

## **ÍNDIX**

### **1.- MEMÒRIA INFORMATIVA**

- 1.1.- Fets
- 1.2.- Emplaçament
- 1.3.- Relació dels titulars actuals de la finca
- 1.4.- Planejament general vigent
- 1.5.- Marc legal aplicable

### **2.- MEMÒRIA PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL**

- 2.1.- Descripció de la proposta
- 2.2.- Justificació, conveniència i oportunitat de la modificació

### **3.- NORMATIVA**

- 3.1.- Normativa Urbanística Modificada

### **4.- PLÀNOLS**

- 4.1.- Emplaçament
- 4.2.- Planejament vigent
- 4.3.- Proposta

## 1.- MEMÒRIA INFORMATIVA

### 1.1.- Fets

Motivat per l'Ajuntament de Corbera d'Ebre s'incoa la modificació puntual del Planejament de Corbera d'Ebre ( Text Refós acord CTUTE 9-2-2003) referent el canvi de classificació urbanística del sector PMU-2 classificada actualment com a sòl urbà no consolidat amb una superfície total de 13.727,34 m<sup>2</sup>.

L'arquitecta Vanessa NIUBÓ MARTÍN, col·legiada amb el núm 64.407/2, amb seu social el Passeig Prim, 14 esc. Esq. 1er 2<sup>a</sup> de Reus (43202) redacta la present proposta de modificació Puntual del Planajament .

### 1.2.- Emplaçament de l'Actuació

L'àmbit de la present modificació puntual del POUM, és el PMU-2.

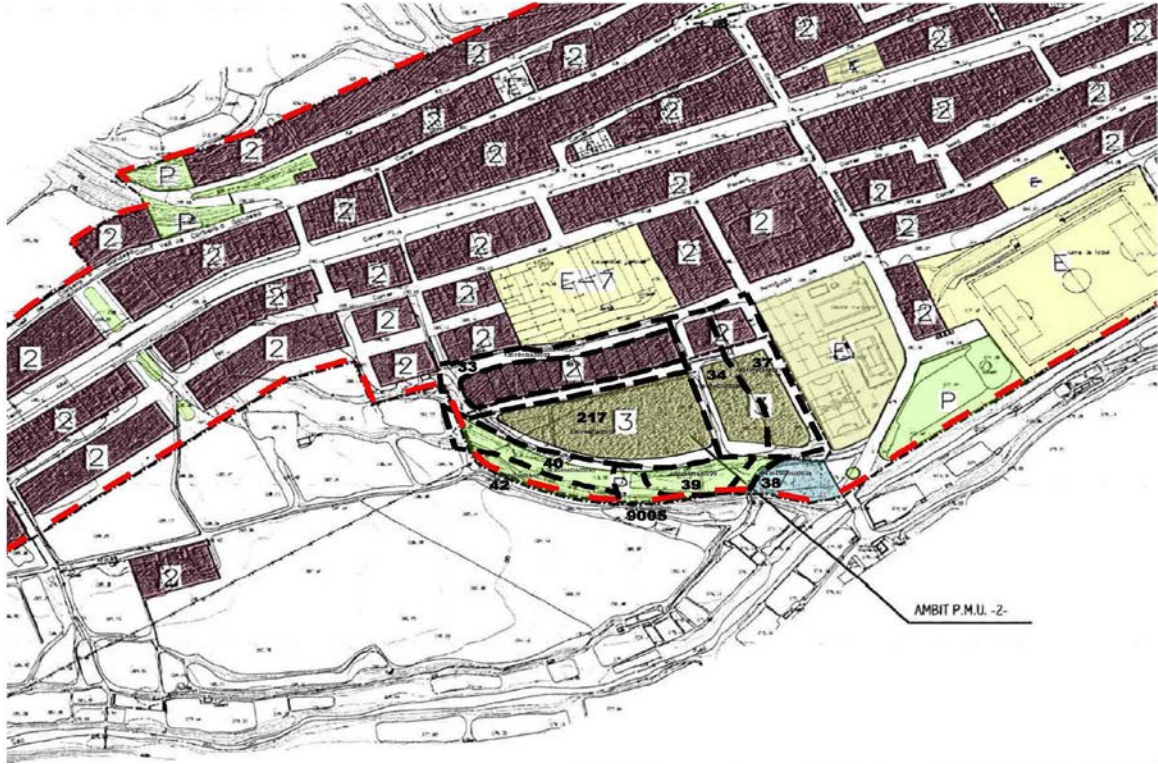
L'àmbit té forma rectangular i limita:

- Al nord ... sol urbà (ordenació antiga i tradicional) amb qualificació 2
- Al sud ... paral·lel al Barranc del Mur
- Al est ... parcel·les amb qualificació E Equipaments
- AL Oest ... zona rústica

La seva superfície és de 13.727,34 m<sup>2</sup>, i actualment estan classificats com a SÒL URBÀ



### 1.3.- Relació dels Titulars Actuals de les Finques segons Catastre



Finques	% PMU2	Pol.	Parc.	Ref. Cadastral	Propietari de la finca	Superf. (m <sup>2</sup> )	Qualificació
1	36,42%	16	217	43049A016002170000OU	Jaume CLUA BASES	4.999,0	Sol Urbà Clau 3
2	5,99%	16	33	43049a016000330001PZ	Jaume CLUA BASES	2.164,0	Sol Urbà Clau 3
3	13,78%	16	34	43049A016000340000OY	Joaquim CERVETO FREIXA	2.486,0	Sol Urbà Clau 3
4	13,99%	16	37	43049A016000370000OP	Pedro BOSQUE TARRAGO	2.602,0	Sol Urbà Clau 3
5	7,86%	16	39	43049A016000390000OT	Jose DIEGO ALVAREZ	1.078,0	Sol Urbà Clau P
6	10,76%	16	40	43049A016000400001PA	Jaume CLUA BASES i	1.476,0	Sol Urbà Clau 3
7	3,08%	16	9005	43049A016090050000OO	CAMI	20.036	Sol Urbà Clau P
8	6,25%	16	42	43049A016000420000OT		4.197,0	Sol Urbà Clau 3
9	1,87%	16	38	43049A016000380000OL		1.552,0	Industrial Clau 7
	<b>100 %</b>					<b>40.590,0</b>	

#### **1.4.- Planejament General Vigent**

Aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 15 de Maig de 2001 i vigent desde la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 3440 del 27 de Juliol de 2001 i Text Refós 2003/6869E, acord CTUTE 9-07-2003.

#### **1.5.- Marc legal aplicable**

*Comprèn els terrenys de sòl urbà no consolidat situats al sud-oest del nucli i delimitats pel casal polisportiu i pel sòl no urbanitzable.*

a) S'aplica la regulació de la zona clau 3, en tots els aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquest polígon.

b) L'índex d'edificabilitat bruta total serà de 0,91 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> s.

L'índex d'edificabilitat neta per parcel·la serà de 2,00 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> s

c) El sostre edificable màxim serà el que correspon segons l'aplicació dels paràmetres d'ordenació (ocupació, alçada, profunditat...) que fixa aquest pla d'ordenació urbanística municipal per la subzona esmentada.

El sostre edificable màxim serà de 12.488,98 m<sup>2</sup>.

d) La superfície de l'àrea computable per a establir l'aprofitament urbanístic serà de 13.727,34 m<sup>2</sup>.

e) La densitat màxima es fixa en 40 habitatges/Ha. El nombre màxim d'habitatges serà de 55.

Condicions de l'edificació:

- a) S'aplica el sistema d'ordenació de l'alineació de vial.
- b) L'alçada màxima de l'edificació serà de 10,00 m equivalents a PB+2PP

Condicions d'ús:

S'admeten els usos establerts a la subzona clau 3.

Condicions de gestió:

- a) El sistema d'actuació aplicable és el de compensació en qualsevol de les seves modalitats.
- b) En l'execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauran de cedir gratuïtament terrenys per als usos i amb les extensions següents:
  - a. Viari: 4.001,70 m<sup>2</sup>
  - b. Espais lliures: 3.481,15, m<sup>2</sup>
  - c. 10% aprofitament mig: 624,44 m<sup>2</sup>

La present modificació puntual s'ha redactat d'acord amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística:

- Decret Llei 1/2010 de 3 d'Agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC)
- Pla d'Ordenació Urbanística de Corbera d'Ebre

## **2.- MEMÒRIA PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL**

### **2.1.- Descripció de la Proposta de Modificació Puntual**

Els terrenys classificats del PMU-2 amb les claus 3 i P passin a ser SOL NO URBANITZABLE amb la classificació 23a.



## **2.2.- Justificació de la iniciativa, conveniència i oportunitat de la modificació**

El PMU-2 és una zona urbana, on no hi ha demanda de construcció de nous habitatges, donat que hi ha una disminució de la natalitat perquè moltes parelles joves s'en van de la Localitat de Corbera d'Ebre a altres Localitats i Ciutats més grans on hi ha més oferta de treball

Per altra banda, atès que l'àmbit a ordenar es termener amb el sistema hidrològic clau H i la seva protecció clau 23a. S'ha de considerar la possibilitat d'inundació dels terrenys afectats.

Es fa constar l'acord entre interessos públic i privats.

La zona de parcs i jardins previstos al PMU-2 actualment queden anul·lades ja que la població disposa del espai lliures suficients (queda reflexat al Plànol de Situació), amb una superfície molt destacada dedicada a equipaments que no es veu afectada per la proposta de modificació puntual encara que aquesta comporti una disminució d'aquests.

En la modificació puntual, demanem que els terrenys passin a ser sòl no urbanitzable, segons normativa:

Sòl de protecció per sistema hidrològic (clau 23a)

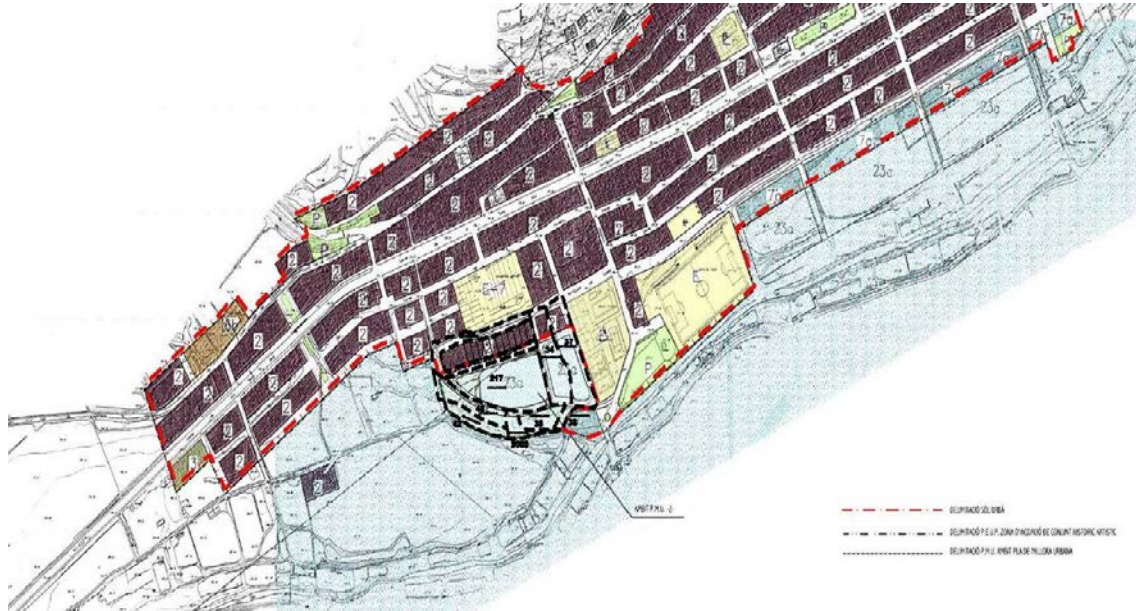
En els plànols d'ordenació es contenen determinacions sobre espais, la funció dels quals està relacionada amb la protecció del sistema general hidrològic, per tal d'assegurar-ne el funcionament.

La regulació urbanística d'aquests espais es conté en les normes sobre cada sistema, essent d'aplicació, si és el cas, la legislació específica corresponent.

S'admet l'ús d'aprofitament de l'energia eòlica (parc eòlic), sense perjudici de l'aplicació de l'esmentada legislació específica.

S'haurà de tenir en compte allò que preveu l'apartat segon de l'article 9è de la Llei 2/2002 de 14 de Març d'Urbanisme (DOGC núm. 3600, de 21.03.2002)

Es prohibeixen els usos assenyalats de l'article 55. Usos no admesos en sòl lliure del pla territorial parcial de les Terres de l'Ebre.



### 3.- FINQUES RESULTANTS:

Finques	% PMU2	Pol.	Parc.	Ref. Cadastral	Propietari de la finca	Superf. (m <sup>2</sup> ) Segons catastro	Superf. Afectació PMU2	Qualificació
1	36,42%	16	217	43049A0160021700000 U	Jaume CLUA BASES	4.999,0	<b>4.999,0</b>	Sol No Urbanitzable Clau 23.a
2	5,99 %	16	33	43049a016000330001PZ	Jaume CLUA BASES	2.164,0	<b>822,64</b>	Sol No Urbanitzable Clau 23.a
3	13,78%	16	34	43049A0160003400000 Y	Joaquim CERVETO FREIXES	2.486,0	<b>1.892,21</b>	Sol No Urbanitzable Urbà Clau 23.a
4	13,99%	16	37	43049A0160003700000 P	Pedro BOSQUE TARRAGO	2.602,0	<b>1.920,50</b>	Sol No Urbànitizable Clau 23.a
5	7,86%	16	39	43049A0160003900000 T	Jose DIEGO ALVAREZ	1.078,0	<b>1.078,00</b>	Sol No Urbanitzable Clau 23.a
6	10,76%	16	40	43049A016000400001P A	Jaume CLUA BASES	1.476,0	<b>1.476,0</b>	Sol No Urbànitizable Clau 23.a
7	3,08%	16	9005	43049A0160900500000 O	Camí	20.036	<b>423,65</b>	Sol No Urbanitzable Clau 23.a
8	6,25%	16	42	43049A0160004200000 T		4.197,-	<b>857,74</b>	Sol No Urbanitzable Clau 23.a
9	1,87%	16	38	43049A0160003800000 L		1.552,-	<b>257,6</b>	Sol No Urbanitzable Clau 23.a
	<b>100 %</b>					<b>40.590,0</b>	<b>13.727,34</b>	

Reus, Juliol de 2019

LA PROPIETAT

L'ARQUITECTE

Fdo. Vanessa NIUBÓ MARTÍN  
Col·legiat núm. 64.407/2