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PA-04. En base a aquests treballs es va constatar que el PA-04 era inviable econòmicament i per aquest motiu va quedar parada la redacció i tramitació dels citats projectes.

En l'Annex 1. *Estudi Econòmic i Financer i Informe de Sostenibilitat Econòmica* del present document, s'incorpora l'**Estudi econòmic de P-04 segons el planejament vigent**, en el qual es tenen en consideració les càrregues que se li atribueixen al PA-04 de forma directa (viaducte) i indirecta (part rotonda externa àmbit), i del que s'obté el següent resultat:

INGRESSOS:

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Total Ingressos | 3.649.900,20 € |
|------------------------|-----------------------|

DESPESES:

| | | |
|--|-------------------------------|------------------------|
| Costos Urbanització (PEC) | Urbanització | -2.432.961,20 € |
| | Enderroc edificacions | -41.165,50 € |
| | Viaducte | -579.000,00 € |
| | Rotonda (part externa sector) | -124.000,00 € |
| | Taxa sanejament ACA | -175.000,00 € |
| Indemnitzacions edificacions existents | | -372.716,19 € |
| Despeses projectes i gestió | | -211.700,00 € |
| Total Despeses | | -3.936.542,89 € |

BALANÇ ECONÒMIC:

| | |
|---|----------------------|
| Ingressos aprofitament privat (90% total) | 3.284.910,18 € |
| Despeses urbanització, projectes i gestió | -3.936.542,89 € |
| Total Balanç econòmic | -651.632,71 € |

Nota: Els valors no inclouen l'IVA.

El **resultat del balanç econòmic**, amb les càrregues considerades, posen de manifest que **el polígon del PA-04 no és viable econòmicament**, i per tant en condiciona i limita el seu desenvolupament futur.

La viabilitat econòmica del PA-04 quedava justificada en el document del Pla Parcial Urbanístic del sector SUPP 7-2 i el projecte d'urbanització que l'acompanyava, aprovat definitivament l'any 2006; però que per la revisió d'aquests documents, es comprova que no s'hi considerava el cost de l'execució de la part de la rotonda externa a l'àmbit; i a més, per la construcció del viaducte, s'hi consideraven uns valors baixos que, una vegada revisats en profunditat i recollint els condicionants constructius que suposen les característiques que requereix l'ACA, els reals es preveuen clarament superiors. Si sobre aquest projecte s'aplica directament una actualització de costos, degut a que han passat 15 anys des de la seva aprovació, obtindríem un cost d'urbanització d'uns 3,9M€, valor molt superior al considerat en el present document, (3M€ d'urbanització i viaducte), doncs ja s'ha realitzat una optimització de la urbanització per tal de cercar la viabilitat econòmica de l'àmbit. A part, sobre aquest import restaria afegir la resta de conceptes no considerats en el projecte de l'any 2006.

El **problema de la viabilitat econòmica** rau en el fet que els costos atribuïts al PA-04 són superiors als que pot assumir per l'aprofitament i característiques d'aquest, en base als valors actuals de mercat.

A part dels costos propis de la urbanització dels vials i les zones verdes, per una banda hi ha el cost de la part de la **rotonda** externa a l'àmbit, que segons la delimitació d'aquest no li seria repercutible, però degut a que no està executada i aquesta es considera essencial per a l'accessibilitat del sector si li atribueix, entenent que es tracta d'una càrrega necessària. I per altra banda, hi ha el cost de

L'execució del **viaducte** per sobre del barranc d'Ulldellops que s'imputa únicament a aquest àmbit tot i no ser un element bàsic de la seva ordenació i funcionalitat, ja que l'accés al sector és a través de la rotonda que connecta amb una via principal de circulació (carretera TV-3401). També cal destacar que l'execució del viaducte és per connectar amb el vial plantejat com element de comunicació de varis sectors de Sòl Urbanitzable No Delimitat; el qual, si s'executa, serà a llarg termini degut a la classificació del sectors i la seva gran dimensió; pel que la seva construcció en el desenvolupament del PA-04 no suposaria cap funcionalitat ni ús previsible, sinó una càrrega directa i de manteniment innecessària.

Per tot l'exposat, **es conclou** que en la delimitació del polígon d'actuació urbanística PA-04 hi ha un desequilibri dels sistemes viaris vinculats a l'àmbit, tant pel que fa a les necessitat de connexió d'aquest com la seva proporcionalitat amb l'aprofitament que se li assigna. La càrrega urbanística que se li atribueix és superior a la que pot assumir a nivell econòmic, i no queda justificada per les necessitats del polígon ni les actuals del municipi, sent l'execució d'aquesta infraestructura (viaducte) incoherent amb un desenvolupament sostenible del planejament.

2.3 Anàlisi de la mobilitat

En l'apartat anterior és conclou que el polígon d'actuació urbanística PA-04 és inviable econòmicament degut a que se li atribueix una càrrega urbanística (viaducte sobre el barranc d'Ulldellops) superior a la que pot assumir a nivell econòmic i que no queda justificada per les seves necessitats a nivell de mobilitat.

Aquest viaducte es tracta d'un vial ja previst en el Pla General (planejament anterior al POUM), i que es va mantenir en els posterior documents tramitats, Modificació Puntual del Pla General de l'any 2002, Pla Parcial del sector P.P. 7-2 d'any 2006, i finalment, Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (planejament vigent).

Per tal d'analitzar la mobilitat de la zona i determinar la necessitat i/o vinculació del viaducte, s'ha realitzat un **Estudi de capacitat de les infraestructures viaries proposades pel polígon PA-04 de forma aïllada i dins del conjunt dels sectors X2ND, X3ND, X4ND i X5ND**. (Annex 2 del present document).

En el citat estudi s'estableixen unes sèrie de conclusions que es resumeixen en que:

- El PA-04 genera pràcticament tots els seus desplaçaments (95%) a través de la rotonda plantejada a la carretera TV-3401, pel que s'hauria de fer càrrec quasi completament d'aquesta infraestructura; i que aquesta rotonda garanteix un nivell de servei correcte per garantir els accessos al PA-04.
- Els sectors de Sòl Urbanitzable No Delimitat X2ND, X3ND, X4ND i X5ND, són els que generen pràcticament la totalitat de la mobilitat en el viaducte plantejat, sent la mobilitat generada pel PA-04 únicament d'un 1,17%.

En base a l'anterior, es **s'estableix** que:

- La rotonda s'ha de considerar una càrrega pròpia del PA-04, doncs és la que garanteix la seva mobilitat.
- El viaducte ha de ser una càrrega a repercutir entre els diferents sectors (PA-04, X2ND, X3ND, X4ND i X5ND) de forma proporcional a la mobilitat generada per cada un d'ells.

3.1 Objectius de la modificació

Els objectius de la present **Modificació del POUM de l'Ampolla en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística PA-04 i dels sectors de Sòl Urbanitzable No Delimitat X2ND, X3ND, X4ND i X5ND**, per tal de permetre el desenvolupament i consolidació de les previsions del POUM, i en base a l'anàlisi realitzat en l'apartat anterior, són els següents:

- a) Vincular les infraestructures viàries previstes (rotonda carretera TV-3401 i viaducte sobre el barranc d'Ulldellops) a les necessitats pròpies de cada sector, i adaptar la seva execució en funció de l'estat actual i de la previsió real de desenvolupament, evitant així l'execució d'obres que quedin en desús i que gravin injustificadament a alguns sectors, degut a que pot comportar la seva inviabilitat econòmica, com és el cas del polígon d'actuació urbanística PA-04.
- b) Ajustar l'ordenació del PA-04 per tal de racionalitzar l'ús del sòl, mantenint els paràmetres generals definits en el POUM per aquest polígon d'actuació urbanística.

Aquests objectius comportaran els següents ajustos en el POUM de l'Ampolla, els quals es descriuen en detall en els següents apartats:

1. **La delimitació i regulació d'un Pla Especial d'Infraestructures**, que es correspon amb el viaducte sobre el barranc d'Ulldellops, vinculant-lo amb el polígon d'actuació urbanística PA-04 i els sectors de Sòl Urbanitzable No Delimitat X2ND, X3ND, X4ND i X5ND.
2. **L'ajust de l'àmbit i de l'ordenació del polígon d'actuació urbanística PA-04.**

3.2 Descripció de la proposta

3.2.1 Delimitació i regulació d'un Pla Especial d'Infraestructures

A nivell del **sistema viari** el POUM de l'Ampolla preveu la creació d'un nou vial paral·lel a la línia de ferrocarril i a la carretera TV-3401 que ha de permetre un comunicació longitudinal a través del polígon d'actuació urbanística PA-04 i els sectors de Sòl Urbanitzable No Delimitat X2ND, X3ND, X4ND i X5ND, i el sòl urbà de la zona "Mirador Delta", partint de la rotonda prevista a la carretera TV-3401 fins a la prevista en el carrer Estocolm (situat al límit sud del sòl urbà del "Mirador del Delta").

Aquest vial, en el seu traçat sobre el barranc d'Ulldellops (situat entre el PA-04 i el X2ND), comporta l'execució d'un viaducte degut a la topografia de la zona. Segons el POUM aquest viaducte queda inclòs dins de l'àmbit del PA-04, sent a càrrec d'aquest polígon la seva execució, fet que comporta la seva inviabilitat, tal i com s'ha justificat en l'apartat 2. *Anàlisi del polígon d'actuació urbanística PA-04 del present document.*

En el citat apartat també es justifica, en base al resultat de l'**Estudi de capacitat de les infraestructures viàries proposades pel polígon PA-04 de forma aïllada i dins del conjunt dels sectors X2ND, X3ND, X4ND i X5ND** (Annex 2 del present document), que el polígon PA-04 no requereix del viaducte per a la seva mobilitat, doncs aquesta depèn de la rotonda prevista en la carretera TV-3401, que permet una connexió directa amb la xarxa viària general i amb la trama urbana consolidada del municipi (carrer Mar de Coral).

Segons l'estudi, en cas que s'executés el vial paral·lel a la carretera i a la via del ferrocarril, la mobilitat del PA-04 sobre el viaducte representaria només un 5% dels seus desplaçaments (un 1,17% de la mobilitat total que passaria pel viaducte), i es correspondrien amb desplaçament per accedir a les zones d'activitat i serveis dels sectors de sòl urbanitzable no delimitat (X2ND, X3ND, X4ND i X5ND), un cop aquests s'haguessin desenvolupat. La resta de mobilitat a través del viaducte, que es correspon pràcticament amb la totalitat (99,83%), la generarien els citats sectors de sòl urbanitzable no delimitat.

Per tant, segons tot l'exposat, no es considera justificada la càrrega d'execució del viaducte únicament a càrrec del PA-04, doncs és l'àmbit que menys es beneficia de la seva implantació.

Per aquest motiu, en la present modificació es proposa la delimitació i regulació d'un Pla Especial d'Infraestructures: **PEI 01 Barranc d'Ulldellops**, que inclogui els terrenys destinats al viaducte, i que estableixi el percentatge de participació dels diferents àmbits en el cost d'execució de la infraestructura, en funció de la mobilitat que generen a través d'ella.

En la normativa del POUM, dins de la Regulació del Sòl Urbà, s'inclourà un nou capítol (CAPÍTOL V: PLANS ESPECIALS D'INFRAESTRUCTURES) i un nou article Article 266a: Pla Especial d'Infraestructures PEI 01 Barranc d'Ulldellops, que recollirà les següents condicions:

Condicions per la gestió i execució:

1. L'Ajuntament de l'Ampolla serà el promotor del Pla Especial d'Infraestructures, i per tant, serà l'encarregat de gestionar la redacció i tramitació del PEI, el qual incorporarà l'avantprojecte de dita infraestructura.
1. Els terrenys delimitats dins del PEI s'obtindran pel mètode d'expropiació.
2. L'Ajuntament serà l'encarregat d'executar les obres a càrrec dels propietaris dels terrenys inclosos dins dels àmbits vinculats: polígon d'actuació urbanística PA-04 i sectors de Sòl Urbanitzable No Delimitat X2ND, X3ND, X4ND i X5ND, en funció de la seva participació en la mobilitat generada en el viaducte, definida en l'ESTUDI DE CAPACITAT DE LES INFRAESTRUCTURES VIARIES PROPOSADES PEL P.A.U. PA-04 DE FORMA AÏLLADA I DINS DEL CONJUNT DELS POLÍGONS X2ND, X3ND, X4ND i X5ND.
3. El cost d'execució del PEI s'estima en 579.000€ (PEC sense IVA), el qual és precisarà en el corresponent projecte d'obra i posterior licitació, i la seva distribució entre els àmbits vinculats s'estableix en base als següents percentatge de participació:

| ÀMBITS | % PARTICIPACIÓ VIADUCTE (en funció de la mobilitat generada) | REPARTIMENT COST ESTIMAT VIADUCTE (PEC sense IVA) |
|---------------|--|---|
| PA-04 | 1,17% | 6.774,30 € |
| SUND X2ND | 35,84% | 207.513,60 € |
| SUND X3ND | 32,78% | 189.796,20 € |
| SUND X4ND | 16,03% | 92.813,70 € |
| SUND X5ND | 14,18% | 82.102,20 € |
| TOTAL | 100,00% | 579.000,00 € |

4. L'Ajuntament pot requerir el pagament de bestretes, exigibles per la via de constrenyiment en cas d'impagament, als propietaris dels terrenys inclosos en els àmbits vinculats en base als percentatges de participació de cada un d'ells.
5. El cost d'execució d'aquesta infraestructura comuna s'ha de repercutir en els projectes de reparcel·lació de cada àmbit afectat com a despesa d'urbanització a càrrec dels propietaris en proporció a la quota de participació respectiva. En cas que no s'hagin abonat bestretes, s'ha d'actualitzar la quota a la data d'aprovació inicial dels projectes de reparcel·lació corresponents a les actuacions urbanístiques que iniciïn la gestió integrada amb posterioritat a l'execució de la infraestructura.
6. El calendari d'execució del PEI quedarà condicionat a les necessitats de creixement del municipi que influiran directament amb el desenvolupament dels diferents àmbits previstos.

L'Ajuntament serà qui avaluarà el termini d'inici del procediment a partir de la obtenció de la quantia econòmica dels propietaris.

Desenvolupament dels àmbits vinculats:

1. El polígon d'actuació urbanística PA-04 es podrà desenvolupar de forma prèvia a la tramitació i execució del PEI, degut a que la seva mobilitat no requereix del viaducte, segons les conclusions de l'ESTUDI DE CAPACITAT DE LES INFRAESTRUCTURES VIARIES PROPOSADES PEL P.A.U. PA-04 DE FORMA AÏLLADA I DINS DEL CONJUNT DELS POLÍGONS X2ND, X3ND, X4ND i X5ND.

No obstant, degut a la seva vinculació amb el PEI, en el projecte de reparcel·lació del PA-04 s'haurà de tenir en compte l'import que li pertorqui, com a càrrega externa d'urbanització, a dipositar davant l'administració actuant (Ajuntament de l'Ampolla) per a disposar d'ell en el moment que iniciï l'execució del PEI.

La regulació entre l'import dipositat i el cost final de l'execució de la viaducte es realitzarà mitjançant les corresponents quotes urbanístiques.

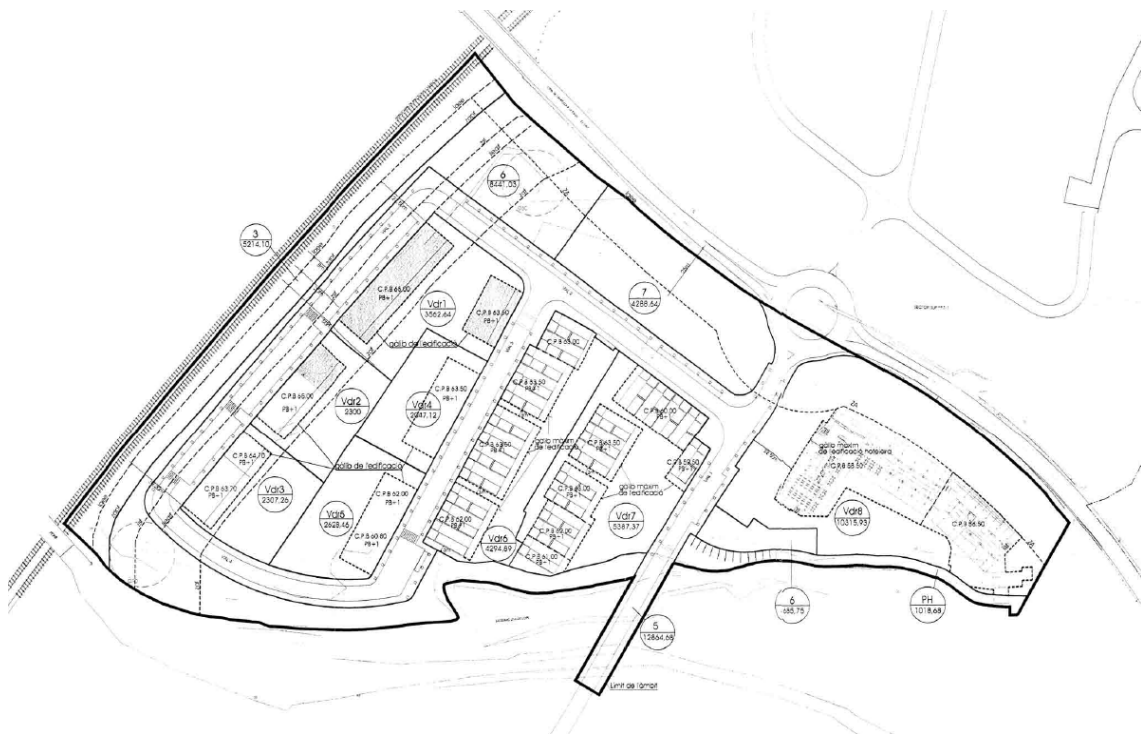
2. El desenvolupament del sector de Sòl Urbanitzable No Delimitat X2ND, X3ND, X4ND i X5ND queda condicionat al desenvolupament previ del PEI.

En els articles del POUM que regulen el polígon d'actuació urbanística PA-04 (article 263) i els sectors de Sòl Urbanitzable No Delimitat X2ND, X3ND, X4ND i X5ND (article 274), s'establirà com a condicions de gestió i execució la seva vinculació amb el PEI.

3.2.2 Ajust de l'àmbit i de l'ordenació del polígon d'actuació urbanística PA-04

3.2.2.1 Ajust de l'àmbit del PA-04

L'àmbit del PA-04 definit en el planejament vigent, a nivell viari, inclou el viaducte sobre el barranc d'Ulldellops i una petita part de la rotonda prevista en la carretera TV-3401. La resta de la rotonda grafiada en el plànols no queda vinculada a cap àmbit.



Imatge Plànol PPU: 5. Zonificació

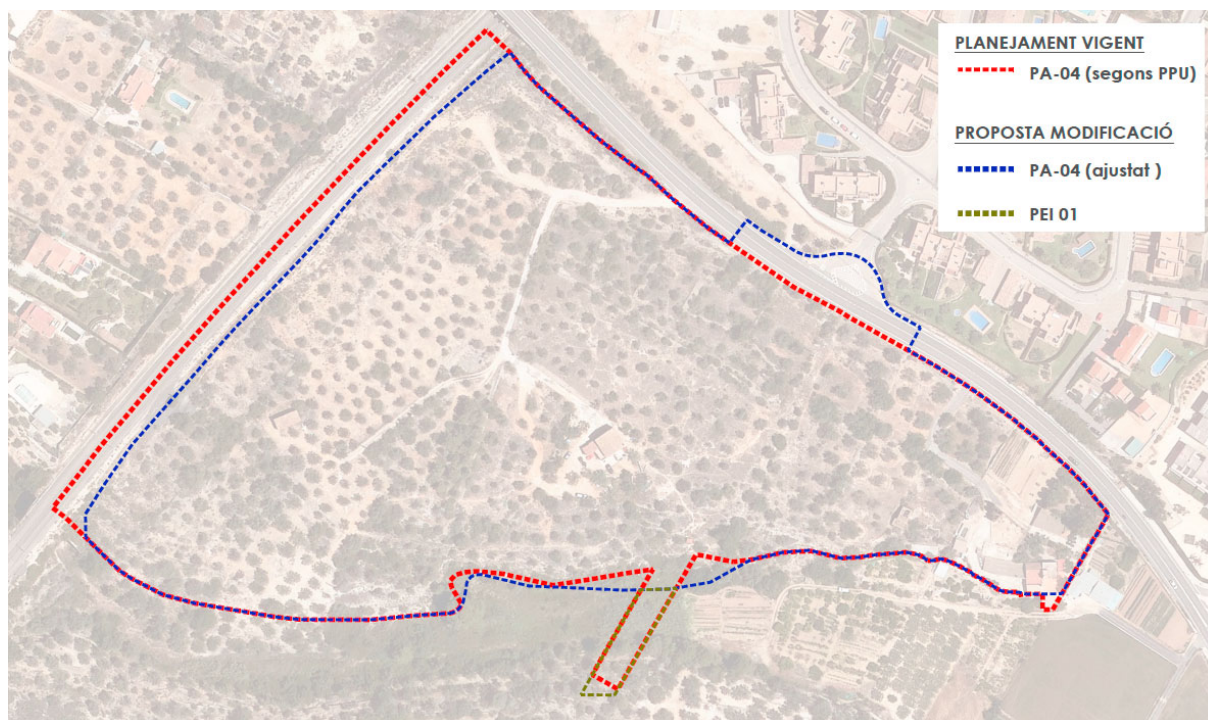
En l'Estudi de capacitat de les infraestructures viàries proposades pel polígon PA-04 de forma aïllada i dins del conjunt dels sectors X2ND, X3ND, X4ND i X5ND. (Annex 2 del present document), es constata que la mobilitat del PA-04 depèn completament de la rotonda prevista en la carretera TV-3401, i que la mobilitat del PA-04 a través del viaducte sobre el barranc d'Ulldellops serà mínima, i no es produirà fins que es desenvolupin els sectors X2ND, X3ND, X4ND i X5ND.

Per aquest motiu, es proposa l'ajust de l'àmbit incorporant la rotonda dins del PA-04, i exclouent el viaducte, que quedarà delimitat com un Pla Especial d'Infraestructures (PEI 01 Barranc d'Ulldellops), tal i com s'ha justificat en l'apartat anterior.

En l'ajust de l'àmbit també es considera oportú la precisió d'alguns dels seus límits per tal de facilitar-ne el seu desenvolupament:

- a) **Exclusió de l'àmbit dels terrenys qualificats de Sistema Ferroviari (Clau SF)**, els quals mantenen la seva qualificació, i que per tant quedarien exclosos de l'àmbit reparcel·lable del PA-04. Amb aquest ajust es permet definir de forma clara el límit nord-oest del sector, doncs aquest s'ajustarà a la tanca existent de la via. Els terrenys exclosos queden classificats com a Sòl No Urbanitzable i qualificats de Sistema Ferroviari.
- b) **Exclusió de l'àmbit dels terrenys inundables**, en base al resultat de l'Estudi Hidràulic realitzat (Annex 3 del present document). Es tracta de la precisió d'alguns punts de l'àmbit per tal que la delimitació del PA-04 quedi fora de la zona inundable per un període de retorn de 500 anys. Els terrenys exclosos queden classificats com a Sòl No Urbanitzable i qualificats amb Clau A1. Sòl No Urbanitzable de protecció especial: Corredors ecològics.
- c) **Adaptació - ampliació de l'àmbit entorn del viaducte**, en base a requeriments executius, per tal de disposar d'espais suficients per a l'execució material del vial que connectarà amb el viaducte (un cop s'executi aquest). Aquest ajust també permet una millor connectivitat de les zones verdes previstes en el PA-04.

A continuació s'adjunta un esquema amb la delimitació de l'àmbit del PA-04 segons POUM i segons la present proposta amb els ajustos i precisions descrits i a la delimitació del PEI:



Imatge comparativa àmbits segons POUM i segons proposta modificació

Aquest ajustos en la delimitació de l'àmbit comporten en conjunt una **reducció de la superfície final del PA-04**; i conseqüentment, per aplicació de l'Índex d'Edificabilitat Brut i la Densitat d'habitatges fixada pel planejament vigent, **disminueix lleugerament el sostre i el nombre màxim d'habitatges**, tal i com mostra el següent quadre:

| | PLANEJAMENT VIGENT | PROPOSTA MPOUM | DIFERENCIAL |
|------------------------------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Superfície | 64.670,80 m ² s | 62.820,62 m ² s | -1.850,18 m ² s |
| Índex d'Edificabilitat Brut | 0,20 m²st/m²s | | --- |
| Sostre total | 12.934,16 m ² st | 12.564,12 m ² st | -370,04 m ² st |
| Densitat habitatges | 18,09 hab/ha | | --- |
| Núm. total habitatges | 117 hab | 113 hab | -4 hab |

3.2.2.2 Ajust de l'ordenació del PA-04

El POUM de l'Ampolla, com ja s'ha exposat en apartats anteriors, per al polígon d'actuació urbanística PA-04 (antic P.P.7-2) recull els paràmetres i l'ordenació definida en el Pla Parcial Urbanístic del sector SUPP 7-2, aprovat definitivament l'any 2006.

Segons aquesta ordenació, el sector s'organitza a partir de tres gran illes d'aprofitament privat, situades en la part més central i est de l'àmbit. El sistema d'equipaments s'ubica en la zona d'accés, en connexió amb la trama urbana del municipi, i el sistema d'espais lliures en continuïtat amb aquest i vorejant l'àmbit en les vessants nord, oest i sud. A nivell viari, preveu un vial principal que connecta la rotonda de la carretera TV-3401 amb el viaducte, i una xarxa de vials secundaris a l'oest d'aquest. També s'inclou dins de l'àmbit una franja de terrenys qualificada de sistema ferroviari, i una altra de sistema de protecció hidrogràfica.

Pel que fa als usos previstos en les illes d'aprofitament privat, aquests majoritàriament són usos residencial, amb una illa destinada a blocs plurifamiliars (lliures i de protecció), una segona illa destinada a habitatges unifamiliars agrupats; i la tercera illa destinada a ús hotel·ler, en la qual també hi són admissibles els usos residencials-habitatges, entre d'altres.

A partir de l'estructura general de l'àmbit definida en el planejament vigent, en la present modificació es proposen els següents ajustos per tal de millorar i adaptar l'ordenació a les necessitats actuals, que es concreten en:

- **Optimització del sistema viari**, tot garantint la correcta mobilitat en l'àmbit, per tal de reduir les superfícies pavimentades, simplificar l'estructura urbana i dotar a les illes d'aprofitament privat de major superfície amb front a vial, que permeti una millor ordenació de les edificacions.
- **Millora en la delimitació el sistema d'espais lliures**, mantenint la configuració prevista pel planejament, però augmentant l'amplada i millorant la connexió entre les diferents zones. També es preveu que el sistema d'espais lliures es prolonguin cap al límit sud-est de l'àmbit, fins a la carretera TV-3401, per tal de dotar de major connectivitat els recorreguts a través d'aquest sistema.
- **Qualificació de sistema d'espais lliures els terrenys qualificats de sistema de protecció hidrogràfica**, degut a que segons es comprova en l'Estudi Hidrogràfic (Annex 2 del present document) aquests terrenys no es troben afectats a nivell d'inundabilitat.
- **Qualificació de sistema d'espais lliures la franja de terrenys paral·lela a les vies del ferrocarril** i qualificada pel planejament com a sistema ferroviari, tot i quedar per fora de la zona vallada que delimita aquest sistema.

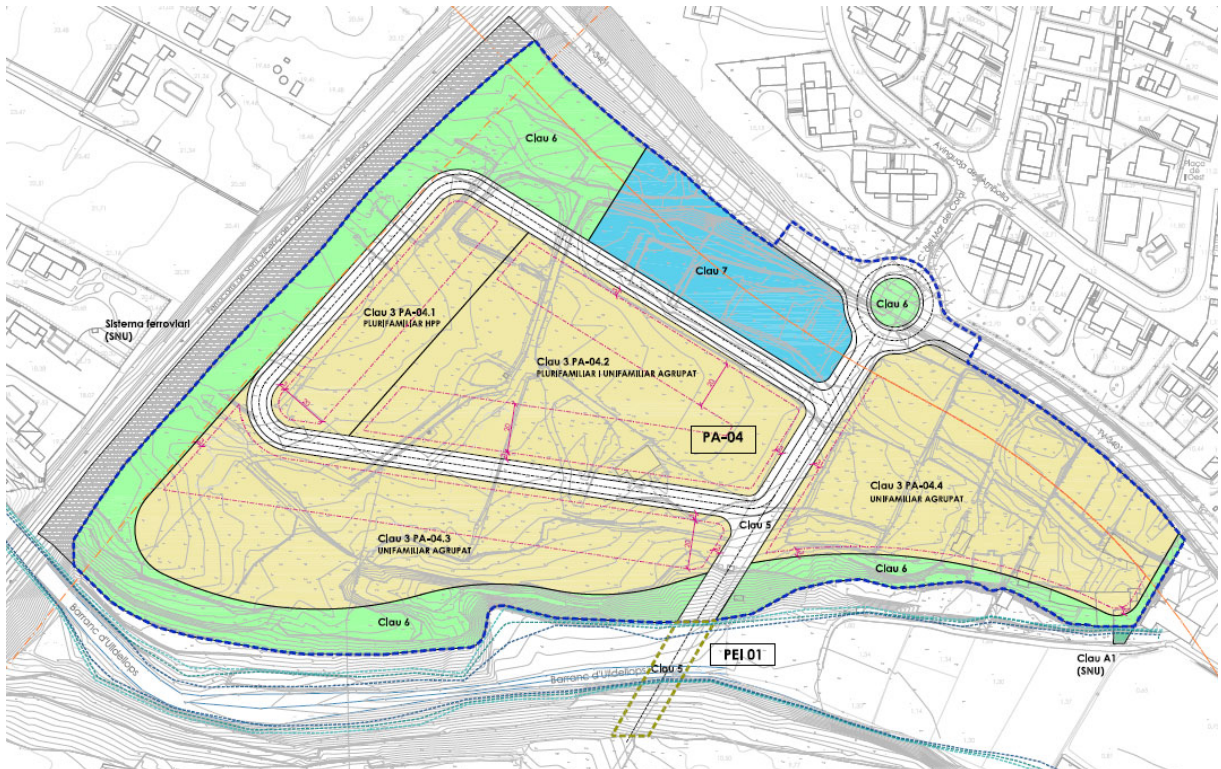
- **Ajust en la configuració de les illes d'aprofitament privat**, adaptades a la zonificació resultant de l'optimització del sistema viari i la millora en la delimitació de les zones verdes, i **definió de l'ús residencial com a principal en totes les illes**.

Es preveuen quatre illes d'aprofitament:

- o Dues illes situades al centre de l'àmbit, adjacents entre elles i envoltades per sistema viari. Una qualificada amb Clau 3 PA-04.1, destinada a habitatges plurifamiliars de protecció pública, i l'altra amb Clau 3 PA-04.2, destinada a habitatges plurifamiliars i unifamiliars agrupats lliures.
 - o Una segona, situada al sud-oest de l'àmbit, amb accés a vial des de la part nord i envoltada del sistema d'espais lliures en el límit sud i oest. Aquesta illa queda qualificada amb Clau 3 PA-04.3, destinada a habitatges unifamiliars agrupats lliures.
 - o La tercera illa, situada al límit sud-est de l'àmbit, amb accés des del vial principal, manté la ubicació prevista pel planejament vigent, quedant el seus límits sud i est ajustats en base a la delimitació del sistema d'espais lliures. Aquesta illa queda qualificada amb Clau 3 PA-04.4, i s'estableix com a ús principal el d'habitatges unifamiliars agrupats lliures.
- **Definió de l'ordenació de les illes d'aprofitament mitjançant uns gàlibs edificatoris i unes condicions d'ordenació** que regulin les edificacions a implantar, però sense establir una ordenació unívoca que condicioni excessivament els futurs projectes, com actualment preveu el planejament.

L'ordenació resultant permet situa les edificacions més allunyades de la zona del barranc, de forma que es produeixi una transició entre la part més urbana, definida pels vials i les edificacions, i el barranc, situant-se com a elements intermedis entre aquests els espais lliures de les parcel·les privades i els espais lliures del sistema de zones verdes.

Tots aquests ajustos en l'ordenació del sector PA-04 queden recollits en els plànols d'ordenació i regulats en l'article 263 del POUM modificat i en el nou article que es crea (art. 222c).



Imatge ordenació i gàlibs PA-04 segons proposta de modificació

3.3 Justificació i compliment del marc legal aplicable

3.3.1 Justificació dels paràmetres urbanístics

En l'àmbit de la present modificació s'inclou el polígon d'actuació urbanística PA-04 i els sectors de Sòl Urbanitzable No Delimitat X2ND, X3ND, X4ND i X5ND.

Respecte el primer àmbit, PA-04, la modificació preveu l'ajust de la seva delimitació i ordenació, pel que en els següents apartats es justifica el compliment dels paràmetres normatius que regulen l'àmbit.

Pel que fa als sectors de Sòl Urbanitzable No Delimitat X2ND, X3ND, X4ND i X5ND, la seva inclusió dins de la modificació és exclusivament per la vinculació que en ells s'estableix amb el Pla Especial d'Infraestructures, la qual quedarà recollida en l'article 274 del POUM modificat, però no es modifica ni la seva delimitació ni cap del seus paràmetres.

3.3.1.1 Paràmetres generals del PA-04

Els paràmetres urbanístics que regularan el PA-04 s'estableixen en base als definits en el planejament vigent (POUM i PPU), adaptats a la nova superfície de l'àmbit.

| | PLANEJAMENT VIGENT | PROPOSTA MPOUM | DIFERENCIAL |
|---------------------------------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Superfície | 64.670,80 m ² s | 62.820,62 m ² s | -1.850,18 m ² s |
| Índex d'Edificabilitat Brut | 0,20 m²st/m²s | | --- |
| Sostre total | 12.934,16 m ² st | 12.564,12 m ² st | -370,04 m ² st |
| Densitat habitatges | 18,09 hab/ha | | --- |
| Núm. total habitatges | 117 hab | 113 hab | -4 hab |
| Reserva sostre per HPP | 20% sostre total | | --- |
| Sostre HPP | 2.586,83 m ² st | 2.512,82 m ² st | -74,01 m ² st |
| Habitatges HPP | 28 hab | 28 hab | 0 hab |
| Cessió aprofitament urbanístic | 10% AU | | --- |

Com es pot observar en el quadre anterior, la reducció de la superfície de l'àmbit comporta una petita **disminució del sostre i del nombre màxim d'habitatges**.

3.3.1.2 Usos permesos

Pel que fa als usos de les illes d'aprofitament privat **es mantenen com a principals els usos previstos pel planejament vigent** (POUM i PPU), i s'estableixen una sèrie d'usos definits en el POUM com compatibles.

| Illes | Ús principal | Usos compatibles |
|------------------|--------------------------------------|---|
| 3 PA-04.1 | Plurifamiliar Hab. Protecció Pública | --- |
| 3 PA-04.2 | Plurifamiliar i Unifamiliar Agrupat | Unifamiliar aïllat, Bar i restaurant, Comercial, Hotel·ler, Càmping, Educatiu, Sanitari-assistencial, Esportiu, Administratiu, Oficines, Cultural, Industrial (segons llei ambiental) |
| 3 PA-04.3 | Unifamiliar Agrupat | |
| 3 PA-04.4 | Unifamiliar Agrupat | |

El planejament vigent estableix per a les diferents illes com a usos admesos d'habitatge plurifamiliar o unifamiliar agrupat, amb excepció d'una de les illes en la qual admetia altres usos (habitatges plurifamiliar, unifamiliar agrupat o aïllat, terciari, cultural, associatiu, socio-sanitari, administratiu, hotelier, restauració i petit comerç), prioritzant entre tots l'ús hotelier.

En la present modificació, en base a la situació actual del mercat immobiliari de l'Ampolla, en la qual els usos hotelers no tenen demanda ja que es disposa en el municipi de solars destinats a aquest ús que no es desenvolupen, es considera més adequat establir com a ús principal en totes les illes el residencial, en les tipologies ja previstes pel planejament (HPP, plurifamiliar lliure i unifamiliar agrupat), i mantenir el ús hotelier com compatible.

3.3.1.3 Cessions per a sistemes públics

En el cas de l'àmbit del PA-04 les cessions mínimes per a sistemes públics no venen fixades per uns estàndards, sinó que són les resultant de l'ordenació de l'àmbit segons el planejament vigent.

A continuació s'adjunta un quadre comparatiu, entre les superfícies destinades al sistema d'espais lliures i zones verdes i al sistema d'equipaments, segons POUM i segons la proposta de modificació, on es pot comprovar que hi ha un increment de la superfície destinada a sistema d'espais lliures, i que la superfície d'equipaments s'incrementa lleugerament. Per tant, es pot concloure que en la present modificació puntual **es compleix amb les cessions mínimes per a sistemes.**

| CESSIÓ ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES | PLANEJAMENT VIGENT | PROPOSTA MPOUM | DIFERENCIAL |
|--|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Clau 6 - Sist. Espais lliures (PA-04) | 8.441,03 m ² s | 13.579,08 m ² s | |
| Clau PH - Sist. Prot. Hidrogràfica (PA-04) | 1.018,68 m ² s | --- | |
| Clau 6 - Sist. Espais lliures (Rotonda) | 283,79 m ² s | --- | |
| TOTAL ZONES VERDES | 9.743,50 m²s | 13.579,08 m²s | 3.835,58 m²s |

| CESSIÓ EQUIPAMENTS | PLANEJAMENT VIGENT | PROPOSTA MPOUM | DIFERENCIAL |
|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Clau 7 - Sist. Equipaments (PA-04) | 4.288,64 m ² s | 4.330,43 m ² s | |
| TOTAL EQUIPAMENTS | 4.288,64 m²s | 4.330,43 m²s | 41,79 m²s |

3.3.1.4 Justificació de la funcionalitat del sistema d'espais lliures i zones verdes

Dins de l'àmbit del **PA-04** el sistema d'espais lliures es veu lleugerament modificat amb la zonificació proposada en el present document.

Pel que fa a la seva **superfície**, aquesta es manté i s'incrementa lleugerament. Segons el planejament vigent (POUM i PPU) la superfície destinada al sistema de zones verdes era de 9.743,50m² i en el cas de la present modificació la superfície és de 13.579,08m², el que representa un increment de 3.835,58m².

Quan a la **funcionalitat** del sistema, aquesta es garanteix ja que es manté la seva ubicació perimetral a als límits nord, oest i sud de l'àmbit, com a element de transició entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable, i es millora la seva definició amb un increment de l'amplada en alguns punts i una millora en la continuïtat entre les dues zones verdes previstes.

Per tot l'exposat, es pot concloure que **queda garantida la superfície i funcionalitat del sistema d'espais lliures i zones verdes** inclòs dins de l'àmbit de la present modificació puntual, i que aquest **no experimenta una variació respecte el planejament vigent**, únicament es produeix un increment en la superfície i una millora de la connexió.

3.3.2 Avaluació ambiental

La Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, estableix:

"Article 5. Plans i programes sotmesos a avaluació ambiental

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental:

- a) Els plans i els programes relacionats en l'annex 1.
- b) Els plans i els programes que compleixin els requisits establerts per l'article 6.
- c) Les modificacions de plans i programes a què fan referència les lletres a i b en els casos i amb les condicions que especifica l'article 7.
- d) Els plans i els programes a què fa referència l'article 8 si així es resol en la decisió prèvia d'avaluació ambiental.

2. El Govern pot decidir sotmetre també a les obligacions d'aquesta llei plans o programes, o modificacions, no inclosos en l'apartat 1 si motiva que hi concorren circumstàncies extraordinàries que poden comportar un risc ambiental o repercussions significatives per al medi ambient."

"Article 6. Plans i programes sotmesos a avaluació ambiental amb determinats requisits

1. Els plans i els programes que poden tenir efectes significatius sobre el medi ambient resten sotmesos a avaluació ambiental si són exigits per una disposició legal o reglamentària o per acord del Govern.

2. S'entén que tenen efectes significatius sobre el medi ambient els plans i els programes que estableixen el marc per a l'autorització de projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental, en els supòsits següents:

- a) Els instruments de planejament territorial.
- b) Els instruments de planejament urbanístic.
- c) Els plans i els programes relatius a l'agricultura, la ramaderia, la silvicultura, la pesca i l'aqüicultura, l'energia, la indústria, el transport i la mobilitat, la gestió de residus, la gestió de recursos hídrics, l'ocupació del domini públic marítima-terrestre, la mineria, les telecomunicacions, el turisme, els equipaments comercials, els espais naturals i la biodiversitat.
- d) Els plans i els programes de prevenció de riscos amb una potencial incidència ambiental significativa.
- e) Els plans i els programes que poden tenir efectes apreciables en alguna de les zones protegides mitjançant la Directiva 92/43/CEE, del Consell, del 21 de maig, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i la flora silvestres, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural."

"Article 7. Modificacions de plans i programes sotmesos a avaluació ambiental

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:

- a) Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixen modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.
- b) Les modificacions que estableixen el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.
- c) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.
- d) La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixen modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixen diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.
- e) Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.

2. Les modificacions a què fan referència les lletres c i d de l'apartat 1 no estan subjectes a avaluació ambiental si, per les característiques que tenen i per la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no-subjecció del pla o programa a avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. Si l'òrgan ambiental no notifica la resolució d'exempció d'avaluació en l'esmentat termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada."

ANNEX 1. Plans i programes sotmesos a avaluació ambiental

1. Instruments de planejament territorial:

(...)

2. Instruments de planejament urbanístic:

a) Els plans d'ordenació urbanística municipal.

b) Els plans parcials urbanístics de delimitació.

c) El planejament urbanístic derivat per a la implantació en sòl no urbanitzable de construccions destinades a les activitats de càmping i també el planejament urbanístic derivat que es formuli per a la implantació en sòl no urbanitzable d'equipaments i de serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, d'instal·lacions i d'obres necessàries per a la prestació de serveis tècnics, d'estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària. Els plans en què, per les característiques i la poca entitat, es constati, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient no estan subjectes a avaluació ambiental. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no-subjecció del pla o programa a avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. Si l'òrgan ambiental no notifica la resolució d'exempció d'avaluació en aquest termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada.

d) Els plans i els programes que estableixen el marc per a la futura autorització de projectes i d'activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

3. Plans i programes sectorials:

(...)"

I la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, determina:

"Disposició addicional Vuitena

Regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013

6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:

a) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària:

Primer. Els plans d'ordenació urbanística municipal.

Segon. Els plans parcials urbanístics de delimitació.

Tercer. El planejament urbanístic que estableixi el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que pugui tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007, del 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

Cinquè. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

Sisè. Els instruments de planejament urbanístic inclosos en l'apartat b, si així ho determina l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic o a sol·licitud del promotor.

b) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

Primer. Els plans directors urbanístics i les normes de planejament urbanístic.

Segon. Els plans parcials urbanístics i els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable no inclosos en l'apartat tercer de la lletra a en el cas que desenvolupin planejament urbanístic general no avaluat ambientalment o planejament urbanístic general avaluat ambientalment si aquest ho determina.

Tercer. Les modificacions dels plans urbanístics dels apartats primer i segon que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que no constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de

la cronologia del pla, però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.

d) En el cas de plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable que no qualifiquin sòl, si llur contingut es restringeix a l'establiment d'actuacions executables directament sense requerir el desenvolupament de projectes d'obres posteriors, no s'aplica cap procediment d'avaluació ambiental estratègica. Aquests plans han de seguir el procediment d'avaluació d'impacte ambiental ordinària o simplificada, si escau.

e) L'òrgan ambiental pot determinar que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient les modificacions dels plans urbanístics que no constitueixen variacions fonamentals de llurs estratègies, directius i propostes o llur cronologia i que no produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència. Per a obtenir aquesta declaració, el promotor, en la fase preliminar de l'elaboració de la modificació, ha de presentar una sol·licitud en què justifiqui les circumstàncies descrites. El termini per a adoptar i notificar la declaració és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. La manca de resolució expressa té efectes desestimadors.

Segons l'exposat en els articles anterior, la present modificació del POUM de l'Ampolla **no està subjecta a tràmit d'avaluació ambiental**, degut a que:

- Es tracta d'una modificació no substancial del planejament urbanístic general, que comporta únicament l'ajust de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística PA-0 (per la delimitació d'un Pla Especial d'Infraestructures i la incorporació dins de l'àmbit de la rotonda prevista pel POUM), l'ajust de l'ordenació interior del PA-04 (mantenint els paràmetres definits pel planejament), i la vinculació a nivell normatiu del sectors de sòl urbanitzable no delimitat X2ND, X3ND, X4ND i X5ND amb l'execució del PEI.
- L'àmbit ja ha estat objecte d'avaluació ambiental en la redacció del POUM de l'Ampolla.
- Per les característiques que té la modificació, al no afectar cap dels paràmetres generals dels sectors, es constata que no pot produir efectes significatius en el medi ambient.

3.3.3 Mobilitat

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, estableix el següent:

"Article 2

Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada

- 2.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada avaluen l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació o una nova implantació d'activitats i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu.
- 2.2 També valoren la viabilitat de les mesures proposades en el propi estudi per gestionar de manera sostenible la nova mobilitat i, especialment, les fórmules de participació del promotor o promotora per col·laborar en la solució dels problemes derivats d'aquesta nova mobilitat generada.
- 2.3 L'objectiu dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada és definir les mesures i actuacions necessàries per tal d'assegurar que la nova mobilitat generada en l'àmbit d'estudi segueixi unes pautes caracteritzades per la preponderància dels mitjans de transport més sostenibles, i així acomplir amb el canvi de model de mobilitat promogut per la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat."

"Article 3

Àmbit d'aplicació

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

3.2 No és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants, excepte que formin part d'un sistema urbà plurimunicipal, en el següents supòsits:

1. Actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.
2. Actuacions que suposin la implantació d'usos comercials o terciaris en sectors d'una superfície de fins a 1 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.
3. Actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de fins a 5 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.

3.3 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar en els projectes següents:

- a) Projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular.
- b) Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració d'implantació singular.
- c) Projectes d'ampliació de les implantacions singulars existents.

3.4 Als efectes de l'apartat anterior, es consideren implantacions singulars:

- a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m².
- b) Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m².
- c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.
- d) Clíniques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.
- e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.
- f) Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.
- g) Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000."

En la present modificació del POUM de l'Ampolla **no és necessari l'elaboració de l'estudi d'avaluació de mobilitat generada** perquè es tracta d'una modificació de planejament general que no té com a objectiu cap dels supòsits establerts en el "Article 3. Àmbits d'aplicació", i que no suposa cap increment en els desplaçaments actuals de l'àmbit.

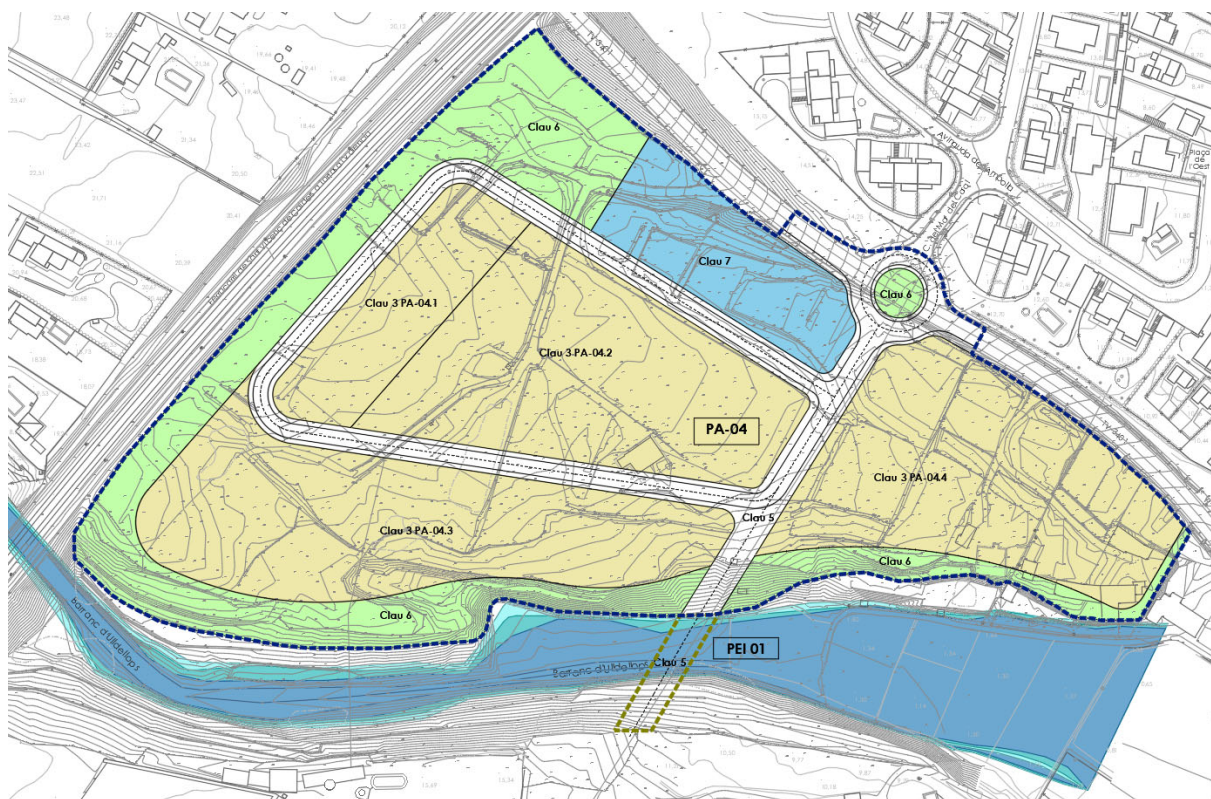
No obstant, degut a que en la present modificació s'avaluen les infraestructures de mobilitat (rotonda carretera TV-3401 i viaducte barranc d'Ulldellops), per tal de determinar-ne la seva capacitat i vinculació amb els àmbits als que donen servei, s'ha realitzat un **ESTUDI DE CAPACITAT DE LES INFRAESTRUCTURES VIARIES PROPOSADES PEL P.A.U. PA-04 DE FORMA AÏLLADA I DINS DEL CONJUNT DELS POLÍGONS X2ND, X3ND, X4ND i X5ND** (Annex 2 del present document).

3.3.4 Inundabilitat

El polígon d'actuació urbanística PA-04 i el sector de sòl urbanitzable no delimitat X2ND limiten amb el barranc d'Ulldellops.

Per aquest motiu, en el projecte d'urbanització del PA-04 (que com ja s'ha exposat anteriorment, es va iniciar la seva redacció però va quedar aturada degut a la inviabilitat econòmica de l'àmbit), es va realitzar un **ESTUDI HIDRÀULIC** (Annex 3 del present document), en el qual es defineixen les corbes d'inundabilitat pels períodes de retorn T10, T100 i T500, en la situació actual i la situació considerant l'execució del viaducte sobre el barranc d'Ulldellops. En les dues hipòtesis, les corbes resultant són pràcticament coincidents.

En base a aquestes corbes de inundabilitat, s'ha precisat en alguns punts la delimitació de PA-04 per tal de que l'àmbit s'ubiqui completament fora de la zona inundable, considerant el període de retorn T500. Per tant, es pot concloure que el polígon d'actuació urbanística PA-04 no està afectat per la inundabilitat del barranc d'Ulldellops.



Imatges zonificació PA-04 i corbes inundabilitat T10, T100 i T500 (superposant les dues hipòtesis: situació actual i amb viaducte)

3.3.5 Memòria social i impacte de gènere

3.3.5.1 Memòria social

En la present modificació **no es requereix de la incorporació d'una memòria social**, degut a que no es modifiquen cap dels paràmetres generals dels àmbits que la configuren: PA-04, X2ND, X3ND, X4ND i X5ND.

Únicament, en el cas del PA-04, degut a que s'ajusta la seva superfície, i per aplicació de l'Índex d'Edificabilitat Brut i de la densitat d'habitatges, disminueix lleugerament el sostre total (-370 m²) i el nombre total d'habitatges (-4 hab). Respecte a la reserva per habitatges de protecció pública, aquesta disminució es tradueix exclusivament amb una mínima reducció del sostre (-74 m²), ja que es manté el mateix nombre d'habitatges (28 habitatges).

3.3.5.2 Estudi d'impacte de gènere

L'urbanisme és la disciplina que treballa el desenvolupament de la ciutat i el territori i, com a altres moltes disciplines, no és neutra. Des de l'urbanisme amb perspectiva de gènere s'aplica un enfocament metodològic per analitzar i reconèixer les desigualtats produïdes pels rols de gènere en l'espai urbà. Arran d'analitzar les desigualtats en la producció de l'espai, la perspectiva de gènere ha anat treballant cap a una perspectiva transversal i inclusiva on incorporar altres dimensions com la raça, l'edat, el medi ambient i les condicions materials de les persones. Per tal d'evitar que es generin més desigualtats és imprescindible incorporar aquesta metodologia al desenvolupament de les eines de planejament territorial.

A nivell normatiu, en l'article 69 del RLUC, s'estableix que en el contingut de la Memòria social dels plans d'ordenació urbanística municipal també ha de formar part una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica, tal com els immigrants i la gent gran. L'objectiu és que les decisions del planejament, a partir de la informació de la realitat social, contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com afavorir altres col·lectius mereixedors de protecció.

*"Article 69. Contingut de la memòria del pla d'ordenació urbanística municipal
(...)*

69.5 També ha de formar part de la memòria social una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica, tals com els immigrants i la gent gran, amb l'objecte que les decisions del planejament, a partir de la informació sobre la realitat social contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com afavorir als altres col·lectius mereixedors de protecció. Aquesta avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere i respecte a determinats col·lectius socials ha de contenir:

a) Una diagnosi de la situació a partir de l'anàlisi de la informació sobre la població a la qual afecta el pla, la identificació dels rols de gènere dels diferents col·lectius afectats, les necessitats de benestar i estratègies de dones i homes i els altres col·lectius en l'àmbit.

b) La valoració de l'impacte social i de gènere del pla, la qual comprèn:

1r. La justificació de la coherència de l'ordenació proposada amb les necessitats detectades de les dones i els homes i dels altres col·lectius pel que fa en especial als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà, tenint en compte particularment les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció.

2n. Mesures o determinacions previstes en el pla que contribueixen al desenvolupament dels objectius d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes, així com entre els diversos grups socials.

3r. Previsió de com incidirà l'ordenació proposada sobre la situació originària de dones i homes i dels altres col·lectius."

En aquest apartat s'avalua l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, per analitzar com aquesta influeix en la xarxa de vida quotidiana, per tal d'aconseguir un desenvolupament urbà inclusiu que no generi desigualtats socials.

A continuació s'estableixi un seguit de criteris respecte els quals s'analitza les implicacions a nivell de perspectiva de gènere que comporta la present modificació:

a) Confort i seguretat per al/la vianant

La proposta de la present modificació comporta una simplificació del sistema viari, la qual millora els recorreguts d'accés a les diferents parcel·les.

Per altra banda, l'ajust en la delimitació de les zones verdes permet la creació de recorreguts peatonals en aquests espais vorejant pràcticament la totalitat de l'àmbit, vinculats en la part sud amb el barranc d'Ulldellops.

En el projecte d'urbanització de l'àmbit es tindran en compte els següents aspectes per tal de garantir el confort i la seguretat dels vianants en els seus recorreguts:

- Pas lliure en les voreres sense obstacles.
- Espais lliures d'obstacles visuals entorns dels passos de vianants.
- Passos de vianants rebaixats i adaptats a tots els col·lectius.
- Encaminaments en els encreuaments per millorar la seguretat de les persones invidents
- Il·luminació i senyalització en tots els itineraris per tal que siguin segurs i fàcilment identificables pels usuaris.

b) Zones verdes de qualitat i funcionals

La presència del verd als nuclis urbans cada cop és més indiscutible, no tan sols per la seva funció per mitigar el canvi climàtic, sinó també per garantir un bon confort ambiental i sensorial, creant espais d'ombra a prop dels llocs de descans per generar espais confortables.

En la proposta, igual com preveia al planejament vigent, es creen dos tipus d'espais lliures:

- Una àrea situada al límit nord de l'àmbit, vinculada a l'equipament i destinada a zona d'estada i jocs, com a element de referència i identitari de l'àmbit
- i una altra zona més lineal, que envolta l'àmbit en els seus límits oest, sud i est, que permet un recorregut vinculat al barranc d'Ulldellops.

La urbanització d'aquests espais es farà amb el mobiliari urbà adient per tal de generar espais d'estada i descans, espais de jocs i trobada per a totes les edats i espais per a l'esport a l'aire lliure, de forma que les zones verdes esdevinguin espais funcionals i de trobada.

c) Proximitat i ús eficient dels equipaments

En la modificació es manté l'equipament en la posició prevista pel planejament, doncs s'ubica a la zona d'accés a l'àmbit, pròxim a les zones d'aprofitament i vinculat directament amb les zones verdes.

d) Qualitat i confort

Pel que fa a la qualitat i confort de l'espai públic es tenen en compte alguns criteris que incideixen en com percebem l'entorn urbà. El confort lumínic i acústic són factors que es tindran en compte.

En relació a la imatge de l'espai públic la vegetació té força importància, per això, es proposa l'ús d'espècies vegetals autòctones i de baix consum hídric. Així mateix, en el projecte d'urbanització s'haurà de tenir en compte la dotació i la correcta implantació del mobiliari urbà: papereres, bancs, fonts, etc.

e) Arrelament

L'arrelament és uns dels eixos més importants a l'hora de generar la xarxa de vida quotidiana però al mateix temps és uns dels factors més complicats de determinar; on viu o com viuran els veïns i veïnes de la nova zona.

La modificació planteja una ordenació urbana amb barreja d'equipaments públic, usos residencials de diferents tipologies, i una oferta important d'habitatges de protecció pública (20% del sostre de l'àmbit). A diferència del planejament vigent, la present proposta flexibilitza les condicions d'ordenació de les illes d'aprofitament, per tal que aquesta no sigui unívoca, i permeti adaptar les tipologies edificatòries a les necessitat funcionals dels habitants.

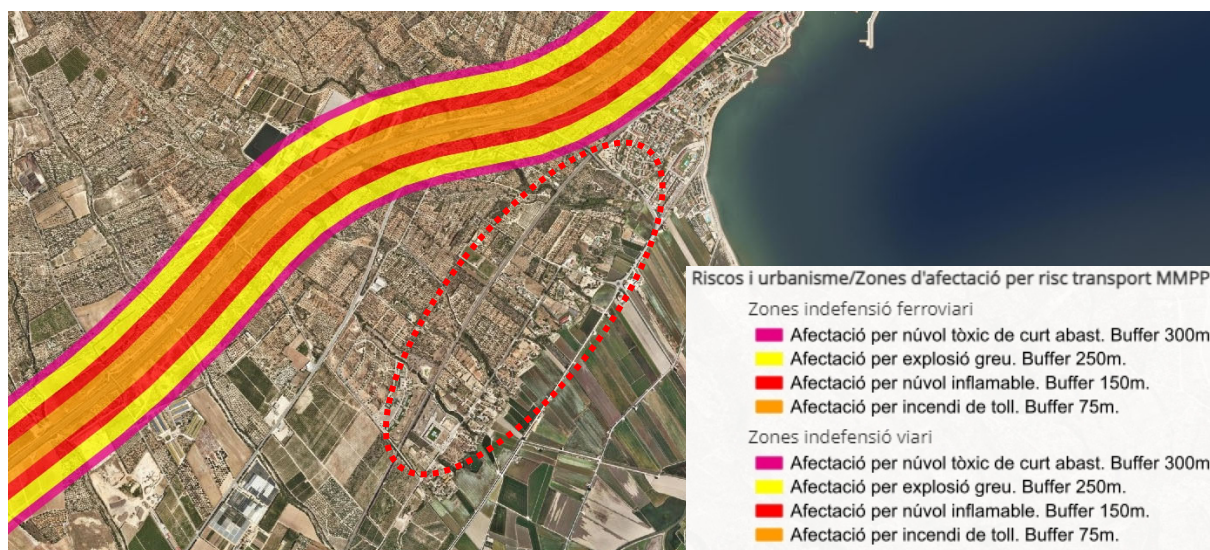
En els punts anterior queda de manifest que la present proposta segueix uns objectius clars per generar espais urbans dinàmics i inclusius en la mateixa línia de treball de les entitats públiques locals, autonòmiques i estatals.

En conseqüència, es valora que l'impacte de gènere que pot suposar aquesta ordenació serà positiu. Tot i així, recordar que aquest informe fa una anàlisi prèvia i estimada de l'impacte que podria generar el present modificació, i que per tal d'assolir els objectius i criteris descrits, aquests s'haurà de tenir en compte en tot el procés de desenvolupament i execució de l'àmbit.

3.3.6 Zones afectació per risc de transport de matèries perilloses

L'àmbit de la present modificació es situa pròxim a diverses infraestructures de comunicació: carretera TV-3401, línia de ferrocarril de València a Barcelona, carretera N-340 i autopista AP-7.

Segons el Mapa de Protecció Civil de Catalunya l'àmbit objecte de la present modificació es troba fora de qualsevol zona d'afectació, tal i com es mostra en la següent imatge:



Imatge Mapa de Protecció Civil de Catalunya

Les zones indefensió que apareixen en la imatge es corresponen amb les afectacions derivades de l'autopista AP-7, quedant per sobre de l'àmbit de la present modificació.

3.3.7 Sistema ferroviari

3.3.7.1 Limitacions a la propietat

Degut a que el PA-04 limita amb el sistema ferroviari s'haurà de donar compliment a les limitacions a la propietat (zona de domini públic, zona de protecció i límit edificació) establertes per la *Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (LSF)*, i tenir en compte que per a qualsevol tipus d'obres o instal·lacions dins de les zones de domini públic i de protecció s'haurà de sol·licitar la corresponent autorització a l'administrador de la infraestructura ferroviària.

Aquestes condicions es recullen en l'**Article 263. Polígon d'actuació urbanística PA-04**, i queden grafades en els plànols d'ordenació **O.1 Zonificació àmbit nord** i **O.2 Ordenació – Gàlibs PA-04**.

Respecte les citades limitacions a la propietat i el requeriment de sol·licitud d'autorització dins de la zona de domini públic i de protecció, a continuació es resumeixen les principals consideracions establertes en la LSF:

"El sistema ferroviario son los terrenos que se ocupan por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, así como aquellos que deban ocuparse para tal finalidad, de acuerdo con los estudios informativos aprobados definitivamente" (Art. 7 LSF).

Comprenden la **zona de dominio público** los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a

cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. (Art.13.1 LSF)

La **zona de protección** de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación. (Art.14.1 LSF)

En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, las distancias establecidas en el apartado anterior para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. (Art. 14.2 LSF)

A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la **línea límite de edificación**, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación (Art.15.1).

En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurren por zonas urbanas, la línea límite de la edificación se sitúa a veinte metros de la arista más próxima a la plataforma. (Art.15.2).

Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas. (Art.16.1)

Los solicitantes de una autorización para la realización de obras, instalaciones o actividades en las zonas de dominio público del ferrocarril estarán obligados a prestar al administrador de la infraestructura ferroviaria las garantías que éste exija en relación con la correcta ejecución de las actividades autorizadas, de conformidad con lo que, en su caso, se determine reglamentariamente. (Art.16.1)

Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas. (Art.16.1)

No obstante, lo anterior, **sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera.** Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado. (Art.16.1)

En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento del administrador de infraestructuras ferroviarias de la línea. Si no se atiendiere el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria el administrador de infraestructuras ferroviarias de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación. (Art.16.1).

En la zona de protección no podrán realizarse obras, ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. **Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general,** cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria o por razones de seguridad del tráfico ferroviario. (Art.16.2)"

3.3.7.2 Estudi de sorolls i vibracions

En les sol·licituds de llicències d'obres d'edificacions destinades a ús residencial contigües al sistema general ferroviari, s'haurà d'aportar en la seva documentació un Estudi de Sorolls i Vibracions redactat per un tècnic competent, que defineixi les mesures de protecció necessàries, en relació a la infraestructura ferroviària, per assegurar que els nivells de immissió de sorolls i transmissió de vibracions, originades per la circulació dels trens es mantenen dins dels nivells legalment establerts, així com definir les mesures a adoptar per assegurar que el índex de percepció de sorolls i vibracions en l'àmbit interior de les edificacions no supera els límits permeses per la legislació vigent (*Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre sobre el ruido y zonificación acústica*).

La necessitat d'incorporar un Estudi de Sorolls i Vibracions en les sol·licituds de llicències d'obres queda recollida en l'**Article 263. Polígon d'actuació urbanística PA-04.**

3.3.8 Consulta pública prèvia

En l'article 133 de la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*, s'estableixen els supòsits en els que cal realitzar una consulta pública prèvia a l'elaboració de normes amb rang de llei o reglaments:

"Artículo 133. Participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas con rango de Ley y reglamentos.

1. Con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- c) Los objetivos de la norma.
- d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

2. Sin perjuicio de la consulta previa a la redacción del texto de la iniciativa, cuando la norma afecte a los derechos e intereses legítimos de las personas, el centro directivo competente publicará el texto en el portal web correspondiente, con el objeto de dar audiencia a los ciudadanos afectados y recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades. Asimismo, podrá también recabarse directamente la opinión de las organizaciones o asociaciones reconocidas por ley que agrupen o representen a las personas cuyos derechos o intereses legítimos se vieran afectados por la norma y cuyos fines guarden relación directa con su objeto.

3. La consulta, audiencia e información públicas reguladas en este artículo deberán realizarse de forma tal que los potenciales destinatarios de la norma y quienes realicen aportaciones sobre ella tengan la posibilidad de emitir su opinión, para lo cual deberán ponerse a su disposición los documentos necesarios, que serán claros, concisos y reunir toda la información precisa para poder pronunciarse sobre la materia.

4. Podrá prescindirse de los trámites de consulta, audiencia e información públicas previstos en este artículo en el caso de normas presupuestarias u organizativas de la Administración General del Estado, la Administración autonómica, la Administración local o de las organizaciones dependientes o vinculadas a éstas, o cuando concurren razones graves de interés público que lo justifiquen.

Cuando la propuesta normativa no tenga un impacto significativo en la actividad económica, no imponga obligaciones relevantes a los destinatarios o regule aspectos parciales de una materia, podrá omitirse la consulta pública regulada en el apartado primero. Si la normativa reguladora del ejercicio de la iniciativa legislativa o de la potestad reglamentaria por una Administración prevé la tramitación urgente de estos procedimientos, la eventual excepción del trámite por esta circunstancia se ajustará a lo previsto en aquella."

La present modificació del POUM no afecta a l'estructura ni a les directrius generals del planejament, pel que no té un impacte significatiu en l'activitat econòmica, i tampoc imposa obligacions rellevants als destinataris. Per tant, en base a l'establert en l'article anterior, no es considera necessària la consulta pública prèvia a l'inici de la tramitació.

La participació dels ciutadans en la proposta de la present modificació es realitzarà durant la fase d'informació pública un cop aprovat inicialment el document.

3.4 Quadres resum

3.4.1 Quadres resum àmbit modificació

En els següents apartats s'adjunta un quadre amb les superfícies dels diferent àmbit inclosos dins de la modificació segons planejament vigent i segons la proposta de modificació.

3.4.1.1 Planejament vigent

| ÀMBIT NORD | | | |
|------------|---|----------------------------------|----------------|
| | | m ² sòl | % |
| | Clau 5 - Sist. Viari | 12.864,68 m ² s | 19,89% |
| | Clau 6 - Sist. Espais lliures | 8.441,03 m ² s | 13,05% |
| | Clau 7 - Sist. Equipaments | 4.288,64 m ² s | 6,63% |
| | Clau PH - Sist. Prof. hidrogràfica | 1.018,68 m ² s | 1,58% |
| | Clau 3 - Sist. Ferroviari | 5.214,10 m ² s | 8,06% |
| | TOTAL SISTEMES | 31.827,13 m²s | 49,21% |
| | Clau VDR - Vol. definida res. | 32.843,67 m ² s | 50,79% |
| | TOTAL ZONES | 32.843,67 m²s | 50,79% |
| | PA-04 | 64.670,80 m²s | 100,00% |
| | Clau 5 - Sist. Viari (Rotonda) | 1.212,63 m ² s | 81,04% |
| | Clau 6 - Sist. Espais lliures (Rotonda) | 283,79 m ² s | 18,96% |
| | SU | 1.496,42 m²s | 81,04% |
| | SNU | 659,16 m²s | 0,00% |
| ÀMBIT SUD | | | |
| | X2ND | 159.900,00 m ² s | 28,09% |
| | X3ND | 175.500,00 m ² s | 30,83% |
| | X4ND | 107.300,00 m ² s | 18,85% |
| | X5ND | 126.500,00 m ² s | 22,22% |
| | SUND | 569.200,00 m²s | 100,00% |
| | TOTAL ÀMBIT MPOUM | 636.026,38 m²s | |

3.4.1.2 Proposta modificació

| ÀMBIT NORD | | | |
|------------|---|-----------------------|----------------|
| | | m² sòl | % |
| | Clau 5 - Sist. Viari | 8.394,06 m²s | 13,36% |
| | Clau 6 - Sist. Espais lliures | 13.579,08 m²s | 21,62% |
| | Clau 7 - Sist. Equipaments | 4.330,43 m²s | 6,89% |
| | TOTAL SISTEMES | 26.303,57 m²s | 41,87% |
| | Clau 3 PA-04.1 - Plurifamiliar HPP | 4.070,97 m²s | 6,48% |
| | Clau 3 PA-04.2 - Plurifamiliar i Unifamiliar Agrupat | 10.659,77 m²s | 16,97% |
| | Clau 3 PA-04.3 - Unifamiliar agrupat | 11.463,43 m²s | 18,25% |
| | Clau 3 PA-04.4 - Unifamiliar agrupat | 10.322,88 m²s | 16,43% |
| | TOTAL ZONES | 36.517,05 m²s | 58,13% |
| | PA-04 | 62.820,62 m²s | 100,00% |
| | Clau 5 - Sist. Viari (Viaducte) | 706,82 m²s | 100,00% |
| | PEI 01 BARRANC D'ULLDELLOPS | 706,82 m²s | 100,00% |
| | Sistema ferroviari | 3.254,06 m²s | 98,64% |
| | Clau A1 - SNU de protecció especial : corredors ecològics | 44,88 m²s | 1,36% |
| | SNU | 3.298,94 m²s | 100,00% |
| ÀMBIT SUD | | | |
| | X2ND | 159.900,00 m²s | 28,09% |
| | X3ND | 175.500,00 m²s | 30,83% |
| | X4ND | 107.300,00 m²s | 18,85% |
| | X5ND | 126.500,00 m²s | 22,22% |
| | SUND | 569.200,00 m²s | 100,00% |
| | TOTAL ÀMBIT MPOUM | 636.026,38 m²s | |

3.4.2 Comparativa PA-04

S'adjunta a continuació el quadre amb la comparativa dels paràmetres urbanístics de PA-04 segons el planejament vigent (POUM i PPU) i els proposat en la present modificació:

| ZONIFICACIÓ | | PLANEJAMENT VIGENT (PPU) | | PROPOSTA MPOUM | | DIFERENCIAL |
|--------------------|---|--------------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|
| | | m² sòl | % | m² sòl | % | <i>prop - vigent</i> |
| | Clau 5 - Sist. Viari | 12.864,68 m²s | 19,89% | 8.394,06 m²s | 13,36% | -4.470,62 m²s |
| | Clau 6 - Sist. Espais lliures | 8.441,03 m²s | 13,05% | 13.579,08 m²s | 21,62% | 5.138,05 m²s |
| | Clau 7 - Sist. Equipaments | 4.288,64 m²s | 6,63% | 4.330,43 m²s | 6,89% | 41,79 m²s |
| | Clau PH - Sist. Prot. hidrogràfica | 1.018,68 m²s | 1,58% | --- | --- | -1.018,68 m²s |
| | Clau 3 - Sist. Ferroviari | 5.214,10 m²s | 8,06% | --- | --- | -5.214,10 m²s |
| | TOTAL SISTEMES | 31.827,13 m²s | 49,21% | 26.303,57 m²s | 41,87% | -5.523,56 m²s |
| TOTAL ZONES | | 32.843,67 m²s | 50,79% | 36.517,05 m²s | 58,13% | 3.673,38 m²s |
| TOTAL ÀMBIT | | 64.670,80 m²s | 100,00% | 62.820,62 m²s | 100,00% | -1.850,18 m²s |

| APROFITAMENT PRIVAT | | PLANEJAMENT VIGENT | PROPOSTA MPOUM | DIFERENCIAL |
|----------------------------|----------------------|--------------------|----------------|-------------|
| Edificabilitat | | 12.934,16 m²st | 12.564,12 m²st | -370 m²st |
| IEB | 0,20 m²st/m²s | | | |
| Habitatges | | 117 hab | 113 hab | -4 hab |
| Densitat habitatges | 18,09 hab/ha | | | |

3.5 Justificació de la iniciativa, conveniència i oportunitat de la modificació

La modificació del POUM de l'Ampolla que es proposa en el present document busca permetre el l'execució de les previsions del planejament, tant pel que fa al desenvolupament dels sectors com de les infraestructures previstes, de forma coherent amb les necessitats de cada àmbit per tal de garantir un desenvolupament urbanístic sostenible i viable econòmicament.

Concretament, el que es proposa és **vincular les infraestructures previstes en el POUM als sectors que realment les requereixen per a la seva connexió i correcta mobilitat**, i que es tradueix en:

- Vincular en el planejament l'execució de la rotonda de la carretera TV-3401 al polígon PA-04, doncs és punt de connexió de l'àmbit amb una via principal de circulació i amb el nucli urbà consolidat.
- Imputar l'execució del viaducte sobre el barranc d'Ulldellops als sectors que realment es beneficien d'aquesta infraestructura i requereixen d'ella per a una correcta mobilitat.

Un altre aspecte fonamental del planejament urbanístic és la viabilitat econòmica de les previsions que en ell s'hi recullen, tant a nivell de desenvolupament dels àmbits com de càrregues per l'administració. En aquest sentit, la vinculació proposada i descrita en la present proposta permet:

- Garantir la viabilitat econòmica del polígon PA-04, vinculant a ell únicament les infraestructures necessàries i proporcionals a la seva dimensió i característiques.
- Establir el cost del viaducte com una càrrega externa a repercutir als àmbits de planejament que se'n beneficien directament, de forma proporcional a la mobilitat que generin a través d'aquesta infraestructura (la qual depèn del sostre i de la superfície de sistemes de zones verdes i equipaments de cada sector), de manera que aquest cost pugui ser assumit sense problema per a cada un dels sectors, doncs serà proporcional al seu aprofitament (ingressos).
- Permetre l'execució del viaducte en el moment que es requereixi per a la seva connexió amb el vial previst en els sectors de SUND; ja que una execució prèvia al desenvolupament d'aquests no suposaria cap funcionalitat ni ús previsible, sinó una càrrega directa i de manteniment innecessària.

En base a l'exposat, queda justificat l'interès de la present proposta, doncs pretén ajustar i adaptar les càrregues de les infraestructures viàries previstes pel POUM a la cronologia i necessitats intrínseques de desenvolupament de cada un dels sectors, per tal de garantir la viabilitat econòmica i funcional de les previsions del planejament, fent viable així el seu objectiu de desenvolupament.

En relació a l'ordenació del **polígon d'actuació urbanística PA-04** proposada en el present document, l'interès queda justificat, doncs es mantenen els paràmetres generals de l'àmbit, i únicament es realitza petits ajustos en la seva ordenació interior per tal d'optimitzar la superfície del sistema viari a favor d'una millora en la configuració de les zones d'espais lliures i de les illes d'aprofitament, per tal de facilitar-ne el seu desenvolupament.

Pel que fa als sectors de **sòl urbanitzable no delimitat X2ND, X3ND, X4ND i X5ND**, la seva inclusió dins de la present modificació es únicament a efectes d'establir la seva vinculació amb l'execució del viaducte (PEI 01 Barranc d'Ulldellops), que com s'ha comprovat a nivell econòmic, no té efecte significatiu sobre la viabilitat econòmica d'aquests sectors, però sí que permet viabilitat el PA-04; constatant així que la present proposa de modificació afavoreix una distribució justa i lògica de les despeses derivades del planejament.

4.1 Normativa urbanística modificada

En el document del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de l'Ampolla, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, en la sessió del 8 de novembre de 2010, s'han de recollir les següents modificacions:

- Substitució de l'**Article 263. Polígon d'actuació urbanística PA-04 (Antic P.P.7-2)** de les Normes Urbanístiques.
- Substitució de l'**Article 274. Condicions dels sectors de sòl urbanitzable no delimitat** de les Normes Urbanístiques.
- Incorporació d'una nova sots-zona i un nou article dins del CAPÍTOL II: REGULACIÓ DE LES ZONES DEN SÒL URBÀ del TÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ de les Normes Urbanístiques:
 - o **SOTS-ZONA RESIDENCIAL AÏLLADA O CIUTAT JARDÍ PLURIFAMILIAR (3 PA-04)**
Article 222c. Normativa
- Incorporació d'un nou capítol i article dins del TÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ de les Normes Urbanístiques:
 - o **CAPÍTOL V: PLANS ESPECIALS D'INFRAESTRUCTURES**
Article 266a: Pla Especial d'Infraestructures PEI 01 Barranc d'Ulldellops.
- Derogació dels següents apartats de les Normes Urbanístiques, corresponent a les sots-zones de l'anterior PP 7.2. :
 - o **SOTS-ZONA UNIFAMILIAR AÏLLADA O CIUTAT JARDÍ (2 PP 7.2)**
 - o **SOTS-ZONA 4.B NORMES ESPECÍFIQUES PP 7.2**
- En els plànols d'ordenació del POUM, substitució de l'ordenació establerta en l'àmbit de la present modificació puntual per la definida en els plànols **O.1 Zonificació àmbit nord** i **O.2 Ordenació – Gàlibs PA-04** de present document.

4.1.1 Article 263 del POUM modificat

Article 263. Polígon d'actuació urbanística PA-04 (Antic P.P.7-2)

Definició

Comprèn els terrenys que es corresponen amb l'àmbit de l'antic PP 7-2, situats al sud de la urbanització ampolla Mar i delimitats per la carretera comarcal TV-3401, via del ferrocarril de València a Barcelona i el barranc d'Ulldellops.

La Superfície total: **62.820,62 m²**

Condicions d'ordenació

Són d'aplicació íntegra les condicions d'ordenació previstes en **la SOTS-ZONA RESIDENCIAL AÏLLADA O CIUTAT JARDÍ PLURIFAMILIAR (3 PA-04)**.

L'índex d'edificabilitat bruta és del 0,20 m² sostre / m² sòl

Nombre total d'habitatges: **113 hab**

Densitat bruta: 18,09 hab/Ha

~~En el plànol 6 del PP 7-2 es precisa la parcel·la assignada per a cada unitat de promoció, sense perjudici que en el projecte de reparcel·lació pugui preveure la fragmentació en parcel·les més petites que sempre tindran una superfície superior a 1.000 m².~~

Reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública

El PA-04 contempla una reserva per habitatge de protecció pública del 20% del sostre total de l'àmbit, que es concreta en 2.512,82 m² de sostre i 28 habitatges, i s'identifica en els plànols d'ordenació amb la Clau 3 PA-04.1.

Sistemes

El PA-04 contempla unes cessions per sistema viari, sistema d'espais verds, parcs i jardins i sistema d'equipaments públics que representen un 41,87% de la superfície total de l'àmbit. Els esmentats espais de cessió són els grafiats als plànols d'ordenació.

Sistema d'actuació

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Condicions de gestió i execució

El PA-04 queda vinculat amb el Pla Especial d'Infraestructures PEI 01 Barranc d'Ulldellops, tot i que, podrà desenvolupar-se de forma prèvia a la tramitació i execució d'aquest PEI si es compleix amb les condicions establertes en l'article 266a del POUM.

Altres condicions

Degut a que el PA-04 limita amb el sistema ferroviari s'haurà de donar compliment a les limitacions a la propietat (zona de domini públic, zona de protecció i límit edificació) establertes per la "Ley 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari".

Per a la realització de qualsevol tipus d'obres o instal·lacions dins de les zones de domini públic i de protecció s'haurà de sol·licitar la corresponent autorització a l'administrador de la infraestructura ferroviària.

En les sol·licituds de llicències d'obres d'edificacions destinades a ús residencial contigües al sistema general ferroviari, s'haurà d'aportar en la seva documentació un Estudi de Sorolls i Vibracions.

4.1.2 Article 274 del POUM modificat

Article 274. Condicions dels sectors de sòl urbanitzable no delimitat.

D'acord amb l'article 58.8 del DL 1/2010, en relació als sectors de sòl urbanitzable no delimitat s'estableixen les següents condicions:

Superfícies mínima i màxima

La superfície màxima és la del polígon assenyalat en el plànol d'ordenació.

Les superfícies mínimes seran: 50.000 m²

Objectius bàsics d'ordenació

a) Usos predominants: Residencial i/o hotelier i aparthotel

b) Edificabilitat màxima bruta: 30 habitatges/Ha

c) Percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta

Espais verds Com a mínim la major de les superfícies resultants dels càlculs següents:

- 30% (20% en el X1)

- un mínim de 20 m² per habitatge o 100 m² de sostre

Equipaments Com a mínim la major de les superfícies resultants dels càlculs següents:

- 10% (20% en el X1)

- un mínim de 20 m² per habitatge o 100 m² de sostre

Objectius particulars d'ordenació

Sobre l'espai viari i la mobilitat sostenible

Es fixen els principis generals següents sobre la mobilitat sostenible:

- Minimitzar la superfície ocupada per la vialitat rodada.
- Construcció d'una xarxa de recorreguts de vianants i bicicletes que connecti amb els dels sectors veïns, la malla de camins assenyalada al plànol d'ordenació i, directa o indirectament, amb el parc situat entre els barrancs.

Sobre els espais lliures

Es espais lliures a reservar, d'acord amb els percentatges assenyalats en el apartat corresponent, se situaran aproximadament en els llocs assenyalats en els plànols d'ordenació.

Concretament, es posarà una atenció especial a les àrees següents:

- El sistema general verd situat entre el barranc i el seu afluent.
- Els espais i parcel·les lliures d'edificació situats entre el Roquer i el Lligallo del Roquer que vincula tots els sectors d'aquesta àrea. Preferentment definirà com a espais lliures els terrenys amb més visibilitat des del delta.
- També es reservarà l'àrea d'influència directa dels barrancs, on es deixarà com a mínim una separació de 25 metres.
- En el cas del sector X-1, discontinu, es reservarà tot l'espai afectat pel connector verd assenyalat al PDTTE.

Sobre el cicle de l'aigua

Subministrament d'aigua i part proporcional de les instal·lacions generals. S'ha de preveure la part proporcional de la xarxa de subministrament d'aigua i la part proporcional de la depuradora col·lectora i part proporcional de la depuradora biològica situada sota el Roquer. Caldrà preveure la connexió amb la depuradora general o construir una depuradora nova específica per a la zona. Es vol que l'aigua de la depuradora es pugui aprofitar per al rec de les zones enjardinades dels sectors. Això mateix s'hauria de fer per a les aigües evacuades dels nous sectors.

S'haurà de preveure la formalització del conveni que recull el PSARU per participar en el finançament dels costos del sistema de sanejament d'alta de l'EDAR.

Sobre la biodiversitat i permeabilitat

Es posarà l'atenció al paper com a Connector biològic del barranc i el definit en el PTPTE.

S'ha de tenir cura de l'aqüífer protegit i la necessitat d'augmentar l'escorrentiu i limitar la impermeabilització del sòl. El disseny de les àrees verdes es realitzarà de manera que es retengui al màxim les aigües i s'afavoreixi la infiltració.

Impacte en el terreny i en els límits

Caldrà preservar dels espais de ribera associats i la seva restitució i re-naturalització.

En relació a l'estabilització de marges, caldrà emprar tècniques de bioenginyeria fluvial.

El límit del Roquer és l'àrea on les modificacions del relleu poden generar més processos poc desitjables. Per aquest motiu no es permetrà cap modificació del relleu, murs de contenció, construccions auxiliars, etc. en una franja de 25 metres des de la Timba. S'exclouen d'aquesta condició les obres de consolidació del relleu i el paisatge, les quals, preferentment, s'hauran de fer amb elements vegetals.

Sobre el paisatge

No es permetrà cap edifici o obra complementària que afecti negativament el paisatge del Roquer.

Altres condicions

El planejament derivat dels sectors no delimitats haurà de sotmetre's al procediment d'avaluació ambiental.

S'incorporarà les mesures assenyalades a l'ISA.

Condicions de gestió i execució

El desenvolupament del sector de Sòl Urbanitzable No Delimitat X2ND, X3ND, X4ND i X5ND queda condicionat al desenvolupament previ del **Pla Especial d'Infraestructures PEI 01 Barranc d'Ulldellops**, regulat en l'article 266a del POUM.

4.1.3 Nou article POUM: 222c

SOTS-ZONA RESIDENCIAL AÏLLADA O CIUTAT JARDÍ PLURIFAMILIAR (3 PA-04)

Article 222c. Normativa

En aquesta sots-zona són d'aplicació els paràmetres que es defineixen a continuació. La resta de paràmetres no definits queden regulats per l'establert en la zona 3.

- Edificabilitat neta: S'estableix un sostre màxim per a cada illa.
- Altura reguladora: 7 metres, excepte l'ús hoteler que s'admet 11,50m.
- Nombre de pisos: Planta baixa i una planta pis, excepte l'ús hoteler que s'admet planta baixa i dues plantes pis.
- Ocupació màxima: L'ocupació màxima de l'edificació queda regulada pel gàlib edificable definit en els plànols d'ordenació.
L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.
Les plantes soterrani no sobrepassaran la projecció de l'ocupació màxima de la parcel·la (gàlib edificable), excepte en la part frontal, que podran alinear-se a vial.
Les rampes d'accés als soterranis podran situar-se fora del gàlib edificable (ocupació màxima).
- Separació a llindars: Separacions a façana i fons de parcel·la: queden regulades pel gàlib edificable definit en els plànols d'ordenació
Separacions a laterals: 3 metres.
Separacions a altres edificacions: 6 metres.
En els supòsits d'edificacions en filera només s'observaran els paràmetres referits a separacions de façana i fons. No obstant, cada conjunt d'edificacions en filera haurà de complir amb les separacions a laterals i a altres edificacions.
Les rampes d'accés als soterranis no han de complir amb les separacions a llindars, podent-se situar a límit de parcel·la.

En els plànols d'ordenació s'identifiquen les quatre illes que configuren el PA-04, i per a cada una d'elles s'estableixen els paràmetres d'aprofitament i les condicions d'ús:

Paràmetres aprofitament:

| Illes | Ús principal | Superfície | Sostre edificable | Nº habitatges |
|------------------|--------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------|
| 3 PA-04.1 | Plurifamiliar Hab. Protecció Pública | 4.070,97 m ² s | 2.512,82 m ² st | 28 hab |
| 3 PA-04.2 | Plurifamiliar i Unifamiliar Agrupat | 10.659,77 m ² s | 4.031,30 m ² st | 42 hab |
| 3 PA-04.3 | Unifamiliar Agrupat | 11.463,43 m ² s | 3.500,00 m ² st | 25 hab |
| 3 PA-04.4 | Unifamiliar Agrupat | 10.322,88 m ² s | 2.520,00 m ² st | 18 hab |
| TOTAL | | 36.517,05 m²s | 12.564,12 m²st | 113 hab |

Condicions d'ús:

| Illes | Ús principal | Usos compatibles |
|------------------|--------------------------------------|---|
| 3 PA-04.1 | Plurifamiliar Hab. Protecció Pública | - - - |
| 3 PA-04.2 | Plurifamiliar i Unifamiliar Agrupat | Unifamiliar aïllat, Bar i restaurant, Comercial, Hotel, Càmping, Educatiu, Sanitari-assistencial, Esportiu, Administratiu, Oficines, Cultural, Industrial (segons llei ambiental) |
| 3 PA-04.3 | Unifamiliar Agrupat | |
| 3 PA-04.4 | Unifamiliar Agrupat | |

4.1.4 Nou article POUM: 266a

CAPÍTOL V: PLANS ESPECIALS D'INFRAESTRUCTURES

Article 266a: Pla Especial d'Infraestructures PEI 01 Barranc d'Ulldelops.

Definició i abast

El PEI 01 Barranc d'Ulldelops es delimita per permetre l'execució d'una infraestructura viària que afecta a nivell de millora de la mobilitat diferents àmbits de planejament previstos en la zona de futur creixement situada al sud-oest del municipi, entre la via del ferrocarril i la carretera TV-3401.

L'àmbit del PEI compren els terrenys de sòl urbà no consolidat, qualificats com a sistema viari, on s'ha de construir un viaducte sobre el Barranc d'Ulldelops, per comunicar a nivell viari el polígon d'actuació urbanística PA-04 i els sectors de Sòl Urbanitzable No Delimitat X2ND, X3ND, X4ND i X5ND, i donar continuïtat així al vial previst de connexió entre la carretera TV-3401 i el carrer Estocolm.

La superfície del PEI és de 706,82m² segons la seva delimitació, encara que per a la seva execució es permet ocupar terrenys de l'entorn.

Condicions per la gestió i execució:

1. L'Ajuntament de l'Ampolla serà el promotor del Pla Especial d'Infraestructures, i per tant, serà l'encarregat de gestionar la redacció i tramitació del PEI, el qual incorporarà l'avantprojecte de dita infraestructura.
2. Els terrenys delimitats dins del PEI s'obtindran pel mètode d'expropiació.
3. L'Ajuntament serà l'encarregat d'executar les obres a càrrec dels propietaris dels terrenys inclosos dins dels àmbits vinculats: polígon d'actuació urbanística PA-04 i sectors de Sòl Urbanitzable No Delimitat X2ND, X3ND, X4ND i X5ND, en funció de la seva participació en la mobilitat generada en el viaducte, definida en l'ESTUDI DE CAPACITAT DE LES INFRAESTRUCTURES VIARIES PROPOSADES PEL P.A.U. PA-04 DE FORMA AÏLLADA I DINS DEL CONJUNT DELS POLÍGONS X2ND, X3ND, X4ND i X5ND.
4. El cost d'execució del PEI s'estima en 579.000€ (PEC sense IVA), el qual és precisat en el corresponent projecte d'obra i posterior licitació, i la seva distribució entre els àmbits vinculats s'estableix en base als següents percentatges de participació:

| ÀMBITS | % PARTICIPACIÓ VIADUCTE (en funció de la mobilitat generada) | REPARTIMENT COST ESTIMAT VIADUCTE (PEC sense IVA) |
|---------------|--|---|
| PA-04 | 1,17% | 6.774,30 € |
| SUND X2ND | 35,84% | 207.513,60 € |
| SUND X3ND | 32,78% | 189.796,20 € |
| SUND X4ND | 16,03% | 92.813,70 € |
| SUND X5ND | 14,18% | 82.102,20 € |
| TOTAL | 100,00% | 579.000,00 € |

5. L'Ajuntament pot requerir el pagament de bestretes, exigibles per la via de constrenyiment en cas d'impagament, als propietaris dels terrenys inclosos en els àmbits vinculats en base als percentatges de participació de cada un d'ells.
6. El cost d'execució d'aquesta infraestructura comuna s'ha de repercutir en els projectes de reparcel·lació de cada àmbit afectat com a despesa d'urbanització a càrrec dels propietaris en proporció a la quota de participació respectiva. En cas que no s'hagin abonat bestretes, s'ha d'actualitzar la quota a la data d'aprovació inicial dels projectes de reparcel·lació corresponents a les actuacions urbanístiques que iniciïn la gestió integrada amb posterioritat a l'execució de la infraestructura.
7. El calendari d'execució del PEI quedarà condicionat a les necessitats de creixement del municipi que influiran directament amb el desenvolupament dels diferents àmbits previstos.

L'Ajuntament serà qui avaluarà el termini d'inici del procediment a partir de la obtenció de la quantia econòmica dels propietaris.

Desenvolupament dels àmbits vinculats:

1. El polígon d'actuació urbanística PA-04 es podrà desenvolupar de forma prèvia a la tramitació i execució del PEI, degut a que la seva mobilitat no requereix del viaducte, segons les conclusions de l'ESTUDI DE CAPACITAT DE LES INFRAESTRUCTURES VIÀRIES PROPOSADES PEL P.A.U. PA-04 DE FORMA AÏLLADA I DINS DEL CONJUNT DELS POLÍGONS X2ND, X3ND, X4ND i X5ND.

No obstant, degut a la seva vinculació amb el PEI, en el projecte de reparcel·lació del PA-04 s'haurà de tenir en compte l'import que li pertoqui, com a càrrega externa d'urbanització, a dipositar davant l'administració actuant (Ajuntament de l'Ampolla) per a disposar d'ell en el moment que iniciï l'execució del PEI.

La regulació entre l'import dipositat i el cost final de l'execució de la viaducte es realitzarà mitjançant les corresponents quotes urbanístiques.

2. El desenvolupament del sector de Sòl Urbanitzable No Delimitat X2ND, X3ND, X4ND i X5ND queda condicionat al desenvolupament previ del PEI.

4.2 Disposició derogatòria

Amb l'aprovació definitiva de la present modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de l'Ampolla resta expressament derogat el **Pla Parcial Urbanístic del sector SUPP 7-2**, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre el 15 de maig de 2006.

5.3 Agenda i pla d'etapes

L'execució de l'àmbit del **PA-04** es materialitzarà en un únic polígon d'actuació, que s'executarà en una única etapa en un període de 8 anys des de la data d'aprovació del present instrument de planejament.

Les obres d'urbanització tenen caràcter unitari, no obstant, es podrà dividir l'execució i la recepció de les obres d'urbanització de l'àmbit en les fases que determini el Projecte d'Urbanització, sempre que aquestes siguin funcionalment i tècnicament autònomes.

Pel que fa al **Pla Especial d'Infraestructures PEI 01 Barranc d'Ulldellops**, la seva execució queda condicionada a que sigui prèvia al desenvolupament dels sectors X2ND, X3ND, X4ND i X5ND, tot i que aquest no s'hauria d'executar fins que hi hagués una previsió de desenvolupament dels citats sectors de sòl urbanitzable no delimitat.

En l'Agenda del POUM no es determina els terminis per l'execució dels sectors de sòl urbanitzable no delimitat, doncs aquesta queda condicionada al desenvolupament i consolidació prèvia dels diferents sector de sòl urbà i de sòl urbanitzable delimitat.

Lleida, desembre de 2022

Arku3 Urban, SLP.

Arquitecte

Marc Ribes i Mesalles